

Pr nr. 5/2010
Beneficiar: SEMENIUC MILIAN CAMELIA

Memoriu de prezentare

1. INTRODUCERE

1.1.DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Denumirea investitiei: PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU
CONSTRUIRE CASA P+M, GARAJ SI IMPREJMUIRE

Amplasament: Str. Ciocarliei, nr. 17, Timisoara

Beneficiar : Semeniuc Milian Camelia
Str. Ciocarliei, nr. 17, Timisoara

Proiectant general: SC ART-HIT SRL
Str. Brediceanu nr.11, Timisoara
J35/2234/91 CUI RO 1812170

Proiectanti de specialitate:
Edilitare: SC PADO PROIECT SRL
Drumuri: SC Cos Mun West SRL
Electrice: SC TECS PRO SRL

Data elaborarii: aprilie 2011

1.2. OBIECTUL LUCRARI

La solicitarea beneficiarului se intocmeste Planul Urbanistic de Detaliu pentru CASA P+M, GARAJ SI IMPREJMUIRE pe terenul din Str. Ciocarliei, nr 17, situat in intravilanul municipiului Timisoara.

PUD propune amplasarea noii constructii si realizarea lucrarilor rutiere si tehnico-edilitare necesare crearii unei infrastructuri adecvate.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Studiile de fundamentare si proiectele elaborate pentru intocmirea PUD sunt:

- ridicare topografica;
- studiu geotehnic;
- P.U.G.

Documentatia se intocmeste in conformitate cu prevederile:

- Regulamentul Local de Urbanism;
- Ordin al Ministerului Sanatatii OMS 536/97;
- Codul civil;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- Legii nr. 50/1991 cu toate modificarile ulterioara;
- H.G. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism;
- Reglementarea tehnica-ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu – Indicativ G.M. 009-2000 aprobat cu ORD. nr. 37/N/08.06.2000.

2. INCADRARE IN ZONA

Parcela studiata (Str. Ciocarliei, nr 17, Timisoara), in suprafata de 1606 mp, se afla in intravilanul municipiului Timisoara, in partea de est a orasului, in zona Ronat (UTR 7 – UTR 8).Conform Planului Urbanistic General, aprobat cu HCL 157/2002, cartalul este o zona mixta, de locuinte si functiuni complementare.

Din acest punct de vedere, functiunea investitiei propuse este compatibila cu functiunea prevazuta in PUZ.

Cladirea se va racorda la retelele de utilitati existente in zona: apa, canal, energie electrica, gaz, in conformitate cu avizele serviciilor competente si tinand cont de proiectele de dezvoltare edilitara ale acestora.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE

Dat fiind amplasamentul, accesul carosabil si pietonal se asigura din Str. Ciocarliei .

3.2. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI

Terenul, in suprafata de 1606 m², este amplasat in interiorul cartarului cuprins intre Str. Ciocarliei, Str. Ovidiu Balea, Str. C.A. Rosetti, si Str. Theodor Aman

Terenul are ca vecinatati:

- la sud: - pe str. Ciocarliei, nr. 15: casa parter situata pe limita comuna de proprietate
- la nord: - pe str. Ciocarliei, nr. 19: o casa parter
- la est: - terenul din str. Pictor Theodor Aman , care se afla o a in regim P
- la vest: - , pe str. Ciocarliei, nr 18: o casa P+M, iar la nr. 16 se afla o casa P
- in fata casei nou propuse se afla o casa existenta P si o anexa existenta

3.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUIE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

S teren= 1606 mp

Pe teren exista o casa parter o anexa, si un garaj ce urmeaza a fi demolat.

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL, URBANISTIC. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Zona studiata, respectiv cartarul cuprins intre Str. Ciocarliei, Str. Ovidiu Balea, Str. C.A. Rosetti, si Str. Theodor Aman , contine locuinte individuale, in regim P, P+M, P+1E, P+2E .

Noua investitie ar fi binevenita pentru sanarea zonei si pentru ridicarea calitatii fondului construit.

3.5. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI

Terenul se afla in proprietatea privata a lui Semeniuc Florian si sotia Semeniuc Estera nasc. Onofrei , conform (CF 5800, nr.top. 8965 si 8966) si este liber de sarcini.

Terenurile invecinate sunt de asemenea proprietate privata a persoanelor fizice.

3.6. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC

Amplasamentul este situat in parte de est a municipiului Timisoara, pe strada Ciocarliei, nr.17.

Geomorfologic, amplasamentul face parte din campia joasa TIMIS-BEGA denumita depresiunea Panonica. Terenul sistematizat de pe amplasament este orizontal, avand cota 89,00 – 89,50m NMB. Amplasamentul are stabilitatea generala asigurata. Straturile naturale au compozitia specifica zonei

joase a Campiei Timisului, si sunt alcatuite din intercalatii de prafuri nisipoase si nisipuri prafoase cu o crusta superficiala prafos-argiloasa, negricioasa, cu pronuntat caracter vegetal.

Geologic, pe adancimea care intereseaza in cazul de fata, zona se caracterizeaza prin depozite aluvionare cuaternare recente (holocen superior). Straturile naturale au compozitia specifica zonei de campie, fiind alcatuite din 3 tipuri genetice de structuri:

- Aluvionare, aluviuni vechi sau noi, formate pe cursurile de apa ce strabat regiunea, care intra in constituirea teraselor si luncilor;
- Eluviale, constituite in depozite formate prin ridicarea substantelor coloidale (argilelor) la suprafata;
- Structuri mixte, coluviale si eoliene, sub forma de depozite de terase prafos-argiloase, in zona de ses.

Din punct de vedere seismic, normativul P100-1/06 încadrează localitatea Timișoara, căreia i se poate asocia amplasamentul cercetat, în zona de intensitate seismică D cu $K_s=0,16$ și $T_c=0,7$ sec, pentru construcții de medie importanță.

Adancimea maxima de inghet, conform STAS 6054/77 este 60-70cm fata de nivelul terenului sistematizat.

3.7. ECHIPAREA EXISTENTA

Din punct de vedere al echiparii pe Str. Ciocarliei, exista urmatoarele retele edilitare:

- retea electrica;
- canalizare;
- alimentare cu apa;
- retea de gaz.

4. REGLEMENTARI

4.1. OBIECTIVE NOI, SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Beneficiarul solicita construirea unei Case P+M, cu garaj si imprejuruire, conform regimului de inaltime admis prin PUG.

4.2. FUNCTIONALITATE, AMPLASARE SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Noua constructie propusa este in regim P+M, cu un garaj si imprejmuire si va fi alcatuita din doua corpuri de cladire decalate si va fi amplasata retras cu 39,32 m fata de trotuar, retrasa cu 2.00 m fata de limita din dreapta , cu 2.80 m fata de limita din stanga a terenului , respectiv retrasa cu 46,31 m fara de limita din spate a terenului .

Cota zero se afla la +0,35 m fata de nivelul trotuarului.

Inaltimea la cornisa este la +4.38m fata de cota zero, iar inaltimea la coama este de + 8.13m fata de cota zero.

Casa curpinde la parter o bucatarie, un living, doua camere, o baie si un hol cu casa de scara.

La mansarda exista doua camere , un hol si o baie.

4.3. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Organizarea parcelei a fost determinata de:

- respectarea aliniamentului stradal;
- respectarea distantelor fata de vecinatati, a conditiilor de insorire pentru parcelele invecinate;
- respectarea procentului de ocupare a terenului;
- pastrarea unui raport echilibrat intre spatiul construit, zonele verzi, pentru o folosire cat mai judicioasa a terenului;
- crearea unui cadru construit cu caracter urban.

4.4. MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE

Accesul in curte se va face pe o alee carosabila amplasata in stanga lotului, iar accesul pietonal in incinta este amplasat pe axul parcelei, in curte fiind amenajate zone verzi si spatii de joaca pentru copii.

4.5. REGIM DE INALTIME SI ALINIERE

Aliniament: retragere 39,32 m.

Regim de inaltime: P+M

Inaltimea la cornisa: +4,38m

P.O.T. propus = 23%

C.U.T. Propus = 0,32

5. ASIGURAREA UTILITATILOR

- **Alimentarea cu apă**

Calculul debitelor de apă potabilă s-a făcut conform STAS 1478.

Pentru imobilul propuse, alimentarea cu apă se va realiza printr-un branșament subteran din rețeaua publică de pe str. Ciocârliei, prin modificarea branșamentului existent. Conducta de branșament se va realiza din țevă de polietilenă de înaltă densitate și se va poza îngropat, sub adâncimea de îngheț. Conform datelor de calcul conducta de branșament va avea diametrul Dn 40.

Prin acest branșament se va asigura atât debitul de apă rece pentru consum menajer cât și necesarul pentru prepararea apei calde menajere. În căminul de apometru existent se vor monta două apometre pentru măsurarea debitului de apă, unul pentru casa existentă și unul pentru casa propusă.

La fazele următoare: Certificat de Urbanism și Autorizație de Construcție pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție

necesare, precum și avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

- **Canalizare**

În prezent, imobilul existent pe amplasament nu este racordat la rețeaua de canalizare.

Apele uzate menajere și pluviuale de la ambele imobile vor fi colectate prin intermediul unei rețele de canalizare de incintă de tip unitar, cu Dn 200 mm și vor fi evacuate la rețeaua de canalizare publică de pe str. Ciocârliei, printr-un cămin de racord amplasat la limita de proprietate.

Rețeaua de canalizare de incintă se va executa din tuburi de PVC-KG cu Dn 200 mm și are o lungime de cca. 50 m.

Panta canalului va fi funcție de adâncimea de ieșire din clădire, astfel încât să se asigure viteza de autospălare.

Pozarea canalului se va face în șanț deschis cu sprijiniri, pe fundul șanțului prevăzându-se un strat de nisip de cca. 15 cm și o acoperire cu un strat de nisip de 30 cm.

Instalații sanitare interioare

Echiparea grupurilor sanitare cu obiectele și accesoriile necesare se va face conform temei de arhitectură.

Alimentarea cu apă rece a instalațiilor interioare din clădire se va face de la rețeaua de incintă.

Alimentarea cu apă caldă menajeră se va face de la centrala termică proprie.

Apele uzate menajere vor fi evacuate la rețeaua publică de canalizare, prin intermediul unui cămin de racord și a unei rețele de canalizare de incintă.

Pentru conductele de apă rece și apă caldă menajeră se vor utiliza țevi din cupru. Pentru conductele de canalizare se vor utiliza țevi și piese fasonate din PVC.

La execuție se vor respecta prevederile normativului pentru instalații sanitare I9-94.

Instalații de încălzire

Încălzirea clădirii precum și prepararea apei calde menajere se va face de la centrala termică proprie. Ca și combustibil se va utiliza gazul metan.

Se vor utiliza corpuri statice, respectiv radiatoare din oțel, aluminiu sau fontă conform opțiunii beneficiarului.

Conductele utilizate pentru instalațiile interioare de încălzire vor fi din cupru.

Alimentarea cu gaze naturale

Imobilul existent este alimentat cu gaze naturale printr-un bransament din conducta de presiune redusă existentă pe str. Ciocârliei. La limita de proprietate există un post de reglare-măsurare.

Pentru alimentarea cu gaze naturale a noii clădiri se propune montarea unui contor separat și execuția unei instalații de utilizare.

Proiectarea și executarea lucrărilor de alimentare cu gaze naturale se vor face de către instalatori autorizați, numai după obținerea cotei de gaz și a avizelor de la toți deținătorii de gospodării subterane..

La execuție se vor respecta prevederile normativului N.T.P.E.S.A.G.N. aprobate cu Ordonanța 58/2004.

Se vor respecta prevederile OMS 536 / 1997 privind aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face controlat, în recipiente cu capac, rezistente pentru depozitarea exterioară a deșeurilor menajere, urmând a fi evacuate periodic la platforma (groapa de gunoi) autorizată a localității, prin colectarea de catre o firma specializata (SC. RETIM SA), în baza unui contract.

6. BILANT TERITORIAL

SUPRAFATA TEREN = 1.606 mp					
SITUATIE EXISTENTA			SITUATIE PROPUSA		
	mp	%		mp	%
CASA EXISTENTA	161	10.2	CASA EXISTENTA	161	10.2
ANEXA EXISTENTA	47.6	2.9	ANEXA EXISTENTA	47.6	2.9
			CASA P+M	159.8	9.9
			GARAJ PROPUS	22	1.36
ALEI SI ACCESE PIETONALE SI AUTO	163	10.18	ALEI SI ACCESE PIETONALE SI AUTO	325	20.14
ZONE VERZI	1232	76.72	ZONE VERZI	891.4	55.5
TOTAL	1606	100	TOTAL	1606	100

P.O.T	13.1%	23%
C.U.T	0.13	0.32

Intocmit,

Arhitectura:

arh. Luminita Donici

Lucrari rutiere:

ing. Doru Munteanu

Edilitare:

ing. Dorian Farca

Electrice:

ing. Ciocani Ioan