

Foaie de capăt

Denumire proiect:

P.U.D. LOCUINȚE COLECTIVE S/D+P+2E+Er

Str. Theodor Aman nr. 66 - 68 - Str. Bruxelles nr. 15 - 17, Timișoara

Beneficiar:

ȘERBAN DORIAN - RĂZVAN

Amplasament:

Str. Theodor Aman nr. 66 - 68 - Str. Bruxelles nr. 15 - 17,
Timișoara

Proiectant:

S.C. PILOT TEAM s.r.l.
Strada Carpați nr. 15, Timișoara

Proiectant de specialitate :

Arh. Laura Mărculescu

Arh. Glad Paul Tudora

Faza de proiectare :

Plan Urbanistic de Detaliu

Timișoara, Martie 2008

MEMORIU GENERAL

1. DATE PROIECT

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII:	P.U.D. LOCUIŢE COLECTIVE S/D+P+2E+Er Str. Th. Aman nr. 66-68 - Str. Bruxelles nr. 15-17, Timișoara
BENEFICIAR :	Șerban Dorian - Răzvan
AMPLASAMENT :	Timișoara, jud. Timiș Str. Th. Aman nr. 66 - 68 - Str. Bruxelles nr. 15 – 17
NUMĂR PROIECT :	4.02/45/ 2008
FAZA DE PROIECTARE :	PLAN URBANISTIC DE DETALIU - P.U.D.
DATA ELABORĂRII :	Martie 2008

1.2. OBIECTIVE

Prezenta documentație la nivel de P.U.D. își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru realizarea unei zone pentru locuințe colective pe terenul situat în Timișoara, zona Ronaț, cu un front pe strada Theodor Aman și un front pe strada Bruxelles, parcelele cu nr. topografice 18902/1/2, înscrisă în C.F. nr. 147327 Timișoara, 18902/1/3, înscrisă în C.F. nr. 147328 Timișoara, 18902/1/1/1, înscrisă în C.F. nr. 147781 Timișoara, 18902/1/1/2, înscrisă în C.F. nr. 147782 Timișoara.

Documentația stabilește condițiile tehnice pentru:

- Modul de utilizare funcțională al terenului;
- Modulul de ocupare al terenului (POT, CUT, H.max.);

2. ÎNCADRAREA ÎN ORAȘ/ ÎN ZONĂ

Amplasamentul care a determinat elaborarea prezentei documentații,

P.U.D. LOCUIŢE COLECTIVE S/D+P+2E+Er, Str. Th. Aman nr. 66-68 - Str. Bruxelles nr. 15 -17, se află situat în partea de nord -vest a orașului Timișoara, în zona Ronaț.

Zona în care este situat terenul luat în studiu în cadrul P.U.D. este o zonă de locuințe și funcțiuni complementare, cu construcții pentru locuințe individuale în regim de înălțime P+2E+M și locuințe colective în regim de înălțime P+2E+M.

Suprafața de teren luată în studiu este delimitată conform planșelor anexate de str. Th. Aman la vest, str. Bruxelles la est și de parcelele învecinate la nord și sud. În conformitate cu P.U.G. Timișoara zona studiată este cuprinsă în UTR nr. 7.

2.1. DATE C.F.

Amplasamentul care a generat prezenta documentație are o suprafață totală de 3191 mp., fiind constituit din 4 parcele situate astfel:

- str. Th. Aman nr. 66, nr. cadastral 18902/1/2, înscrisă în C.F. nr. 147327 Timișoara, suprafață de 792 mp.
- str. Th. Aman nr. 68, nr. cad. 18902/1/3, înscrisă în C.F. nr. 147328 Timișoara, suprafață de 811 mp.
- str. Bruxelles nr. 15, nr. cad. 18902/1/1/1, înscrisă în C.F. nr. 147781 Timișoara, suprafață de 788 mp.

- str. Bruxelles nr. 17, nr. cad. 18902/1/1/2, înscrisă în C.F. nr. 147782 Timișoara, suprafață de 800 mp.,
toate proprietatea lui Șerban Dorian - Răzvan.

2.2. TOPOGRAFIA

Terenurile din str. Th. Aman nr. 66,68 și din str. Bruxelles nr. 15, 17 sunt libere de construcții și neamenajate.

În vederea realizării documentației s-a efectuat ridicarea topografică a terenului studiat. Acesta relevă faptul că terenul este relativ plan, situat la nivelul străzii.

Din punct de vedere seismic amplasamentul se încadrează în zona "D" de seismicitate, cu $T_s=1,0s$ și $K_s=0,16$.

2.3. ACCES

În prezent, parcelele studiate sunt accesibile auto și pietonal pe două laturi, din str. Th. Aman - cu lățimea între 10,75 - 15 m. și din strada Bruxelles - cu lățimea între 10,20 – 12,40 m.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. FUNCȚIUNI EXISTENTE

În zona adiacentă sunt în general terenuri proprietate privată, pe care sunt locuințe individuale, iar în nordul amplasamentului s-au amplasat recent patru imobile de locuințe P+2E+M.

3.2. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul care a generat prezenta documentație are o suprafață totală de 4359 mp., din care în etapa 1 se vor mobila 3191 mp., respectiv parcelele situate pe str. Th. Aman nr. 66 și 68, și cele de pe str. Bruxelles nr. 15 și 17.

În etapa 2 se va mobila parcela situată pe str. Bruxelles la nr. 36, cu suprafața de 1168mp.

Terenul este integral proprietate privată a lui Șerban Dorian – Răzvan.

Parcelele cu care se învecinează pe limitele laterale sunt proprietăți private ale persoanelor fizice sau juridice, respectiv străzile existente.

3.3. REȚELE EDILITARE

Zona din care face parte parcela analizată în PUD este echipată edilitar cu rețele de curent electric, alimentare cu apă potabilă și canalizare, amplasate pe str. Moise Doboșan (Călimănești), str. Th. Aman și str. Bruxelles.

Necesarul de utilități pentru funcțiunea solicitată prin P.U.D. va fi stabilit în urma realizării Proiectului Tehnic și se va rezolva prin proiecte de specialitate elaborate de proiectanți autorizați. La fel se va proceda și în cazul necesității devierii sau extinderii rețelelor de utilități existente.

3.3.1. Alimentare cu apă și canalizare menajeră

În zonă există rețea de alimentare cu apă Ø 100 mm și rețea de canalizare realizată recent Ø 400 mm, din PVC, pe strada Moise Doboșan (Călimănești), conform avizului nr. 22268/DT_DS-ST/26.10.2007 emis de S.C. AQUATIM S.A. Timișoara.

3.3.2. Gaze naturale

Există rețea de alimentare cu gaze naturale de presiune redusă pe străzile Moise Doboșan (Călimănești) și Theodor Aman, conform avizului de amplasament nr. 3361/30.10.2007 emis de S.C. E.ON Gaz România S.A..

3.3.3. Instalații termice

Nu există rețea de distribuție a energiei termice în zonă conform avizului de amplasament emis de S.C. COLTERM S.A..

3.3.4. Alimentarea cu energie electrică și telefonie

Conform aviz de amplasament favorabil nr. U12007-3361/730/31.10.2007 emis de S.C. Enel Electrica Banat S.A., în zonă există rețea electrică de distribuție pe Str. Th. Aman, de la care se alimentează în prezent locuințele existente în zonă.

Conform aviz tehnic favorabil nr. 3361/22.10.2007 emis de S.C. Romtelecom S.A amplasamentul este liber de rețele de telecomunicații.

3.4. STUDII DE FUNDAMENTARE

Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara

Ridicare topografică pentru zona studiată

4. REGLEMENTĂRI

Zona reglementată prin prezenta documentație are o suprafață de 4359 mp aflată în proprietatea beneficiarului. Terenul studiat are funcțiunea de locuințe pe baza Planului Urbanistic General, aprobat prin H.C.L.M.T. nr. 157/2002.

În urma solicitării beneficiarului pe teren se propune amplasarea unor imobile de locuințe colective, având regimuri de înălțime diferite, mobilarea realizându-se în două etape.

Etapa 1 Se propune unificarea celor patru parcele existente pe str. Th. Aman la nr. 66, 68 și pe str. Bruxelles la nr. 15, 17, rezultând 2 parcele, pe fiecare amplasându-se câte un imobil cu locuințe S/D+P+2E+Er.

Etapa 2: Pe parcela din str. Bruxelles nr. 36 se propune un imobil de locuințe colective P+2E+M.

Funcțiuni complementare zonei de locuit sunt: comerț, alimentație publică, servicii, administrație, cultură, culte, învățământ, sănătate, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei;

4.1. REGLEMENTĂRI –ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Pentru amplasamentul studiat se propune funcțiunea de **locuințe colective**.

REGLEMENTĂRI –CONFIGURARE SPAȚIALĂ

Configurația spațială a zonei prevede dezvoltarea pe sit a unei zone de locuințe colective de tip urban, cu amplasarea a mai multor clădiri.

Accesele auto propuse vor fi de pe Str. Th. Aman și de pe str. Bruxelles, conform planșelor anexate. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în NORMATIVUL P 118/1998.

Se vor asigura pe parcelă suprafețele de teren necesare pentru parcaje, în corelare cu funcțiunea propusă, precum și parcaje subterane pentru locuințe.

4.1.1. Propunere de mobilare

Pe teren se propune mai multe construcții multietajate cu locuințe. Numărul total de apartamente considerat a se realiza va fi de 56 de apartamente în clădirile din etapa 1.

4.1.2. Funcțiune

Funcțiunea clădirilor propuse este de locuire. La parterul acestora pot fi amplasate spații cu altă funcțiune: comerț, servicii, etc., care să nu perturbe locuirea.

La demisolul construcțiilor se propun garaje colective.

4.1.3. Regim de înălțime

Regimul maxim de înălțime propus pentru sit este S/D+P+2E+Er.

Înălțimea maximă a clădirilor este de 18 m. (S/D+P+2E+Er).

4.2. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR PE PARCELĂ

4.2.1. Limite de implantare a construcțiilor

Construcțiile se vor realiza în interiorul perimetrului **limitei de implantare a construcțiilor** care definește **zona de implantare a construcțiilor** conform planșei "Reglementări urbanistice".

S-au stabilit limite pentru reglementarea distanțelor de respectat față de elemente ale cadrului construit existent și față de proprietățile învecinate ținându-se cont de orientarea amplasamentului și condițiile de însorire.

4.2.2. Distanțe. Retrageri

Se stabilesc limitele privind retragerile minime obligatorii ținând cont de regimul de înălțime al construcțiilor S/D+P+2E+Er, respectiv:

Amplasarea construcțiilor față de limitele spre strada Th. Aman și str. Bruxelles se va face cu o retragere de 2,00 m., conform alinierii existente pe parcelele din zonă.

Amplasarea construcțiilor față de limitele din spate ale parcelelor rezultate se va face la minim 10 m. de fundul parcelei.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelelor se va face la min. 6,00 m față de limita nordică, respectiv min. 5,00 m. față de limita sudică.

Se vor respecta prevederile Codului Civil, ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. și normele de însorire în vigoare. Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 536 din 1997 al Ministerului Sănătății.

Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform **NORMATIVULUI P 118/1998**.

4.3. REGLEMENTĂRI – MOD DE UTILIZARE AL TERENULUI

4.3.1. Suprafața construită

Suprafața **maximă** construită la sol a clădirilor propuse poate fi de 641,20 mp., respectiv 635,20 mp., conform procentului de ocupare a terenului maxim propus.

La nivelul solului, spațiul cuprins în incintă se va organiza pentru parcaje, alei de acces auto și pietonale, zone verzi.

4.3.2. Indici urbanistici

Pentru zona de locuințe și funcțiuni complementare parametrii urbanistici de utilizare al terenului propuși sunt:

POT max = 40 %

CUT max = 2,5

unde POT= 100 x Aria constuită la sol/ Suprafața terenului

CUT= Aria constuită desfășurată/ Suprafața terenului

Procentul de spații verzi din zona studiată, se va asigura conform R.G.U. și R.L.U. în relație cu funcțiunea prevăzută, și va fi de minim 2 mp / locuitor.

4.3.3. Bilanț teritorial – utilizare funcțională

	Parcela 1				Parcela 2			
	EXISTENT		PROPUS		EXISTENT		PROPUS	
	supr.	%	supr.	%	supr.	%	supr.	%
Teren studiat	792 mp + 811 mp	100	1603 mp	100	788 mp + 800 mp	100	1588 mp	100
Zona pentru locuinte colective	0	0	1603 mp	100	0	0	1588	100

4.3.4. Bilanț teritorial / raportat la propunerea de mobilare

		Parcela 1		Parcela 2	
Teren studiat		1603 mp	100,00 %	1588 mp.	100,00 %
Locuinte colective		640 mp	39,93%	632 mp	39,80 %
Zone verzi	zone verzi compacte	229 mp	14,28%	226 mp	14,23%
	parcari înierbate	272 mp	16,97%	275 mp	17,31%
Parcari, circulații auto și pietonale (în incintă)		462 mp	28,82%	455 mp	28,65%

4.4. LUCRĂRI RUTIERE, ACCESE ȘI PARCAJE

4.4.1. Accese

Accesul auto pe parcele se va realiza din Str. Th. Aman, respectiv din str. Bruxelles. Accesul la garajele din demisolul clădirii se realizează din incintă.

Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor asigura accese pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu conform reglementărilor în vigoare.

4.4.2. Parcaje

Numărul de parcaje se va stabili în corelare cu numărul de apartamente ce se vor propune prin proiectul de arhitectură. Se estimează un număr total de 56 apartamente.

Pentru locatari parcajele se vor realiza subteran în parcajul colectiv, în proporție de cca. 45%, restul de parcaje fiind la nivelul solului, în incintă, pentru locatari și vizitatori.

Calcul necesar locuri de parcare

Imobil Strada Th. Aman

28 ap x 1,15 loc/ap

= 32 locuri

Imobil Strada Bruxelles

28 ap x 1,15 loc/ap = 32 locuri

TOTAL necesar locuri de parcare = 64 locuri

Locuri de parcare în subsol: 2x13 locuri = 26 locuri

Locuri de parcare în incinta: 2x19 locuri = 38 locuri

TOTAL locuri parcare asigurate: 64 locuri

4.5. REȚELE EDILITARE

Zona din care face parte parcela analizată în P.U.D. este echipată edilitar, iar construcțiile se vor racorda la utilitățile necesare prin extinderea rețelelor existente conform indicațiilor permise de la regia apă – canal sistemul de exploatare.

4.5.1. Alimentare cu apă

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru locatari și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.D. este format din două extinderi de rețele pe cele două străzi Th. Aman și Bruxelles, din rețeaua existentă pe strada Moise Doboșan (Călimănești). Extinderile de rețea se vor realiza cu conducte din polietilenă PE-ID având un diametru de 140 mm. În capătul fiecărei extineri se prevede câte un hidrant de incendiu exterior suprateran Dn 100 mm.

Din extinderile de rețea propuse se va realiza câte un branșament la fiecare parcelă în parte. Branșamentele se vor realiza cu conducte din polietilenă PE-ID având un diametru de 50 mm. Din fiecare branșament propus va fi alimentată întreaga incintă aferentă lui.

Conductele de apă vor fi pozate subteran, la o adâncime de cca. 1,1 – 1,5 m. Debitul și presiunea necesare în rețelele de distribuție apă vor fi asigurate de stațiile de pompare ale municipiului Timișoara.

Avizul de principiu la faza PUD nu autorizează execuția lucrărilor de investiții. La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

4.5.2. Canalizare menajeră și pluvială

Pentru parcelele studiate se vor realiza câte o extinere de rețea de canalizare ape uzate menajere pe străzile Th. Aman și Bruxelles. Extinderile de rețea se vor realiza cu conducte din PVC având diametrul de 400 mm. La aceste rețele se vor racorda toate clădirile propuse prin intermediul a câte un racord de canalizare pentru fiecare parcelă. Aceste racorduri de canalizate se vor realiza din PVC și vor avea diametru de 200 mm fiecare fiind amplasate conform planșelor anexate.

Sistemul de canalizare prevăzut va canaliza atât apele uzate menajere cât și apele pluviale (meteorice) colectate de pe fiecare parcelă.

La execuție se vor respecta distanțele minime între utilități conform normelor în vigoare.

4.5.3. Gaze naturale

Există rețea de alimentare cu gaze naturale în zonă. Se propune extinderea acestei rețele pentru branșarea noilor consumatori, cu avizul și pe baza unui proiect elaborat de S.C. E.ON Gaz s.r.l.

4.5.4. Instalații termice

Nu există rețea de distribuție a energiei termice în zonă. Energia termică necesară va fi asigurată local, prin centrale termice individuale sau de bloc alimentate cu gaze naturale.

4.5.5. Alimentarea cu energie electrică și telefonie

Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la rețeaua existentă pe str. Moise Doboșan (Călimănești).

Documentația privind alimentarea cu energie electrică a noilor obiective se va elabora în conformitate cu cerințele beneficiarului, iar Avizul de racordare la rețelele S.C. ENEL ELECTRICA BANAT S.A. Timișoara va fi obținut în urma întocmirii unui proiect de specialitate.

Aceste lucrări se fac de către o firmă atestată ANRE pentru acest gen de lucrări, pe baza proiectului elaborat de S.C. Enel Electrica Banat S.A..

4.5.6. Telecomunicații și cablare TV

Imobilele se vor bransa la rețelele de telecomunicații și la rețelele CATV ale operatorilor din zonă. În proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare.

4.6. MĂSURI PRIVIND NORME DE IGIENĂ ȘI PROTECȚIA MEDIULUI

În vecinătatea amplasamentului nu se găsesc obiective poluante sau care să impună zone de protecție sanitară.

Se recomandă asigurarea spațiilor pentru recreere și joacă corespunzătoare numărului estimat de locuitori ai clădirii de locuințe.

4.7. CIRCULAȚIA TERENURILOR

Rețelele edilitare propuse pentru extindere se vor amplasa pe domeniul public.

Nu este cazul trecerii unor suprafațe de teren în domeniul public.

5. CONCLUZII

Elaborarea Planului urbanistic de detaliu s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.D. aprobat prin Ordinul nr. 37/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul urbanistic general al municipiului Timișoara;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Prezentul P.U.D. are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată. Planul Urbanistic de Detaliu se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara.

Conform legislației în vigoare, avizarea se face de către organismele teritoriale interesate și se aprobă de Consiliul Local al Municipiului Timișoara, devenind prin aprobarea sa, act al administrației publice locale. Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic de Detaliu se stabilește odată cu aprobarea sa.

Intocmit,
Arh. Laura Mărculescu