

Denumire proiect : P.U.D. Construire
Casa unifamiliala P , gard
Beneficiar : SABADAC BARTA IULIANA

proiect numar : 55 / 2010

MEMORIUL JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei :

- denumire proiect : P.U.D. construire locuinta unifamiliala P ;
- amplasament : Timisoara , str. Martir Ioan Ciordas , nr. 13 (fosta str. Avantul) ;
- beneficiar : Sabadac Barta Iuliana
Adresa : Timisoara , str . Martir Ioan Ciordas , nr. 13 ;
- proiectant general : s.c. RORH & ROSU s.r.l. ,
Timisoara , str. Florimund Mercy , nr. 2 , et. 4 , ap. 15
Tel: 0256 434728
Aut : J 35 / 3224 / 93 ;
- numar proiect : 55
- data elaborarii : 2010 - 2011 .

1.2. Obiectul lucrarii :

La solicitarea beneficiarului Sabadac Barta Iuliana se intocmeste Planul Urbanistic de Detaliu pentru terenul situate in Timisoara , str. Martir Ioan Ciordas , nr. 13 , teren identificat cu C.F. nr.: 1838 CHISODA , si nr. Top.: 1307 / 633/a , 1306/633/2 .

Pe terenul sus-mentionat se doreste construirea unei locuinte unifamiliale in regim P (parter)
Documentatia se intocmeste in conformitate cu prevederile din legislatie :

- Codul Civil
- L 350 / 2001 = Amenajarea teritoriului si Urbanismul , complectata prin L 242 /2009;
- L 50 /1991 , modificata cu L 453 / 2001 ;
- HGR 525 / 1996 , republicata 2002 = Regulamentul General de Urbanism ;
- O 536 / 1997 = Ordin al ministrului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de Igiena si recomandarilor privind modul de viata al populatiei ;
- L 114 / 1996 = Legea locuintei ;
- GHID privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu _ Indicativ GM – 009 – 2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 37/N/08.06.2000
- P.U.G. Timisoara = Documentatia de Urbanism nr. 157 / 2002 , faza PUG , aprobata prin HCLT nr. 157 / 2002 , prelungit prin HCLT 139 / 2007 .

Continutul P.U.D. a fost adaptat la particularitatile obiectivului – locuinta – prin urmatoarele :

- distante fata de limita de proprietate
- asigurare acces auto si pietonal la locuinta
- asigurarea echiparii tehnico – edilitare
- rezolvarea problemelor de ordin functional , ethnic si estetic
- reabilitarea , conservarea si protectia mediului .

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate :

Parcela studiata se afla la Sudul orasului Timisoara , in zona de locuinte si functiuni complementare . Caracteristic zonei in care se afla parcela studiata sunt locuintele individuale , in regim de inaltime P (parter) , P.O.T. = 10 % - 30 % , C.U.T. mai mic de 0,50 .

2.2. Concluzii ale studiilor de fundamentare :

Studiile care au avut ca obiect zona de locuinte , care include obiectivul studiat , se refera la regimul de inaltime al constructiilor propuse , de P , ... , P+2 etaje ; ocuparea terenului cu P.O.T. maxim admis de 30 % .

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie :

Parcela studiata este situata la aliniamentul stradal , strada Martir Ioan Ciordas .

3.2. Suprafata ocupata , limite si vecinatati :

Suprafata parcelei este de 922 mp., suprafata din acte ; limitele laterale si de fund a parcelei sunt vecinatati a unor parcele pe care se gasesc construite locuinte si anexe ale acestora ; parcelele sunt delimitate de un gard existent construit din plasa de sarma montata pe stalpi metalici si are inaltimea de 2,00 metri – acest gard perimetral se va mentine ; parcela studiata este parcela cu nr. Top.: 1307/633/a ,1306 / 633 / 2 , proprietar fiind beneficiarul P.U.D. , doamna Sabadac Barta Iuliana .

3.3 Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere :

Pe parcela studiata , unde se propune construirea locuintei P , se mai gaseste o locuinta in regim de inaltime P si o constructie anexa .

Procentul de Ocupare al Terenului existent este de : P.O.T. existent = 14,1 % ;

Coefficientul de Utilizare al Terenului existent este de : C.U.T. existent = 0,14 .

3.4. Caracterul zonei , aspectul architectural urbanistic :

Caracterul zonei este dat de cladiri de locuinte in regim de inaltime P (parter) , amplasate la aliniamentul stradal si anexe ale locuintelor amplasate in interiorul parcelelor . Constructiile sunt din caramida , cu fatadele tencuite , zugravite in culori deschise , acoperisul fiind sarpanta cu invelitoare din tigla .

3.5. Tipul de proprietate asupra terenului :

Terenul parcelei studiate este în proprietatea lui Sabadac Barta Iuliana , dreptul de proprietate fiind dobândit prin succesiune . Suprafata de teren din acte fiind de 922 mp .

3.6. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare :

Adancimea minima de fundare recomandata este de :

Df min = 0,80 m fata de nivel teren actual .

Conform analizei chimice – agresivitate sol fata de beton la o proba prelevata de pe amplasament prin buletinul de analiza nr. 1029/2011 precum si cerintelor standard NE 012-1/2007 solul nu prezinta agresivitate fata de elementele din beton , iar pentru elemente structurale noi in fundatii se recomanda a se adopta beton C 16/20 .

3.7. Adancimea apei subterane :

In lipsa unor masuratori sistematice si de durata efectuate de institutii specializate pe teritoriul localitatii Timisoara , in zona se apreciaza urmatoarele nivele hidrostatice caracteristice :

NH max = 0,50 fata de nivel teren actual ;

NH med = 1,00 fata de nivel teren actual .

3.8. Parametrii seismici caracteristici zonei :

Seismic , in conformitate cu Normativ P 100/1 – 2006 , amplasamentul se incadreaza in zona:

- “ ag = 0,16 “

- Tc = 0,7 sec .

3.9. Echipare existenta :

Parcela studiata se va racorda la retelele existente in zona , pe strada Martir Ioan Ciordas , retele evidentiata in plansele de “ Acord Unic “ si anume :

- apa potabila
- canalizare
- electricitate
- telefonizare

4. REGLEMENTARI

4.1. Obiective solicitate prin tema-program :

- construirea unei cladiri de locuit unifamiliale , in regim de inaltime P (parter) ;
- echiparea cu retele de apa , canal , electricitate , CATV , telefonie ;
- edificare drum acces cu masina la parcela si loc de parcare auto ;
- edificare gard la strada .

4.2. Functionalitatea , amplasarea si conformarea constructiei :

Constructia propusa pe parcela studiata va avea functiunea de locuinta si va fii amplasata la 34,99 metri distanta fata de limita frontala a parcelei (limita spre strada) ; la 3,88 metri distanta fata de limita laterala din stanga a parcelei ; la 1,90 metri distanta fata de limita laterala din dreapta a parcelei ; la 12,50 metri distanta fata de limita din spate a parcelei .

Locuinta propusa se va conforma ca sistem constructiv si inaltime cu cladirile vecine : constructii durabile din caramida arsa , acoperis sarpanta si regim de inaltime P (parter) .

Gardul la strada propus se va construe din panouri metalice si plasa sudata pentru porti (auto si pietonala) , montate pe stalpi metalici cu diametrul de 10 cm . Inaltimea gardului propus va fi de 2,00 metri , conform R.L.U. aferent P.U.G. in vigoare .

4.3. Capacitate , suprafata desfasurata :

Cladirea propusa va avea trei camere de locuit , bucatarie , baie si w.c. , terasa descoperita . Suprafata desfasurata a cladirii va fii de 93,0 metri patrati .

4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivului :

Distanta fata de constructiile existente pe parcelele vecine este de minim 14,25 metri .

Se va asigura un acces auto si pietonal cu legatura la strada Martir Ioan Ciordas.

Se va asigura o cale de acces la parcela de 3,50 metri , din strada , pentru masina de pompieri .

4.5. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente :

Parcela studiata este in prezent libera de constructii , locuinta propusa se va conforma si armoniza cu constructiile existente pe parcelele vecine in ce priveste materialele folosite in constructie si regimul de inaltime .

4.6. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale :

Parcela studiata va avea asigurata o legatura carosabila cu strada Martir Ioan Ciordas printr-o alee carosabila de 23,45 metri lungime si o latime de 3,50 metri , aleea carosabila va fi dublata de o alee pietonala (trotuar) de 0,40 metri latime .

4.7. Solutii pentru dezvoltarea spatiilor verzi :

Gradina va fii amenajata pe toata suprafata parcelei studiate (exceptand suprafata construita) prin plantarea de arbori ornamentali si gazon . La realizarea aleei carosabile se vor folosi dale inierbate .

Zona verde propusa este de 46,1 metri patrati , adica 5,0 % din suprafata parcelei .

4.8. Lucrari necesare de sistematizare verticala :

Terenul parcelei studiate se prezinta plan si orizontal , cu diferenta de cota de nivel de maxim 10 centimetri .

Nu sunt necesare lucrari de sistematizare verticala .

4.9. Regimul de construire :

- locuinta propusa se construiesc retrasa fata de aliniamentul stradal cu 34,99 metri .
- locuinta propusa va avea un singur nivel , parterul .
- **procentul de ocupare al terenului propus : P.O.T. propus = 24,2 % .**

4.10. Coeficientul de utilizare al terenului :

Coeficientul de utilizare al terenului propus : C.U.T. propus = 0,24 .

4.11. Asigurarea utilitatilor :

Locuinta propusa se va racorda la retelele tehnico – edilitare existente in zona :

- apa curenta
- canalizare menajera
- electricitate
- telefon
- cablu TV .

Retelele de apa si canalizare se vor poza subteran , celelalte utilitati fiind racordate suprateran (aerian) .

4.12. Bilant teritorial (existent si propus) in limita parcelei studiate :

BILANT TERITORIAL - EXISTENT SI PROPOS

Zona functionala	existent	existent	propus	propus
	Supr. mp.	% din S	Supr. mp.	% din S
1. suprafata construita	130,8	14,1	223,8	24,2
2. carosabil	60,0	6,5	132,0	14,3
3. trotuare	20,0	2,1	44,0	4,7
4. gradina	711,2	77,3	476,1	51,8
5. zona verde	0,0	0,0	46,1	5,0
TOTAL SUPRAFATA	922	100,0	922	100,0

5. CONCLUZII

- Elaborarea planului urbanistic de detaliu pentru parcela luata in studiu s-a efectuat in concordanta cu GHIDUL privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic de detaliu : GM – 009 – 2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 37 / N / 08.06.2000.
- La baza stabilirii criteriilor de interventie , reglementari si restrictii impuse au stat urmatoarele obiective principale :
 - A. – respectarea si rezolvarea elementelor si problemelor expuse in tema de proiectare ;
 - B. - asigurarea amplasamentului si amenajarilor necesare pentru obiectivul solicitat prin tema-program.

- Prezentul P.U.D. are un caracter de reglementare ce expliciteaza si detaliaza prevederile referitoare la modul de utilizare a terenului , de amplasare , realizare si conformare a constructiilor pe zona studiata .

Intocmit : arh. Handabura Dan