

Intocmire PUD construire casa in regim P + M

Timisoara, Calea Bogdanestilor nr. 67

FAZA P.U.D.



Beneficiar
Proiectant general

Zorlentan Ioan
s.c. **Arhland** s.r.l.

FOAIE DE CAPAT

Denumire lucrare:	INTOCMIRE PUD CONSTRUIRE CASA IN REGIM P+M
Amplasament:	Timisoara, Calea Bogdanestilor nr. 67, jud Timis C.F. 12848, nr. top 20342
Proiectant general:	S.C. ARHLAND S.R.L. arh. Octavian Radu Topai str. Ion Ghica nr. 7 ap.3 Timisoara tel/fax: 0256.201.433; 0723.629.399 email: arhland@gmail.com
Proiectant atestat R.U.R.	S.C. INTERAX BB S.R.L arh. Georgeta Butnarescu Timisoara, str. Heine nr. 5, ap. 2 Tel. : 0256/431385
Proiectant drumuri	S.C. CosMun West S.R..L.. ing. dipl. Doru Munteanu Timisoara, str. Demetriade nr. 1-3, cam. 205-206 Tel: 0728.317.411
Proiectant edilitare	S.C. RAULLY S.R.L. ing. Alina Suciu Timisoara Tel: 0744.392.501
Beneficiar:	ZORLENTAN IOAN
Data:	Iunie 2008
Nr. proiect	42 / 2007
Faza proiect:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

A. PIESE SCRISE

	Foaie de cap•t	pag. 02
	Borderou piese scrise • i desenate	pag. 03
	Memoriu de prezentare	pag. 04
1.	Introducere	
1.1	Date generale	pag. 04
1.2	Obiectul lucrarii	pag. 04
1.3	Surse de documentare	pag. 04
2.	Incadrarea in zona	
2.1	Concluzii din documentatii deja elaborate	pag. 05
3.	Propuneri de dezvoltare urbanistica	
3.1	Accesibilitatea la caile de comunicatie	pag. 05
3.2	Suprafata ocupata, limite si vecinatati	pag. 05
3.3	Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere	pag. 05
3.4	Tipul de proprietate asupra terenurilor cu precizarea suprafetelor de teren ocupate	pag. 05
3.5	Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare	pag. 05
3.6	Accidente de teren	pag. 05
3.7	Adancimea apei subterane	pag. 06
3.8	Parametrii seismici caracteristici zonei	pag. 06
3.09	Echipare existenta	pag. 06
4.	Reglementari	
4.1	Obiective noi solicitate	pag. 06
4.2	Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor	pag. 06
4.3	Capacitatea, suprafata desfasurata	pag. 06
4.4	Principii de compozitie pentru amplasarea obiectivelor noi	pag. 06
4.5	Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale in interiorul perimetrului privat	pag. 07
4.6	Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii	pag. 07
4.7	Profiluri transversale caracteristice	pag. 07
4.8	Regimul de construire	pag. 07
4.09	Asigurarea utilitatilor	pag. 08
4.10	Bilant teritorial	pag. 08
5.	Concluzii	pag. 08

B. PIESE DESENATE

1. Situatia existenta	sc:1:500	pl.nr. A01
2. Reglementari urbanistice	sc:1:500	pl.nr. A02
3. Reglementari edilitare	sc:1: 500	pl.nr. A03

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date Generale

DENUMIRE PROIECT

Intocmire PUD construire casa in regim P+M

AMPLASAMENT

Timisoara, Calea Bogdanestilor nr. 67

FAZA DE PROIECTARE

Plan Urbanistic de Detaliu

BENEFICIAR

Zorlentan Ioan

PROIECTANT GENERAL

SC ARHLAND SRL

PROIECTANT DE SPECIALITATE – atestat R.U.R.

arh. GEORGETA BUTNARESCU

DATA ELABORARII

Ianuarie 2008

1.2 Obiectul Lucrarii

Documentatia de fata a fost intocmita in vederea construirii unei locuinte unifamiliale pe o parcela aflata pe Calea Bogdanestilor nr. 67, localitatea Timisoara.

Planul Urbanistic de Detaliu propune mobilarea constructiva a terenului si de asemenea prevede realizarea lucrarilor rutiere, tehnico-edilitare si de protectie prevazute prin PUG in Regulamentul Local de Urbanism Timisoara.

Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii Timisoara, in zona de N-V, , teren identificat prin CF 12848, nr. top 20342 in suprafata de 940 mp.

Cuprinsul lucrarii a fost stabilit de acord cu beneficiarii.

Din punct de vedere juridic, terenul se afla in proprietatea acestora, conform extrasului de carte funciara anexat la documentatie.

1.3 Surse de Documentare

Studiile de fundamentare si proiectele elaborate pentru PUD sunt:

- Ridicarea topografica;
- Studiul geotehnic;
- PUG Timisoara;

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1 Concluzii din documentatii deja elaborate

Terenul este amplasat in intravilanul localitatii Timisoara, Calea Bogdanestilor nr. 67, cu front la Calea Bogdanestilor.

In prezent, pe parcela exista o constructie in regim parter.

Cladirea se va racorda la retelele edilitare existente in zona, cu bransare din acelasi camin al casei existente pe parcela in discutie, cu conditia ca in cazul in care bransamentul existent nu suporta cerintele celor doua constructii se va proceda la o redimensionare de bransament.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Accesibilitatea la caile de comunicatie

In prezent accesul pe teren se face direct de pe Calea Bogdanestilor, acesta fiind un drum asfaltat cu un profil transversal oscilant intre 4.50 si 5.00 m.

3.2 Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Terenul luat in studiu se afla situat la Sud de Calea Bogdanestilor si are Nr. top 20342, C.F. 12848 si suprafata de 940 mp. Are o forma dreptunghiulara, si este invecinat cu alte proprietati pe trei laturi.

3.3 Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Suprafeta de teren prezinta constructii existente si o gradina. Gradina se afla inspre limita de proprietate Sudica, constructia existenta avand acces direct la Calea Bogdanestilor.

3.4 Tipul de proprietate asupra terenurilor cu precizarea suprafetelor de teren ocupate

Terenul se afla in proprietatea privata a beneficiarilor Ioan si Ana ZORLENTAN conform extrasului CF 12848 Timisoara, nr. top 20342. Suprafata este de 940 mp. Terenurile invecinate sunt de asemenea proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

3.5 Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

Conform studiului geotehnic realizat de s.c. GEOPROIECT s.r.l., stabilitatea geologica este asigurata iar lucrarile de prospectare geologica si hidrologica au semnalat ca stratificatia terenului este buna ca teren de fundare si permite realizarea constructiilor. Cladirile existente in zona sunt vechi cu un regim de inaltime pana la P+1, evidentiind o comportare buna a terenului de fundare.

3.6 Accidente de teren

Nu e cazul, asa cum rezulta din studiul geotehnic si ridicarea topografica.

3.7 Adancimea apei subterane

Cu ocazia realizarii sondajelor de adancime, apa subterana s-a gasit la data efectuării forajului (2007) la adancimea de 4.4 m. Intr-o fantana din apropiere nivelul apei subterane a fost semnalat la 5,5 m adancime. Tinand cont de adancimea la care se recomanda fundarea viitoarei constructii, se poate aprecia ca apa subterana nu va influenta viitoarele fundatii.

3.8 Parametrii seismici caracteristici zonei

Conform macrozonarii seismice dupa Normativ P 100-1/2006, amplasamentul se incadreaza la $ag=0,16g$, $T_c=1,0$ s.

3.9 Echipare existenta

Din punct de vedere al echiparii, in zona se gasesc urmatoarele retele edilitare:

- retea electrica
- telefonie
- apa-canal

4. REGLEMENTARI

4.1 Obiective noi solicitate

Conform discutiilor cu beneficiarii, se solicita construirea unei **LOCUINTE IN REGIM P+M** la sud de cea existenta, neafectand cu nimic pe aceasta. Deasemenea noua constructie se va incadra in caracterul architectural al tesutului construit.

4.2 Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Pe terenul de 940 mp cu nr. top 20342, aflat la sud de Calea Bogdanestilor, la aproximativ 40 m de acesta se propune amplasarea unei cladiri cu regim de inaltime P+M. Accesul auto actual dinspre Calea Bogdanestilor se afla langa limita vestica a parcelei. Se propune renuntarea la acesta si re-racordarea la drum printr-un nou acces cu profilul de 3 m, inspre limita estica, care va asigura accesul auto si cate un parcaj atat cladirii existente cat si celei propuse. Pentru drumul de acces pe parcela se propune folosirea de gratare Hauraton, Aco sau alt material, gratare prin care sa creasca gazonul.

Regimul de inaltime propus este P+M.

Dimensiunile planimetrice si calibrul cladirii va asigura durata minima de insorire de 1½ h la solstitiul de iarna conform OG 537.

4.3 Capacitatea, suprafata desfasurata

Aria de implantare a cladirii propuse este de 150 mp, definite la capitolele 4.4 si 4.8. Locuinta propusa poate avea prin urmare suprafata construita la sol de maxim 150 m iar cea desfasurata de maxim 300 mp.

4.4 Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi

Pe teren se propune amplasarea unei cladiri de locuit noi conform propunerii de mobilare.

Organizarea planului de situatie propus este determinata in principal de :

- amplasarea constructiei existente pe parcela

- necesitatile de acces auto si pietonal in interiorul parcelei ;
- amplasarea constructiei noi in functie de configuratia existenta a parcelei ;
- necesitatile de iluminare naturala si orientare fata de punctele cardinale ;
- pozitionarea teren

Constructia propusa va fi amplasata pe locul gradinii existente, la aproximativ 18 m distanta de cladirea existenta pe parcela

Planul de situatie a fost propus in conformitate cu reglementarile HG nr. 525/96, rep. in 2002 cu privire la amplasarea pe teren fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.

Constructiile nu vor depasi limitele zonei edificabile prevazute in planul de situatie.

Distantele de la zona edificabila pana la limitele proprietatii sunt stabilite aproximativ datorita formei neregulate a terenului. Acestea sunt:

- minim 34.50 m fata de Calea Bogdanestilor;
- minim 1.90 m fata de limita de proprietate din stanga;
- minim 6 m fata de limita de proprietate din spate, conform planului de situatie;
- minim 3.50 m fata de limita de proprietate din dreapta.

4.5 Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale in interiorul perimetrului privat

Accesul auto pe proprietate se va face de-alungul limitei din stanga a terenului, si va avea doua locuri de parcare, cate unul pentru fiecare casa.

Accesul pietonal se va face alaturat accesului auto.

4.6 Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii

- spatii verzi in zonele neamenajate;
- parcuri realizate din dale perforate "inverzite";
- amplasarea de copaci in lungul strazii si pe parcela.

4.7 Profiluri transversale caracteristice

Nu e cazul.

4.8 Regimul de construire

Alinierea- retragerea propusa din aliniament:

- minim 34.50 m fata de Calea Bogdanestilor;
- minim 1.90 m fata de limita de proprietate din stanga;
- minim 6 m fata de limita de proprietate din spate, conform planului de situatie;
- minim 3.50 m fata de limita de proprietate din dreapta.

Regim de inaltime EXISTENT – P

P.O.T. – 19,48 %

C.U.T. – 0,19

Regim de inaltime PROPUS – P+M

P.O.T. maxim – 35,59 %

C.U.T. maxim – 0,52

4.09 Asigurarea utilitatilor

Alimentarea cu apa, canalizarea, alimentarea cu energie electrica, alimentarea cu gaze naturale, telefonica se vor realiza din retelele existente din zona, prin extinderea bransamentelor existente, sau prin redimensionarea acestora in caz ca va fi necesar.

4.10 Bilant teritorial

	SUPRAFATA TEREN	EXISTENT		PROPUS	
		S mp	% DIN S	S mp	% DIN S
1	TOTAL ZONA P.U.D.	940	100	940	100
2	ZONA CONSTRUCTII	183,11	19,47	334,58	35,59
3	ZONA SPATIU VERDE	632,85	67,32	349,85	37,22
5	CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	124,04	13,20	255,57	27,19

5. CONCLUZII

Regimul de inaltime va si P+M, POT maxim = 35,59 %, CUT maxim = 0,52. Cladirea se va construi numai dupa eliberarea AC de catre Primaria Municipiului Timisoara.

Planul Urbanistic de Detaliu s-a intocmit in conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu.

De asemenea s-au respectat prevederile P.U.G. al Municipiului Timisoara, cele din codul Civil, RLU, OMS 536/97, HG nr. 525/96 si legislatia in vigoare.

Intocmit
arh. G. BUTNARESCU

arh. Octavian Radu TOPAI