

CAMIN STUDENTESC
- Plan Urbanistic de Detaliu -

Amplasament:
Timișoara, Str Miorita nr. 11-13

Beneficiar
S.C. ROSIE RE S.R.L.

Faza
Plan Urbanistic de Detaliu (PUD)

Data
August 2007



s.c. Atelierele Arhitech S.R.L.
TELEFON 0040 256 406033
FAX 0040 256 406114
GSM 0040 722 624862
E-MAIL: office@arhitech.ro



Produse realizate intr-un sistem de management al calitatii certificat ISO 9001.

RO. Timișoara, Aleea Icar, Nr. 9, Reg. Com. J35/3726/2004, C.U.I. R17025085, I.B.A.N. RO61BACX0000004540683000, UNICREDIT TIRIAC BANK

Pr. nr. 83/MIO 1/06

FOAIE DE CAPĂT

- Denumirea lucrării **CAMIN STUDENTESC
- Plan Urbanistic de Detaliu -**
- Amplasament **Timișoara, Str. Miorita nr. 11-13,**
- Beneficiar **s.c. ROSIE RE s.r.l.**
Timișoara, str. Circumvalatiunii, Nr. 28, ap. 1
- Proiectant general **s.c."ATELIERELE ARHITECH" s.r.l.**
Timișoara, Aleea Icar, Nr. 9
Adm. arh. Eugen FILIP
- - Urbanism **s.c."ATELIERELE ARHITECH" s.r.l.**
Pr. nr. 83/MIO 1/06
Timișoara, Aleea Icar, Nr. 9
Adm. arh. Eugen FILIP
- Faza de proiectare **Plan Urbanistic de Detaliu**
- Data elaborării **AUGUST 2007**



S.C. Atelierele Arhitech S.R.L.
TELEFON 0040 256 406033
FAX 0040 256 406114
GSM 0040 722 624862
E-MAIL: office@arhitech.ro



Produse realizate intr-un sistem de management al calitatii certificat ISO 9001.

RO. Timișoara, Aleea Icar, Nr. 9, Reg. Com. J35/3726/2004, C.U.I. R17025085, I.B.A.N. RO61BACX0000004540683000, UNICREDIT TIRIAC BANK

Pr. nr. 83/MIO 1/07

LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

- Proiectant general arh. Eugen FILIP
- Urbanism arh. Eugen FILIP
arh. Razvan NEGRISANU
arh. Novella CRACIUN



S.C. Atelierele Arhitech S.R.L.
TELEFON 0040 256 406033
FAX 0040 256 406114
GSM 0040 722 624862
E-MAIL: office@arhitech.ro



Produse realizate intr-un sistem de management al calitatii certificat ISO 9001.

RO. Timișoara, Aleea Icar, Nr. 9, Reg. Com. J35/3726/2004, C.U.I. R17025085, I.B.A.N. RO61BACX0000004540683000, UNICREDIT TIRIAC BANK

Pr. nr. 83/MIO 1/07

BORDEROU

1. PIESE SCRISE

- Dovada achitare taxa RUR
- Foaie de titlu
- Foaie de capat
- Lista si samnaturile proiectantilor
- Borderou
- Certificat de urbanism
- Extras de carte Funciara
- Aviz Sanitar
- Aviz Pompieri
- Aviz Apararea Civila
- Aviz unic + Declaratie notariala drept de servitute
- Aviz Drumuri si Mediu Urban
- Aviz Comisia de Circulatie
- Studiu Geotehnic
- Memoriu Arhitectura
- Lucrari edilitare
- Plan de incadrare in zona
- Plan de situatie existent
- Plan de situatie propus
- Plan parcelar

PIESE DESENATE

01. Situatia existenta	01-A
02. Reglementari urbanistice	02-A
03. Reglementari edilitare	03-E
04. Proprietatea asupra terenurilor	04-A
05. Propunere de mobilare urbanistica	05-A

Intocmit,
Arh. FILIP Eugen



S.C. Atelierele Arhitech S.R.L.
TELEFON 0040 256 406033
FAX 0040 256 406114
GSM 0040 722 624862
E-MAIL: office@arhitech.ro



Produce realizate intr-un sistem de management al calitatii certificat ISO 9001.

RO. Timișoara, Aleea Icar, Nr. 9, Reg. Com. J35/3726/2004, C.U.I. R17025085, I.B.A.N. RO61BACX0000004540683000, UNICREDIT TIRIAC BANK

Pr. nr. 83/MIO 1/07

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării **CAMIN STUDENTESC
- Plan Urbanistic de Detaliu -**
- Amplasament **Timișoara, Str. Miorita nr. 11-13,**
- Beneficiar **s.c. ROSIE RE s.r.l.**
Timisoara, str. Circumvalatiunii, Nr. 28, ap. 1
- Proiectant general **S.C."ATELIERELE ARHITECH" S.R.L.**
Timișoara, Aleea Icar, Nr. 9
arh. Eugen FILIP
- Faza de proiectare **Plan Urbanistic de Detaliu**
- Data elaborării **August 2007**

1.2. Obiectul lucrării

Solicitari ale temei- program

Obiectul prezentei documentații îl constituie întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru terenul situat în Timișoara, Str. Miorita nr. 11 -13, în vederea realizării obiectivului „Camin studentesc”.

Zona studiată este situată în zona centrala a municipiului Timișoara.

Documentația stabilește condițiile tehnice pentru:

- utilizarea funcțională a terenului, în relație cu funcțiunile din zonă;
- trasarea și profilarea viitoarelor drumuri de acces, în relație cu cele existente ;
- modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Zona studiată în prezenta documentație se află situată în partea centrala a orașului Timișoara, pe Str. Miorita, la nr. 11-13.

Conform Planului Urbanistic General și a prevederilor aferente UTR- ului din care face parte terenul studiat (UTR 40), zona este alocată funcțiunii pentru locuințe și funcțiunilor complementare locuinței.

Evoluția acestei zone în cadrul orașului Timișoara are un caracter preponderent rezidențial, manifestat fie prin mărirea zonelor rezidențiale existente, fie prin crearea de noi nuclee de locuire. În completarea nucleelor rezidențiale arii, semnificative ca și dimensiuni, destinate serviciilor și comerțului.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Accesibilitate la căile de comunicație. Limite și vecinătăți

Zona studiată este delimitată, conform planșelor anexate, în partea de sud-estica de str. Miorita, în partea sud-vestica de locuințe unifamiliale iar în partea nordica și nord-estica de o zonă cu funcțiune rezidențială și comerț în regim P+2 – max. P+4.

Zona care face obiectul PUD este accesibilă în prezent din partea sudică, de pe Str. Miorita.

Accesul pietonal pe terenul studiat este asigurat în prezent de pe trotuarul aferent străzii Miorita. Zona este deservită de mijloace de transport în comun, care asigură legătura cu centrul și cu alte arii ale orașului.

Tipul de proprietate asupra terenurilor

Terenul care face obiectul PUD este proprietatea privată a S.C. ROSIE RE S.R.L., însumând o suprafață de 1382 mp. Terenurile sunt înscrise în C.F. nr. 6756 Timișoara, având următoarele numere cadastrale: 7080-7083.

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Aria studiată este caracterizată de un țesut urban constituit, cu caracter mixt, dezvoltat în mare parte în perioada comunistă.

Aspectul actual al zonei studiate este specific ariilor urbane cu funcțiuni interpatrunse și dezvoltate de-a lungul timpului.

Țesutul urban al zonei studiate este compus dintr-un amestec de configurații urbane:

- blocuri de locuințe colective – ce funcționează în regim de camine studentesti, cu același aliniament la frontul stradal și regim de înălțime P+4;
- locuințe unifamiliale, cu retrageri diferite față de frontul stradal, cu regim de înălțime între P.
- punctual clădiri cu funcțiuni de servicii (Societate de Asigurări „Romano-Germana Unită” – P+4E, Euro Hotel – P+4E, Magazin – P, Clinica medicală P+1E) și funcțiuni spații de învățământ și spații conexe învățământului (Universitatea Tibiscus – P+4E).
- Platforma industrială – Fabrica de bere „Timisoreana”

Pe terenul studiat nu există elemente naturale sau de relief care să prezinte vreo importanță, sau care să condiționeze în vreun fel organizarea urbanistică.

Fondul construit existent

În cadrul zonei studiate, fondul construit existent este constituit din:

- blocuri de locuințe colective

- amplasate în partea nordică, sudică și parțial vestică a zonei studiate;
- regim de înălțime: P+2E/P+4E;
- înălțime: 9.00m/15.00 m;
- structura: în cadre beton armat;
- acoperiș: tip șarpantă din lemn, cu învelitoare din țiglă/ tip terasă necirculabilă;
- starea clădirilor: relativ bună.

- case unifamiliale

- amplasate pe limita vestică a zonei studiate;
- regim de înălțime: P;
- înălțime la cornisă: var. 3.50 m – 5 m;
- înălțime maximă: 5,50 m – 7 m;
- structura: pereți portanți din zidărie de cărămidă;
- acoperiș: tip șarpantă din lemn, cu învelitoare din țiglă;
- starea clădirilor: degradări punctuale la nivel structural și degradări ale finisajelor de față;

- servicii (*spații comerciale*),

- amplasate punctual în partea de nord-est și est a zonei studiate;
- regim de înălțime: P/ P+1E / P+4E;
- înălțime la cornisă: var. 3.50 m – 12 m;
- structura: în cadre beton armat/ pereți portanți din zidărie de cărămidă;
- acoperiș: tip șarpantă din lemn, cu învelitoare din țiglă;
- starea clădirilor: relativ bună.

- platforma industrială

- amplasată în partea de nord-est a zonei studiate;
- regim de înălțime: P;
- structura: în cadre beton armat/ pereți portanți din zidărie de cărămidă;
- acoperiș: tip terasă necirculabilă;
- starea clădirilor: relativ bună.

- **spatii de invatamant**

- amplasata in partea de nord-vest a zonei studiate;
- regim de înalțime: P+4E;
- structura: în cadre beton armat;
- acoperiș: tip terasa necirculabila;
- starea clădirilor: buna.

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

Aria studiata in cadrul PUD – lui este deservita de servicii, constand in spatii comerciale punctuale, clinica medicala, spatii de invatamant, servicii hoteliere.

Caracteristici geo-tehnice ale terenului – conform studiului geotehnic

Echiparea existentă

Gabaritele si traseul rețelelor existente în zonă vor fi precizate in cadrul avizelor eliberate de catre deținătorii de utilități.

▪ **Alimentarea cu apa si canalizare**

Zona studiata dispune de retea de alimentare cu apa si canalizare, conform detinatorilor de utilitati.

In partea sudica a terenului studiat, paralel cu Str. Miorita, exista o conducta de apa potabila Ø 150 (80) si una de canalizare (300).

Rețelele de apa-canal existente sunt indicate de R.A. AQUATIM S.A., cu specificatia ca sunt orientative, pozitia exacta a acestora urmand a se determina prin sondaje.

▪ **Alimentarea cu energie electrica**

Conform avizului emis de S.C. ELECTRICA S.A., in partea de sud a terenului studiat, paralel cu Str. Miorita exista o retea de distributie energie electrica LES 1 kV.

Datorita existentei LES 1 kV pe teren, beneficiarul va da o declaratie notariala prin care se obliga sa respecte dreptul de servitute prevazut de Legea nr. 318/2003 privind Energia Electrica pe toata durata de existenta a instalatiilor electrice existente pe teren, sa nu intervina in vreun fel asupra liniilor electrice existente, sa asigure culoarul de protectie (0,6 m de o parte si de cealalta fata de traseul LES 1kV) si sa permita accesul echipelor SC ELECTRICA SA in caz de defecte sau avarii la linii, conform Legii Energiei Electrice nr. 318/2003. In acest culoar de protectie este interzisa executarea oricarei constructii sau amenajari si formarea de depozite. Pentru orice constructie sau amenajare, beneficiarul va face o noua solicitare in acest sens.

▪ **Instalatii termice**

Conform avizului emis de S.C. COLTERM S.A., pe amplasamentul studiat exista o retele de distributie termica si o zona de protectie conform legislatiei.

▪ **Alimentarea cu gaze naturale**

In localitatea Timisoara exista retele de gaze naturale amplasate pe toate strazile din oras.

Municipiul Timisoara este alimentat cu gaze naturale prin Statia de Reglare Masurare – predare, existenta in aceasta localitate.

Din aceasta statie sunt alimentate, prin retele de gaze de presiune redusa imobilele de locuit, cladirile sociale si institutiile din localitate.

Pe Str. Miorita, exista o conducta de gaz,de presiune redusa, care alimenteaza imobilele si societatile din apropiere.

4. REGLEMENTĂRI

În perimetrul amplasamentului studiat în cadrul acestui PUD, se propune dezvoltarea unei zone rezidențiale, compuse din camin studentesc cu servicii la parter.

4.1. OBIECTIVE ȘI MODALITĂȚI DE OPERARE

Soluția urbanistică a fost elaborată ținându- se seama de următoarele obiective:

- realizarea unei zone rezidentiale (avand functiune conexa spatiilor de invatamant), adaptată contextului urbanistic;
- realizarea unei zone cu funcțiunea de servicii, urmărindu- se varianta optimă care să asigure deservirea grupului țintă și corelarea urbanistică cu zona de locuire;
- asigurarea suprafețelor de teren necesare drumurilor și aleilor de deservire locală;
- realizarea unui spațiu verde destinat ariei rezidențiale.

4.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

În conformitate cu Conținutul regulamentului aferent PUG, referitor la zona rezidențială, se pot stabili următoarele:

Art. 4.2.1. Zone și subzone funcționale:

- terenul studiat va fi subzona de tipul LI a (subzona rezidențială cu locuințe înalte, cu mai mult de trei niveluri);

Art. 4.2.2. Utilizări permise:

- Este permisă construirea de locuințe colective (avand functiune conexa spatiilor de invatamant);
- Este permisă utilizarea unor spații de la parterul clădirilor de locuit pentru comerț, servicii sau activități care nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjuratoare;

Art. 4.2.3 Utilizări interzise:

- Este interzisă desfășurarea activităților industriale sau a altor tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros;
- Este interzisă amplasarea funcțiunii de depozite de deșeuri;
- Este interzisă desfășurarea altor funcțiuni incompatibile cu funcțiunea de locuire și servicii complementare.

4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 4.3.1. Orientarea față de punctele cardinale

- Se va asigura posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, evitându- se orientarea exclusiv spre nord;
- Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h;

- Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 536/1997.

Art. 4.3.2. Amplasarea față de aliniament

- Amplasarea construcțiilor va respecta aliniamentul creat la Str. Miorita, de către locuințele amplasate în partea vestică (3,50 m);
- În mod excepțional, retragerea construcțiilor față de aliniamentul mai sus amintit este permisă numai dacă aceasta nu induce incoerență caracterului fronturilor stradale.

Art. 4.3.3. Amplasarea în interiorul parcelei

- Amplasarea construcțiilor în adâncimea parcelei se va face în așa fel încât să păstreze distanța între 5-10 m față de limita posterioară a lotului;
- Cladirile se pot amplasa cu retragere de min. 4,00 m față de limita laterala stanga, respectiv cu retragere de min. 0,95 m față de limita lateral dreapta;
- Construcțiile de parcaje din interiorul parcelei se vor putea amplasa pe limitele acestora, în condițiile respectării prevederilor Codului Civil.

Art. 4.3.4. Amplasarea față de drumuri publice

- În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice, construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și exploatare, parcaje, rețele edilitare, atâta timp cât lucrările mai sus menționate nu aduc nici un prejudiciu aspectului urbanistic, arhitectural și coerenței fluxului funcțional.

4.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 4.4.1. Accese carosabile

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării de pe Str. Miorita a unui acces la locurile de parcare, în dublu sens, cu posibilitate de întoarcere pe parcela;
- Drumul de acces va avea caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în Normativul P118 / 1998;
- Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde;
- Conform Anexei nr. 4 din R.G.U., locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu accese pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și accese la parcaje și garaje.

Art. 4.4.2. Accese pietonale

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel;

4.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Art. 4.5.1. Parcaje, garaje și anexe

- Construcțiile de locuințe vor dispune de locuri de parcare sau garaje, conform normativelor în vigoare (1 loc de parcare/unitate de cazare, rezultând un număr de ~ 22 locuri de parcare);

- Este interzisă executarea, în cadrul parcelei pentru clădirile de locuințe colective, a construcțiilor destinate garajelor individuale;
- Se recomandă realizarea spațiilor de parcaje exterioare din dale înierbate.

Art. 4.5.2. Spații verzi

- Este obligatorie amenajarea și plantarea zonei destinate spațiului verde, aferentă zonei rezidențiale (min. 10%).

Art. 4.5.3. Împrejmuiri

- În afara de frontul stradal, terenul va fi împrejmuțit pe toate laturile;
- Se interzice executarea împrejmuirilor din panouri prefabricate din beton;
- Împrejmuirea se va realiza din materiale semi-opace sau transparente, până la înălțimea de 1,80 m, cu soclu opac de maxim 80 cm.

4.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE CONSTRUCȚIILOR

Art. 4.6.1. Forma

- Este interzisă realizarea unor construcții care din punct de vedere formal strică coerența zonei.

Art. 4.6.2. Dimensiuni

- Este obligatorie păstrarea dimensiunilor și gabaritelor la care sunt construite clădirile din jur- blocurile de locuințe.

Art. 4.6.3. Înălțimea construcțiilor

- Regimul de înălțime al construcției este de maxim: P+3E+Er.
- Hmax. +16,50 m/±0,00 m

Art. 4.6.4. Aspectul exterior al construcțiilor

- Sunt interzise construcțiile pastișe ale unor stiluri de arhitectură nespecifice;
- Sunt interzise imitațiile de materiale;
- Construcțiile, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, nu vor trebui să intre în contradicție cu aspectul general al zonei și nu vor deprecia valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii;
- Culorile pentru fațade vor fi armonizate, fiind interzise culorile stridente;

Art. 4.6.5. Procentul de ocupare al terenului

- Zona cu caracter rezidențial va avea un procent de ocupare al terenului de maxim de 40%.

4.7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA TEHNICO- EDILITARA

Art. 4.7.1. Racordarea la rețele tehnico- edilitare existente

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și energie, sau în cazul realizării de soluții de echipare în sistem individual.

Art. 4.7.2. Realizarea de rețele tehnico- edilitare

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;

- Toate rețelele stradale de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații se vor realiza subteran.

Art. 4.7.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- Rețelele de apă, canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a orașului;
- Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a orașului.

Art. 4.7.4. Alimentarea cu apă- canal – conform memoriu tehnic edilitare

Art. 4.7.5. Alimentarea cu caldura – conform memoriu tehnic edilitare

Art. 4.7.6. Alimentarea cu energie electrica si telecomunicatii – conform memoriu tehnic edilitare

4. INDICI URBANISTICI

<i>Suprafețe teren</i>	<i>Situația existentă</i>	<i>Situația propusă</i>	
Circulații pietonale, auto si parcaje	0	max. 50%	max. 691 mp
Spații verzi	0	min. 10%	min. 138,20 mp
Suprafata construita	0	max. 40%	max. 552,80 mp

<i>Indici</i>	<i>Situația existentă</i>	<i>Situația propusă</i>
<i>POT</i>	<i>0%</i>	<i>max 40%</i>
<i>CUT</i>	<i>0</i>	<i>max 2,8</i>

5. CONCLUZII

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara.

Din analiza globală a situației urbanistice existente și a propunerilor de dezvoltare a zonei se desprind următoarele concluzii:

- noua funcțiune propusă (funcțiune conexaspațiilor de învățământ) a apărut ca urmare a dezvoltării zonei și a cererii existente pe piață;
- situația actuală care începe să se contureze susține ipoteza dezvoltării zonei cu funcțiune conexaspațiilor de învățământ.

Certificatele de urbanism care vor fi eliberate vor cuprinde elementele obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării PUD-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației.

Întocmit,
arh. Eugen FILIP