



P.U.D.

Clădire P+2E - locuințe și funcțiuni complementare
Timisoara str. Munteniei nr.43

FOAIE DE GARDA

Denumirea lucrării : **P.U.D.** pentru Construire clădire P+2E
cu două apartamente și funcțiuni complementare

Amplasament : Timișoara, str. Munteniei nr.43

Beneficiar : S.C. CASA FIRONDA S.R.L.

Proiect nr.: 177 / 2017

Proiectant general: S.C. ARH ROM S.R.L.
Timișoara str. Mitropolit Varlaam nr.12, ap.6
Tel./fax 0256 497423

Proiectanti: URBANISM arh. Crăculeac Mircea

GEO S.C. GEO TOLS S.R.L.

TOPO P.F.A. ing. Sabău Vasile

DRUMURI S.C. PATH'S ROUT S.R.L.

UTILITATI S.C. HAL PRO S.R.L.

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

A. MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere
2. Încadrarea în zonă
3. Situația existentă
4. Reglementări
5. Concluzii
6. Anexe
Certificat de Urbanism nr. 2508 / 09.06.2017
Extras C.F. nr.414942

II. PIESE DESENATE

- | | |
|---|------|
| 1. Planuri de încadrare în municipiu, zonă, PUG | 01 |
| 2. Situația existentă | 02 |
| 3. Reglementări urbanistice | 03 |
| 4. Reglementări edilitare | 01Ed |
| 5. Lucrari rutiere | 01D |
| 6. Propunere mobilare | 04 |

A. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- | | |
|----------------------|--|
| ▪ Denumire proiect | Construire clădire P+2E cu doua apartamente și funcțiuni complementare |
| ▪ Amplasament | Timișoara, str. Munteniei nr.43 |
| ▪ Faza de proiectare | P.U.D. |
| ▪ Beneficiari | S.C. CASA FIRONDA S.R.L. |
| ▪ Proiectant general | S.C. ARH ROM S.R.L. |
| ▪ Numar proiect | 177/2017 |
| ▪ Data elaborarii | aug. 2017 |

1.2. Obiectul lucrării

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU se întocmește pentru amplasarea unei clădiri cu regim de înălțime P+2E, cu 2 apartamente și funcțiuni complementare la parter, pe o parcelă liberă cu suprafața de 1.180mp, ce a rezultat în urma unei dezmembrări.

Parcela este amplasată în Timișoara pe strada Munteniei nr.43.

Obiectul lucrării constă în stabilirea reglementărilor cu privire la accesul auto și pietonal, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare al terenului, designul spațiilor, aducând unele modificări față de reglementările din *PLANUL URBANISTIC GENERAL* al municipiului Timișoara.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Parcela este amplasată în intravilanul municipiului Timișoara str. Munteniei nr.43.

În P.U.G. Municipiului Timișoara zona studiată este cuprinsă în UTR 16, care este în proporție de 75% o subzona rezidențială de tip - **LM a** – subzona rezidențială existentă cu locuințe mici: clădiri P, P + 1 și P + 2.

Funcțiunea dominantă este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe cu caracter urban și semi - rural cu regim de înălțime P, P + 1 și P + 2.

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

- instituții publice și servicii
- spații verzi amenajate
- accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje
- rețele tehnico – edilitate și construcții aferente

Utilizări permise.

- locuințe individuale cu caracter urban în subzonele funcționale **LMa**, **LMb** și **LMm**
- locuințe pentru maximum 2 familii în subzonele **LM a**, **LM b**, și **LM m**
- conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit.
- Funcțiuni complementare zonei de locuit: comerț, alimentație publică, servicii, administrație, cultură, culte, învățământ, sănătate, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
- birouri, sedii financiar-bancare, etc.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Accesul la caile de comunicatie

Parcela este situată în partea de nord-vest a municipiului Timișoara. Accesul auto și pietonal se face din strada Munteniei iar prin aceasta se leagă la căile de comunicație majoră str. Cloșca, b-dul Cetății, b-dul Gheorghe Lazăr spre centrul municipiului.

3.2. Limite și vecinătăți

Parcela studiată are o suprafață de 1.180mp; are o lungime totală de 89,17m, lățime de 14,07m și front de 3,53m pentru acces la strada Munteniei.

Se învecinează spre dreapta, stânga și spate cu parcele proprietate privată.

3.3. Suprafețe

Terenul studiat în suprafață de 1.180mp, este rezultatul dezmembrării dintr-o parcelă de 1.272mp, a 92mp teren ocupați în întregime de o construcție parter existentă cu acces la strada Munteniei.

Terenul de 1,180mp este compus din 198mp curte și 982mp grădină.

Parcela are urmatorul bilanț :

➤ Bilant parcela – existent

Constructii	-	-	-
Curte	198mp	-	16,80
<u>Grădină</u>	<u>982mp</u>	-	<u>83,20</u>

Parcela cu grădină și curte 1.180mp - 100%

3.4. Caracterul zonei ; aspect arhitectural

Zona în care este situată parcela este o zonă rezidențială din vechiul cartier Mehala, cartier cu un caracter semi-rural cu construcții de locuit cu regim mic de înălțime și o infrastructură slab dezvoltată.

În ultimii ani prin apariția unor construcții de locuințe noi și extinderi, supraetajări, modernizări la construcțiile existente se simte o tendință de schimbare a aspectului zonei. Deasemeni lucrările de modernizare a rețelei de străzi și rețelelor edilitare sunt pe cale să schimbe aspectul rural al zonei.

Vis-à-vis de amplasament, pe cealaltă latură a străzii Munteniei care face parte din UTR 15 sunt locuințe colective cu regim de înălțime preponderent P+4 realizate în anii '80.

3.5. Fondul construit al zonei

Este compus în proporție de 80% din case individuale cu regim parter. În ultimii 10-15 ani s-au construit și câteva case de locuit individuale și colective cu regim de înălțime P+1E și P+2E.

Structura constructivă este predominantă cu zidarie portantă, planșee din lemn, acoperișuri cu șarpanta din lemn și învelitori ceramice.

Starea clădirilor este în general bună la corpul principal și medie spre mediocră la anexele gospodărești.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Parcela analizată cât și covârșitoarea majoritate a terenurilor vecine sunt proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

Parcelele sunt mari, cu suprafețe cuprinse între 1.200 – 1.500mp, slab construite.

3.7. Elemente geotehnice

Forajele și studiul geotehnic efectuat pe amplasament arată următoarea succesiune stratigrafică: sol vegetal strat de 0,50m; nisip mijlociu și fin cafeniu mediu îndesat strat de 1,10m; argila prafoasă cafenie, strat neepuizat.

Nivelul apei subterane a fost atins la adâncimea de 3,80m față de cota terenului natural. Nivelul superior maxim al acviferului freatic nu va depăși adâncimea de 1,5m față de CTN.

Adâncimea de fundare optimă pentru imobile cu regim mic de înălțime este de 1,20m față de CTN. Riscul seismic redus $K_s=0,16$; $T_c=0,7s$

3.8. Echiparea existentă

- Alimentarea cu apă

În prezent pe str. Munteniei există rețea de alimentare cu apă potabilă, având diametrul de 80 mm.

- Canalizarea

Amplasamentul studiat va avea racord la canalizare menajeră și pluvială. De-a lungul strazii Munteniei există rețea de canalizare ape uzate menajere, având diametrul de 500 mm, care conduce aceste ape la sistemul centralizat de canalizare al municipiului Timișoara.

- Alimentarea cu căldură

Există o rețea centralizată de alimentare cu căldură pentru blocurile P+4E. Încalzirea caselor este asigurată cu centrale proprii alimentate cu lemn sau gaz.

- Alimentarea cu gaze

În zona analizată există rețea de distribuție gaze naturale de presiune redusă.

- Alimentarea cu energie electrică

Amplasamentul studiat se va racorda la rețeaua electrică de distribuție aeriană de pe strada Munteniei.

- Telecomunicații

Pe strada Munteniei există rețea de telecomunicații.

3.9. Probleme de mediu

În prezent pe terenul analizat în cadrul PUD nu sunt factori majori de poluare. Factori de poluare în zona limitrofă pot fi provocați de depozitarea ilegală a deșeurilor și circulația rutieră pe strada Munteniei.

4. REGLEMENTARI

4.1. Ocuparea și utilizarea terenului

Tema-program solicită o construcție destinată pentru două familii de artiști plastici.

Vor avea în proprietate câte o locuință generoasă, dezvoltată pe două niveluri și câte un spațiu complementar la parter, ocupând fiecare familie câte 1 ½ din întregul volum al construcției. Spațiile cu funcțiuni complementare ale parterului sunt destinate unor galerii de artă de tip fond plastic cu expunere, vânzare și evenimente culturale.

Forma terenului, îngustimea lui, cât și oferirea de condiții similare fiecărei familii de artiști plastici, a condus la alcătuirea pavilionară a construcției, compusă din 3 corpuri aproape identice, legate între ele.

Construcția va avea dimensiunile generale de 48,80 x 14,10m și se va amplasa pe limitele laterale de proprietate, cu o retragere de 15,00m față de clădirea existentă la strada Munteniei și la 17,00m distanță de limita posterioară a parcelei.

Parterul va cuprinde:

- Intrările și scările de acces la apartamentele de la etaje

- Spații cu funcțiuni complementare tip fond plastic(galerie arta plastica)

$$A_{\text{parter}} = 390,00\text{mp}$$

Etajul 1 și 2 va cuprinde:

- 2 apartamente cu 6 camere și dependințe

$$A_{\text{etaj 1}} = 472,00\text{mp}$$

$$A_{\text{etaj 2}} = 472,00\text{mp}$$

Ac = 472,00mp ; Ad = 1.416,00mp

➤ **Bilant parcela - propus**

Suprafața parcelei analizate este de 1.180mp cu urmatorul bilanț :

Constructii	472mp	- 40,00%
Alee carosabilă și parcaje	118mp	- 10,00
<u>Spatiu verde</u>	<u>590mp</u>	<u>- 50,00</u>
Construcție, alee carosabilă si parcaje, spațiu verde	1.180mp	- 100%

4.2. Regimul de construire

Parcela analizată precum și cele învecinate sunt parcele cu suprafețe mari cu lungimi de cca. 90 –100m.

În aceeași situație sunt și parcelele cu care se învecineza spate în spate, situate pe str. Vuk St. Karadzic, stradă paralelă cu str. Munteniei.

Regimul de înaltime propus în conformitate cu regulamentul P.U.G.Timișoara este :

P+2E – Hmax cornișă = 10,00m;

Indicii de ocupare și utilizare propuși sunt :

P.O.T._{max admis} = 40% ; C.U.T._{max propus} = 0,9

4.3. Accesul la căile de comunicație

Dezmembrarea s-a făcut astfel că parcela analizată are acces pietonal și auto direct din strada Muntenie printr-un „pasaj”cu lungimea de 8,47ml si lățimea de 3,53ml.

4.4. Asigurarea utilitatilor

• Alimentarea cu apa

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus este format dintr-un branșament la sistemul centralizat de apă al municipiului Timișoara de pe strada Munteniei, unde există rețea de apă.

Rețeaua de apă se va realiza de-a lungul „pasajului” de acces și drumului propus pe parcelă. Din această rețea se va realiza câte un branșament pentru fiecare din cele două locuințe și câte unul pentru spațiile complementare propuse.

Rețeaua va asigura atât consumul menajer cât și asigurarea apei pentru incendiu.

• Canalizarea

Canalizarea propusă se va face în sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

1. Canalizarea apelor uzate menajere

Se va realiza un racord la sistemul de canalizare al municipiului Timișoara, existent pe str. Munteniei. Se va realiza o rețea în incintă la care se vor racorda cele două locuințe și spațiile complementare nou propuse. Pe traseul rețelei de canalizare vor fi amplasate cămine de vizitare și intersecție acoperite cu capace carosabile.

2. Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe parcelă vor fi colectate prin rigole, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi și dirijate spre un bazin de retenție. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute, iar surplusul va fi descărcat controlat, gravitațional sau prin pompare în canalizarea stradală.

- Alimentarea cu gaz, energie electrica si telefonie

Pentru cele 2 apartamente si spatiile complementare din parter, se vor realiza racorduri separate din rețelele de gaz, energie electrică si telefonie existente la acest moment pe str. Munteniei.

4.5. Obiective de utilitate publică

Planul Urbanistic de Detaliu nu propune realizarea de obiective de utilitate publică și nu necesită schimburi sau cedări de teren.

Astfel terenul destinat realizării accesului carosabil, parcajelor și rețelelor edilitare în incintă rămân în proprietatea privată a beneficiarilor.

5. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu, s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate prin ordinul nr. 176/N/2000 al MLPAT, HGR nr. 525/10.07.1996 - Regulamentul General de Urbanism și anexele 1-6 ale acestuia.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementărilor și restricțiilor impuse au stat următoarele obiective:

- respectarea *Planul Urbanistic General* al municipiului Timișoara
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă

Întocmit

arh. Crăculeac Mircea