

FOAIE DE CAPĂT

Denumire lucrare: MODIFICARE CLADIRE (LOCUINTA FAMILIALA)
IN REGIM P REALIZATA CU A.C. nr. 556/2007

Faza: PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Amplasament: Timișoara, str. Gladiolelor, nr. 2.

Beneficiari: Cotarca Livius si Cotarca Marius

Proiectant general: s.c. **studio arca** s.r.l.

Nr. pr.: 300/ 2011

Arhitectura: arh. Claudiu OPRITA
arh. Zsuzsa CZIRJAK

BORDEROU

PIESE SCRISE:

1. Foaie de capăt
2. Borderou piese scrise și desenate
3. Memoriu de prezentare
4. Anexe:
 - Certificat de Urbanism nr. 2209 din 27.05.2011
 - Extrase CF nr. 412518, top. 9152, 9153
 - Plan de situatie vizat spre neschimbare - A.C. nr.556/2007 (prelungit la 13.07.2009)

PIESE DESENATE:

- | | | |
|---|------------|-------------|
| 1. PLAN – Plan de incadrare in zona | sc. 1:1000 | pl. nr. 01A |
| 2. PLAN - Analiza situatiei existente | sc. 1:200 | pl. nr. 02A |
| 3. PLAN - Reglementari urbanistice | sc. 1:200 | pl. nr. 03A |
| 4. PLAN – Posibilitati de mobilare Urbana | sc. 1:200 | pl. nr. 04A |
| 5. PLAN – Obiective de utilitate publica | sc. 1:200 | pl. nr. 05A |

Întocmit,
arh. Claudiu OPRITA

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1. Denumire lucrare: - MODIFICARE CLADIRE (LOCUINTA FAMILIALA) IN REGIM P REALIZATA CU A.C. nr. 556/2007
2. Amplasament: - str. Gladiolelor nr. 2, Timișoara.
3. Beneficiari: - Cotarca Livius si Cotarca Marius
4. Proiectant general: - s.c. **studio arca** s.r.l., Timișoara, str. Memorandului nr. 93
5. Faza de proiectare: - Plan urbanistic de detaliu
6. Data elaborării: - aug 2011

1.2. Obiectivul lucrării

- Solicitari ale temei program

Prin tema de proiectare s-a solicitat proiectantului de catre beneficiar renuntarea la construirea corpului de legatura dintre cele doua cladiri construite pe parcela (locuinte unifamiliale) conform AC nr.556/2007 (prelungita la 13.07.2009).

In urma acestei operatiuni vor rezulta doua corpuri independente pe parcela, cu functiunea de locuinte unifamiliale.

Prin Certificatul de Urbanism nr. 2209 din 27.05.2011, emis de Primaria Municipiului Timișoara, s-a solicitat investitorului elaborarea prezentului PUD si supunerea aprobarii acestuia Consiliului Local, în scopul modificarii prevederilor AC nr.556/2007 (prelungita la 13.07.2009).

- Prevederi ale programului de dezvoltare a orasului pentru zona studiata

Plan Urbanistic General al Municipiului Timișoara:

- conform P.U.G., aprobat prin HCL157/2002 prelungit prin HCL 139/2007, terenul studiat se incadreaza in zona pentru locuinte si functiuni complementare, in regim de P – P+2E - utilizare functionala locuinte pentru maxim doua familii.

1.3. Surse documentare

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.D.

Pentru intocmirea acestui Plan Urbanistic de Detaliu s-au strans date si informatii din diverse surse:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 139/2007 ;

- Ridicarea topografică realizată în sistem STEREO 70.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.D.

În timpul elaborării documentației s-au solicitat avize de la toți detinatorii de rețele care pot afecta amplasamentul.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul se află în intravilanul orașului Timișoara, în zona sudică, cu acces de pe str. Gladiolelor.

Amplasamentul cuprins în perimetrul reglementat este situat într-o zonă cu densitate mixtă cu locuințe individuale și locuințe colective până la P+10E.

Zona studiată are deja caracterul format de locuințe individuale și colective având în vecinătatea sa zona de servicii (clădirea C.C.I.A.T, hotel, comerț, complexul studentesc) și de agrement (Sala Olimpia, Stadionul Dan Păltinisanu).

2.2. Incadrarea în localitate

Zona studiată este amplasată în teritoriul administrativ al municipiului Timișoara, în zona sudică, între Complexul Studentesc și Stadionul Dan Păltinisanu, între bulevardul Eroilor de la Tisa, strada Cluj și strada 1 Decembrie.

Delimitarea și încadrarea zonei studiate și reglementate este conform planșelor anexate în partea desenată.

2.3. Descrierea amplasamentului

Amplasamentul studiat face parte dintr-un cvartal în care sunt prezente:

- zone cu densitate redusă cu funcțiune predominant rezidențială, cu locuințe individuale în regim maxim de înălțime P-P+2E;
- zone densificate cu imobile de locuințe colective cu regim mai mare de înălțime S+P+4E
- clădiri cu locuințe colective în regim de S+P+10E, construite în anii '70 - '80
- zone cu alte funcțiuni decât cea rezidențială – servicii și de agrement.

2.4. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat în cadrul P.U.D. nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural.

Copacii, pomii existenți conform ridicării topografice vor fi păstrați.

Terenul este plan (cu diferențe de nivel neesențiale), având stabilitatea generală asigurată.

Date generale

Amplasamentul face parte din punct de vedere geomorfologic din Câmpia Banatului. Zona menționată se încadrează în complexul aluvionar a cărui geomorfologie se datorează influenței apelor curgătoare care au dus la transportarea și depunerea de particule fine provenite din dezagregarea rocilor de bază.

Geologic, zona se caracterizează prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare reprezentate printr-un complex alcătuit din argile, prafuri, nisipuri și pietrisuri cu extindere la peste 100m adâncime. Fundamentul cristalin-granitic se află la 1400-1700 m adâncime și este străbătut de o rețea densă de microfalii.

Seismicitatea

Conform codului de proiectare seismică P100-1/2006 condițiile locale de teren studiat în

localitatea Timisoara sunt caracterizate prin valorile perioadei de colt $T_c = 0,7$ sec., a factorului de amplificarea dinamica maxima a acceleratiei orizontale a terenului $\beta_0 = 3$, a spectrului normalizat de raspuns elastic pentru zona Banat fig. 3.4 si acceleratia terenului pentru proiectare $a_g = 0,16$ g.

Adancimea maxima de inghet este stabilita conform STAS 6054-77 de 0,70m.

Clima

Din punct de vedere climatic zona se caracterizeaza prin :

a) temperatura aerului:

- media lunara maxima: +21-22°C in iulie, august
- media lunara minima: -1-2°C in ianuarie
- maxima absoluta: +40°C in 16.08.1952
- minima absoluta: -29,2°C in 13.02.1935

b) precipitatii:

- media lunara maxima: 70÷80mm
- media anuala: 600÷700mm
- cantitatea maxima in 24h: 100 mm in 01.06.1915

c) vantul: directii predominante: Nord-Sud 16% si Est-Vest 13%

2.5. Circulatia

Srada Gladiolelor este o strada infundata astfel circulatia auto este redusa reprezentand doar accesele la locuinte si la garajele de la subsolul locuintelor colective. Intrarea se face de pe strada 1 Decembrie care este cu sens unic si cu linii de tramvai pe ambele sensuri.

2.6. Ocuparea terenurilor

Cvartalul din care face parte amplasamentul reglementat este ocupat de parcele cu locuinte individuale si locuinte colective cu accese din strazile perimetrare, dar si functiuni complementare locuirii - servicii, comert si agrement

Evolutia urbana a dus la formarea unor zone densificate si cu caracter mixt.

2.7. Echipare edilitara – situatia existenta

2.7.1. Retele apa-canal – situatia existenta

În zona studiată există conducte de alimentare cu apă și canalizare care nu afectează amplasamentul conform avizului S.C. Aquatim S.A.

2.7.2. Retele de energie electrica – situatia existenta

Conform avizului eliberat de S.C. Enel Distributie Banat S.A. în zona studiată există rețele electrice, care nu afectează amplasamentul.

Conform aviz tehnic favorabil, eliberat de ROMTELECOM S.A. Unitatea Regionala Timis, obiectivul poate fi racordat la rețeaua de telecomunicații după stabilirea exactă a traseelor ce se va stabili prin sondaje executate înaintea începerii lucrărilor propriu-zise.

2.7.3. Retele de gaze naturale – situatia existenta

Conform avizului Distrigaz-Nord s.a. rețele de alimentare cu gaze naturale de presiune medie și redusă nu afectează amplasamentul.

2.7.4. Retele de incalzire centralizata – situatia existenta

Conform avizului de amplasament S.C. COLTERM S.A. rețelele termice și de apă rece nu afectează amplasamentul.

2.8. Probleme de mediu

Zona în care se încadrează terenul este lipsită de factori majori de poluare. Nu există pericolul degajării de noxe sau elemente care să pună problema protecției mediului.

2.9. Disfunctionalitati

Referitor la incinta studiata constructia autorizata (corp A + corp B + corp C) separa curtea in doua zone ingreunand utilizarea intregului spatiu exterior si accesul in curtea din spate. Prin eliminarea corpului de legatura (corp C) ar disparea obstacolul fizic si vizual intre cele doua curti.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Elemente de tema

Conform A.C. nr. 556/2007 (prelungita la 13.07.2009) pe parcela studiata este propusa o cladire formata din doua corpuri principale de cladire (corp A si corp B) legate prin intermediul corpului de legatura (corp C). In prezent sunt construite corp A si corp B.

Prin prezenta documentatie se propune renuntarea la construirea corpului de legatura (corp C) dintre cele doua corpuri de cladire – corp A si corp B.

In urma propunerii facute, in incinta vor functiona doua cladiri pentru locuinte unifamiliale, independente, cu o curte comuna.

Accesul pe parcela, amenajarea exterioara si accesele in cele doua cladiri sunt cele prevazute in A.C. nr. 556/2007 (prelungita la 13.07.2009).

3.2. Prevederi din P.U.G.

In P.U.G. Timisoara in zona studiata este propusa zona pentru locuinte si functiuni complementare (P – P+2E).

3.3. Valorificarea terenul

Prin P.U.D. se propune separarea celor doua cladiri de pe teren corp A si corp B prin renuntarea la construirea coridorului de legatura corp C, rezultand astfel doua constructii individuale cu o curte comuna. Terenul in discutie se va schimba benefic din punct de vedere functional.

3.4. Modernizarea circulatiei

Accesul pe parcela se realizeaza din strada Gladiolelor. Se vor asigura doua locuri de parcare pe parcela si se pastreaza pozitia si numarul acceselor pietonale si auto conform A.C. nr. 556/2007 (prelungita la 13.07.2009).

Aleile pietonale si parcarile din incinta raman in proprietate privata.

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Pentru terenul reglementat se propune urmatoarea zonificare functionala:

- zona de locuinte si dotari complementare, cu regim de inaltime P - P+2E, cu spatii verzi, circulatii si parcarile in incinta

1. Zona de locuinte si functiuni complementare

Conform Regulamentului Local de Urbanism, aferent P.U.G. Timisoara, sunt permise urmatoarele functiuni:

- locuinte colective si individuale,
- conversia locuintelor in alte functiuni ce nu deranjeaza zona de locuit,
- functiuni complementare, dotari pentru zona de locuit: comert, alimentatie publica, servicii, administratie, cultura, culte, invatamant, sanatate, spatii verzi, locuri de joaca pentru copii, stationare autovehicule, instalatii tehnico – edilitare necesare zonei,

- birouri, sedii financiar – bancare etc.
 - rețele tehnico - edilitate și construcții aferente .
- și sunt interzise următoarele activități:
- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat,
 - activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite,
 - stații de întreținere auto,
 - ferme agro – zootehnice, abatoare,
 - anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor,
 - panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri sau pe clădirile din zonele protejate,
 - depozite de deseuri,
 - este interzisă amplasarea oricărei construcții în interiorul perimetrului de protecție al forajelor de apă.
- Funcțiunea dominantă a zonei reglementate va fi cea rezidențială - locuințe (colective sau individuale).

Pe terenul studiat se propune menținerea celor două corpuri de clădire (corp A și corp B) existente în prezent cu funcțiunea de locuințe unifamiliale.

În elaborarea soluției s-a ținut cont de:

- conformația parcelei preia caracteristicile terenurilor din zona cu mai multe construcții,
- generarea unui spațiu liber comun între cele două clădiri rezultate,
- posibilitatea de a funcționa separat a celor două clădiri rezultate după renunțarea la construirea corpului de legătură,
- respectarea condițiilor de însorire și orientarea amplasamentului.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă

Construcțiile se vor amplasa în interiorul perimetrului *limitei de implantare a construcțiilor* care definește *zona de implantare al construcțiilor*, conform planșei “Reglementări urbanistice”.

Pentru locuințe individuale limita zonei de implantare a clădirilor se distanțează la:
- 4,00 m față de frontul stradal.

Regimul de înălțime

Pentru terenul studiat se stabilește *regimul maxim de înălțime S/D+P+1E* (vezi planșa Reglementări urbanistice).

Modul de utilizare a terenului

Pentru amplasamentul studiat se propun următorii indici urbanistici:

Procentul maxim de ocupare propus este de 40%.

Coefficientul maxim de utilizare a terenului este 1,5.

Posibilități de mobilare

Se propune separarea celor două corpuri de clădire poziționate astfel încât să fie respectate condițiile de însorire și limita de implantare a clădirilor.

În incintă se vor organiza minim 2 locuri de parcare exterioare.

În curte se vor amenaja *zone verzi, zone de odihnă și locuri de joacă pentru copii*.

Propunerea de mobilare urbană are un caracter informativ.

Bilantul teritorial

Pentru amplasamentul studiat (S total = 668mp) aflat in proprietatea privata a Cotarca Livius si Cotarca Marius cu nr. top. 9152, 9153 (CF nr. 412518), se propune urmatorul bilant teritorial:

	EXISTENT		PROBUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata amplasament	668	100%	668	100%
Zona ocupata cu constructii	255,98	38,32%	246,09	36,83%
Zona ocupata cu alei pietonale, platforma auto	173,74	26,01%	180,85	27,08%
Zona spatii verzi si zone de recreere	238,28	35,67%	241,06	36,09%

3.6. Protectia mediului

CRITERII pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului, conform Anexei nr. 1 a HG 1076/2004

3.6.1. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire, in special, la:

a) gradul in care planul sau programul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor

Prin PUD se propune pe amplasamentul studiat renuntarea la corpul de legatura dintre cele doua cladiri construite pe parcela (locuinte unifamiliale) conform AC nr.556/2007 (prelungita la 13.07.2009).

Nu avem probleme legate de mediu referitor la aspecte uzuale de realizare a bransamentelor de alimentare cu apa, racord la reseaua de canalizare, alimentare cu energie electrica, gaz, telefonie si asigurarea preluarii deseurilor menajere de catre Retim. Pozitia, gabaritul si dimensiunile acestora nu se schimba.

b) gradul in care planul sau programul influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele

Renuntarea la construirea corpului de legatura dintre cele doua cladiri de locuit nu influenteaza evolutia cvartalului respectiv.

Prezentul P.U.D. se va integra in P.U.G. Timisoara, iar valabilitatea acestuia se va stabili odata cu aprobarea sa.

c) relevanta planului sau programului in/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovarii dezvoltării durabile

Prin proiectele realizate pentru obtinerea AC nr. 556/2007, au fost asigurate toate utilitatile necesare functionarii in conditii optime a zonei de locuire.

De asemenea se va avea in vedere integrarea in solutiile tehnice propuse a considerentelor necesare protectiei mediului:

c1. Protectia calitatii apelor. Lucrarile de alimentare cu apa potabila si canalizare sunt concepute in sensul incadrarii in limitele admise de inspectia pentru Protectia Mediului, Legea Mediului nr.137/1995 si conform prevederilor din STAS 1342/91, NTPA

002/97. Lucrarile care se vor efectua pentru realizarea acestui proiect nu vor afecta instalatiile de apa si canalizare existente, iar cantitatea de apa menajera nu se schimba.

c2. Protectia aerului. Prin folosirea celor doua corpuri de cladire rezultate in urma desfiintarii corpului de legatura nu rezulta emisii de gaze, vapori sau alte surse de poluanti.

c3. Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor. Renuntarea la construirea corpului de legatura dintre cele doua locuinte nu implica lucrari de construire care pot afecta fonic sau prin vibratii constructiile invecinate, iar in timp functiunea de locuire nu prezinta sursa de poluare de zgomot.

c4. Protectia impotriva radiatiilor. Lucrarile propuse nu produc, respectiv nu folosesc materiale care produc radiatii, deci nu necesita luarea de masuri impotriva radiatiilor.

c5. Protectia solului si subsolului. Interventia propusa nu prezinta sursa de poluare, deci nu necesita luarea de masuri impotriva poluarii solului si subsolului.

c6. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice. Lucrarile propuse a se executa, nu pericliteaza si nu intervin in echilibrul ecosistemelor terestre. Ecosisteme acvatice - nu e cazul.

c7. Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public. In vederea asigurarii protectiei mediului si a sanatatii oamenilor, in cadrul prezentei documentatii se prevad toate masurile ce se impun a fi luate pentru lucrarile de alimentare cu apa si canalizare.

Aceste masuri sunt in concordanta cu prevederile din Legea Mediului 137/95 si a Ordinului nr. 125/1996 privind impactul asupra mediului.

La lucrarea propusa se va respecta H.G.101/1997 "Norme speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara", cap. I, art. 5, asigurandu-se zona de protectie sanitara in jurul forajelor care fac parte din frontul de captare a municipiului Timisoara. Nu se prevad alte foraje care ar putea influenta debitul de captare a forajelor din frontul de captare.

Lucrarile proiectate nu influenteaza asezarile umane. De asemenea, in zona nu exista obiective de interes public care ar trebui sa fie protejate.

c8. Gospodarirea deseurilor. Evacuarea gunoaielor se va realiza prin intermediul zonelor de colectare amplasate in interiorul incintei. Acestea se vor dota corespunzator astfel incat sa asigure preluarea gunoiului menajer rezultat de la cele doua corpuri de locuinte. Se vor echipa cu punct de apa si sifon de pardoseala, finisajele sunt din materiale rezistente la substante chimice de curatare. Acestea sunt amplasate in aer liber, cat mai departe de zona construita si cu acces usor.

Pentru evacuarea gunoiului menajer rezultat se va face contract cu Retim .

Din procesul tehnologic privind alimentarea cu apa nu rezulta deseuri care ar necesita o gospodarie speciala.

De la reseaua de canalizare apa uzata este colectata si transportata la canalul colector. Prin canalul colector apa menajera va fi transportata la canalizarea centralizata a orasului Timisoara si apoi la statia de epurare.

Deseurile solide vor fi colectate si transportate la groapa de gunoi a orasului.

c9. Gospodarirea substantelor toxice si periculoase. In prezentul PUD este prevazuta desfiintarea corpului de legatura dintre cele doua locuinte familiale, prin urmare nu rezulta deseuri de natura toxica. Functiunea de locuire este destinata folosintei umane, nu rezulta nici un fel de substante toxice sau periculoase, deci nu necesita prevederea unor masuri speciale in acest scop.

Prin respectarea conditiilor de mediu prezentate mai sus (c1-c9), referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere si pluviale, la colectarea si transportarea deseurilor, precum si la factorii de potential stress ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier se creeaza premisele pentru protectia mediului.

Intr-o perspectiva de dezvoltare durabila a mediului construit, in proiectarea si realizarea obiectivelor acestui plan se vor respecta conditiile referitoare la eficienta energetica a cladirilor.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program

Prin interventiile propuse prin acest PUD, privind ocuparea terenului studiat de cladiri cu functiunea de locuire, zona va ramane un mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente.

Pentru a asigura un climat cat mai propice intre cele doua corpuri se propune amenajarea de spatii verzi compacte (plantate cu vegetatie inalta, joasa si gazon) .

Se vor urmari problemele descrise mai sus (c1-c9).

e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu (de exemplu, planurile si programele legate de gospodaria deseurilor sau de gospodaria apelor)

In implementarea planului se va respecta legislatia in vigoare iar aspecte legate de managementul deseurilor, protectia calitatii apelor, protectia calitatii aerului si protectia calitatii solului sunt descrise mai sus (c1, c2, c5, c8)

3.7.2. Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate cu privire, in special, la:

a) probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor

Prin amenajarea spatiilor verzi (plantari de arbori, arbusti si vegetatie joasă), calitatea mediului natural va fi evident imbogatita.

b) natura cumulativa a efectelor

nu e cazul

c) natura transfrontiera a efectelor

nu e cazul

d) riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu (de exemplu, datorita accidentelor)

Dezvoltarea planului nu va avea efecte de poluare asupra mediului.

In timpul exploatarei celor doua locuinte se vor lua toate masurile de siguranta prevazute de legislatia specifica (norme de mediu, PSI, norme de protectie e muncii, norme sanitare, siguranta in exploatare) pentru a nu afecta sanatatea umana.

*e) marimea si spatialitatea efectelor (zona geografica si marimea populatiei potential afectate);
nu e cazul*

f) valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural

Pe amplasamentul studiat si in vecinatatea acestuia nu sunt prezente elemente naturale speciale sau care fac parte din patrimoniul cultural.

*(ii) depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului
nu e cazul*

(iii) folosirea terenului in mod intensiv

Bilantul teritorial propus respecta regulamentele de urbanism (Regulamentul General de Urbanism, Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Timisoara) si legislatia specifica de urbanism. Procentul maxim de ocupare a terenului este de 40%, iar coeficientul maxim de utilizare a terenului este 1,5.

*g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international
nu e cazul*

4. CONCLUZII

Prin prezentul P.U.D. se reglementeaza modul de utilizare al terenului (indicii de constructibilitate), regimul maxim de inaltime, functiunea, amplasarea si conformarea constructiilor in zona reglementata.

La elaborarea acestuia s-a urmarit incadrarea in documentatiile urbanistice deja existente si aprobate si respectarea *Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.D.* aprobat prin Ord. 37/N/2000 al MLPAT si L. 350/2001 modificata prin 27/2008.

intocmit,
arh. Zsuzsa CZIRJAK
arh. Claudiu OPRITA