

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

(a) Denumirea proiectului:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
AMPLASARE CASE UNIFAMILIALE
IN STR. MARTIR IOAN CIORDAS NR. 24

(b) Initiator:

CONSILIUL LOCAL AL MUNCICIULUI TIMISOARA

(c) Elaborator (proiectant), subproiectant, colaboratori:

Proiectant general:

SC SIREGON GRUP SRL TIMISOARA

Studii geotehnice:

SC GEO TOLS SRL Timisoara

Studii cadastrale și topografice:

SC WSG - GRUP SRL

Studii de trafic urban:

SC PATH'S ROUT SRL TIMISOARA

Studii de echipare edilitară:

SC SIREGON GRUP SRL TIMISOARA

(d) Data elaborării:

August 2009

1.2. Obiectul lucrării:

Amplasarea obiectivului de investitii AMPLASARE CASE UNIFAMILIALE IN STR. MARTIR IOAN CIORDAS NR. 24 în regim de inaltime de S+P+1E+M cu un procent de ocupare a terenului de maxim 40%.

Se prezintă prevederile temei program, condițiile de amplasare si realizare a obiectivului de investitii AMPLASARE CASE UNIFAMILIALE IN STR. MARTIR IOAN CIORDAS NR. 24 în relatie cu zona studiata.

De asemenea se prezinta prevederile PUG aprobate de Consiliul Local al Municipiului Timisoara pentru zona studiată în relatie cu obiectivul de investitii AMPLASARE CASE UNIFAMILIALE IN STR. MARTIR IOAN CIORDAS NR. 24.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate:

(a) Situarea obiectivului in cadrul localitatii, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei in care acesta este inclus;

Analizând dispunerea zonificării oraşului si acceptand ca zona centrala se limiteaza la Piata Operei, zona 1 se limiteaza la B-dul Vasile Parvan, zona 2 se limiteaza la B-dul Rebreanu Liviu, limite de la care incepe zona 3, se poate observa din plansa 001a zona studiata in cadrul acestui P.U.D. se gaseste in zona urbana 3.

Zona urbana in care este amplasat obiectivul de investitii AMPLASARE CASE UNIFAMILIALE IN STR. MARTIR IOAN CIORDAS NR. 24 poate fi analizata din punct de vedere urbanistic ca situatie existenta astfel:

- Subordonare functionala si spatial volumetrica la Strada Martir Ioan Ciordas.
- Zona studiata nu are dominante volumetrice.
- Regimul construit in zona este P intercalat cu P+1E.
- Calitatea arhitecturala a zonei este sub nivelul mediu urban fiind caracterizata de utilizarea unor elemente de limbaj arhitectural neunitare, diversitate coloristica si peisagera.
- Zona studiata se gaseste in vecinatatea unor zone de locuit individuale cu activitati comerciale reduse rezultand astfel un flux pietonal redus, precum si un trafic redus de autoturisme.

In concluzie analizand zona in care este amplasat obiectivul de investitii AMPLASARE CASE UNIFAMILIALE IN STR. MARTIR IOAN CIORDAS NR. 24 se poate constata o imbunatatire a calitatilor spatiilor zonei prin promovarea acestui tip de interventie.

Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara prevede ca zona adiacenta Strazii Martir Ioan Ciordas sa fie mobilata din punct de vedere urbanistic cu un tip de functiune:

- Zona de locuinte în regim maxim P+2E.

De asemenea caracterul zonei adiacente Strazii Martir Ioan Ciordas va fi de locuinte si functiuni complementare.

(b) Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/ subzona/ ansamblul care include obiectivul studiat;

Pentru intocmirea Planului Urbanistic de Detaliu au fost necesare realizarea urmatoarelor studii de fundamentare:

- Studiu cadastral si topografic;
- Studiul geotehnic;
- Studii de trafic urban;
- Studii de echipare edilitara;

Aceste studii sunt anexate prezentei documentatii. Totodata P.U.D.-ul prezentat contine elemente de planimetrie si de nivelment, marcarea constructiilor pe parcela cu functiunea si regimul de inaltime, cote de nivel care sa sustina sistematizarea verticala si retele edilitare. De asemenea studiul geotehnic certifica calitatea terenului ferit de riscuri naturale si oferind stratificatiile si natura terenului de fundare necesar realizarii obiectivului. Coroborand studiile de fundamentare mai sus prezentate, se pot preciza urmatoarele:

- organizarea circulatiei aferent amplasamentului
- lipsa de necesitate privind zonele de protectie

(c) Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate/aprobate anterior.

Asa cum prevad reglementarile din documentatia de urbanism elaborata anterior, Strada Martir Ioan Ciordas, adiacenta obiectivului de investitii AMPLASARE CASE UNIFAMILIALE IN STR. MARTIR IOAN CIORDAS NR. 24, este o artera de importanta redusa a orasului si are ca dominanta componenta functionala mixta alcatuita din locuinte cu functiuni complementare. Constructiile adapostind activitati complementare patrund in zona studiata in cadrul acestui P.U.D., destul de timid, nereusind sa creeze un front continuu de activitati comerciale.

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

In cazul nostru asa cum rezulta din P.U.D.-ul prezentat activitatile comerciale de pe Strada Martir Ioan Ciordas sunt sporadice si nu au continuitate cu zona centrala a orasului, datorita, in mare parte, prezentei caselor de locuit ce ingreuneaza mult aparitia potentialului front comercial. Consideram ca in reglementarile de urbanism ale zonei se recomanda revizuirea destinatiei terenurilor in scopul asigurarii unei fluiditati a activitatilor comerciale pana in zona centrala. Amplasarea obiectivului consolideaza zona de locuinte de pe Strada Martir Ioan Ciordas spre zona adiacenta, constituindu-se chiar intr-un element de semnalizare a acestora. Aceste concluzii sunt in totala concordanta cu fluxurile pietonale existente in zona studiata.

3. SITUATIA EXISTENTA

In acest capitol se prezinta zona studiata precizandu-se urmatoarele aspecte asa cum rezulta din plansa 001a si anexe:

(a) Accesibilitatea la caile de comunicatie

Zona studiata este traversata de Strada Martir Ioan Ciordas care functioneaza atat ca un colector cat si ca un distribuitor de trafic urban, facand legatura cu caile de comunicatie care se intersecteaza cu acesta.

Amplasamentul pe care se va realiza obiectivul de investitii AMPLASARE CASE UNIFAMILIALE IN STR. MARTIR IOAN CIORDAS NR. 24 are asigurat accesul auto din Strada Martir Ioan Ciordas.

Accesul auto la obiectivului de investitii AMPLASARE CASE UNIFAMILIALE IN STR. MARTIR IOAN CIORDAS NR. 24 este avizat de catre Comisia de Circulatie a Primariei Timisoara in sensul accesibilitatii la caile de comunicatie.

(b) Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Parcela pe care se propune realizarea obiectivului AMPLASARE CASE UNIFAMILIALE IN STR. MARTIR IOAN CIORDAS NR. 24 are o suprafata de 1.079 mp si are urmatoarele limite:

- N – Teren privat cu constructii;
- E – Teren privat cu constructii;
- S – Teren privat cu constructii;
- V – Str. Martir Ioan Ciordas.

Parcela cu obiectivului de AMPLASARE CASE UNIFAMILIALE IN STR. MARTIR IOAN CIORDAS NR. 24 este amplasata in centrul zonei studiate avand ca vecinatati constructii cu destinatia de locuinte cu functiuni complementare.

(c) Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

In cadrul zonei studiate se poate constata o utilizare favorabila a terenului, rezultata dintr-o lotizare care a avut la baza reglementari urbanistice.

Astfel :

- suprafata de teren construit in zona studata este de 2.544 mp (21,02%);
- suprafata de teren liber de constructii este de 8.146 mp (67.33%);
- suprafata spatiilor verzi (diferite de gradini) este de 0 mp (0,00%);
- suprafata drumurilor, trotuarelor si parcajelor este de 1.410 mp (11,65%).

Total suprafata zona studata – 12.100 mp (100%)

(d) Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Asa cum s-a precizat anterior zona studata fiind dominata de prezenta locuintelor P intercalat cu P+1E, confera zonei studiate un caracter omogen. Aspectul urbanistic al zonei studiate este afectat de lipsa calitatii arhitecturale a locuintelor existente.

(e) Destinatia cladirilor

Constructiile existente in zona studata apartin urmatoarelor grupe de destinatii asa cum prezinta plansa 001a:

- Locuinte.
- Instituti publice (gradinita, dispensar)

(f) Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate

Terenurile aferente locuintelor sunt in proprietate privata individuala.

Terenurile aferent gradinitei si dispensarului sunt in proprietatea Statului Roman.

Terenurile aferente Strazii Martir Ioan Ciordas sunt in proprietatea publica a Consiliului Local Timisoara.

Parcela in suprafata de 1.079 mp pe care se va amplasa obiectivul AMPLASARE CASE UNIFAMILIALE IN STR. MARTIR IOAN CIORDAS NR. 24 este in proprietatea NOVACOVICI IOAN SI NOVACOVICI LENUTA, fiind liber de sarcini.

(g) Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

Stabilitatea terenului este asigurata iar lucrarile de prospectare geotehnica au scos in evidenta o omogenitate relativ buna in ceea ce priveste stratificatia terenului de pe amplasament

La suprafata terenului pana la adancimea de 0,50 m este un strat vegetal de sol.

De la adancimea de 0,50 m este un pachet de pamanturi prafoase, cafeniu, plastic consistent spre vartos si cu compresibilitate mare, dupa care s-a interceptat un strat de nisip mijlociu in stare medie de indesare si cu compresibilitate mare.

Apa subterana, la data efectuarii forajului 15.04.2009., a fost interceptata la adancimea de 2,00 m, fiind cu caracter usor ascensional si fiind, conform buletinului de analiza 224/2009 din 06.05.2009, slab agresiv sulfatic fata de betoane. Se apreciaza ca, nivelul maxim poate ajunge pana la cota de -0,50 m fata de cota terenului natural.

Pentru constructia ce urmeaza sa se execute avand regimul de inaltime S+P+1E+M se recomanda fundarea directa la adancimea minima $D_{f_{min}} = 1,00$ m fata de nivelul terenului natural, adancime ce urmeaza sa fie definitivata de proiectant conf. Normativ NP 112-04.

Fata de cele mentionate la punctul anterior stratul de teren de la nivelul talpii fundatiei poate fi praful argilos, cafeniu, plastic consistent spre vartos, care se extinde pana la - 3,20 m.

In faza de predimensionare a fundatiilor drept capacitate portanta a terenului se va admite p_{conv} , stabilit in functie de presiunea conventionala de baza $\overline{p_{conv}}$ (pt. B = 1,00 m si Df = 2,00 m) corecta pentru latimea si adancimea de fundare corespunzatoare fundatiei dimensionate si pentru gruparea de incarcari, conf. STAS 3300/2-85.

Pentru stratul mentionat la punctul anterior care poate veni in contact cu talpa fundatiei, in functie de adancimea de fundare adoptata, presiunea conventionala de baza:

$$\overline{p_{conv}} = 200\text{kPa}.$$

In conformitate cu STAS 3300/2-85, pentru constructii obisnuite, nesensibile la tasari diferite si terenuri bune de fundare, se pot folosi presiunile conventionale si in faza de dimensionare a fundatiilor, situatie in care se incadreaza si cazul analizat.

La proiectarea infrastructurii se va tine seama de prescriptiile Normativului pentru proiectarea structurilor de fundare directa indicativ Np 112 - 04.

Se recomanda executarea unei centuri suplimentare la talpa fundatiei pentru o mai buna rigidizare a constructiei.

Betoanele din fundatii se vor realiza conform prevederilor codului CP 012/1-2007.

Din punct de vedere al rezistentei la sapare terenurile interceptate se incadreaza la terenuri mijlocii.

Lucrarile de terasamente, inclusiv cele aferente (sapaturi, sprijiniri, umpluturi etc.) se vor executa cu respectarea intocmai a tuturor normativelor in vigoare cu privire la aceste lucrari (C 169-83, Ts inclusiv normele de protectia muncii, etc.) prevederi de care trebuie sa se tina seama la toate lucrarile de constructii pana la cota $\pm 0,00$ m a constructiei.

Dupa realizarea sapaturilor pentru fundare, constructorul impreuna cu beneficiarii vor solicita prezenta proiectantului de rezistenta si a geotehnicianului pentru aprecierea calitatii terenului de fundare identificat punctual, geotehnicianul unmand sa analizeze si sa completeze (prin investigatii de penetrare sau alte incercari specifice) elementele necesare executarii fundatiilor proiectate.

Din punct de vedere seismic, normativul P100/92 incadreaza amplasamentul studiat in zona "D" cu $T_c = 1,0$ sec., $k_s = 0,16$, echivalentul gradului 7,5 MKS de intensitate seismica, fata de care se va aplica sporul corespunzator clasei de importanta a constructiei in cauza.

(h) Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare, etc)

Parametrii fondului construit existent sunt prezentati in plansa 001a. Concluziile generale prezinta oportunitatea si necesitatea edificarii obiectivului de investitii AMPLASARE CASE UNIFAMILIALE IN STR. MARTIR IOAN CIORDAS NR. 24.

(i) Echiparea existenta

Echiparea edilitara a zonei studiate si relatia cu parcela aferenta obiectivului de investitii AMPLASARE CASE UNIFAMILIALE IN STR. MARTIR IOAN CIORDAS NR. 24 se prezinta in plansa 004a in corelare cu avizele detinatorilor de retele in zona respectiv:

- E-ON GAZ ROMANIA
- ROMTELECOM
- AQUA TIM
- CALOR

- COLTERM
- ENEL ELECTRICA

4. REGLEMENTARI

Se vor prezenta propunerile de ocupare si utilizare a terenurilor precum si conditiile de realizare a obiectivului de investitii AMPLASARE CASE UNIFAMILIALE IN STR. MARTIR IOAN CIORDAS NR. 24, privind:

(a) Obiectivele noi solicitate prin tema-program

AMPLASARE CASE UNIFAMILIALE IN STR. MARTIR IOAN CIORDAS NR. 24.

(b) Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Constructii pentru locuinte cu functiuni complementare conformate in regim de inaltime maxim S+P+1E+M.

(c) Capacitatea, suprafata desfasurata

Realizarea unor indicatori urbanistici in care POT sa fie maxim 40%

(d) Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor, etc.)

Constructia existenta de pe ampasament este asezata pe limita de la strada si pe limita laterala din stanga, constructia propusa fiind un corp separat de cladire, se va amplasa retras de la constructia existenta si deci retras de la pe limita de la strada iar retragerea fata de limitele laterale va fi de minim 1,90 m iar fata de limita posterioara minim 10 m.

Accesul auto la obiectivul de investitii AMPLASARE CASE UNIFAMILIALE IN STR. MARTIR IOAN CIORDAS NR. 24 este avizat de catre Comisia de Circulatie a Primariei Timisoara in sensul accesibilitatii la caile de comunicatie. Deoarece suprafata curtii interioare este mai mica de 600 mp nu se impune accesul utilajelor pentru stingerea incendiilor in curtea interioara.

(e) Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute

Dupa cum s-a prezentat anterior, obiectivul de investitii AMPLASARE CASE UNIFAMILIALE IN STR. MARTIR IOAN CIORDAS NR. 24 nu va realiza legaturi disfunctionale cu cadrul construit in vecinatate.

Solutiile tehnice propuse pun in evidenta conceptia structurala a acestuia care, din punct de vedere arhitectural utilizeaza elemente dominante verticale, neconducand la vreun fel de agresivitate spatial volumetrica fata de vecinatati dimpotriva consolideaza nivelul de inaltime din zona.

(f) Principii de interventie asupra constructiilor existente

Din analizele realizate de noi in zona studiata si in vecinatatile ei, se constata ca sunt utilizate si apreciate fatadele de culoare alba sau alte culori deschise. In consecinta propunem ca principiul de interventie asupra constructiilor in zona, utilizarea culorii albe sau culori pastel in expresia fatadelor. Totodata propunem edililor orasului sa ia masuri pentru remodelarea fatadelor existente, inclusiv a schimbarii culorii gri tern predominanta in zona. Totodata consideram ca ar trebui promovate initiativele privind cresterea importantei zonale a spatiilor.

(g) Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

In plansele prezentate se observa traseele principale de fluxuri ale pietonilor si vehiculelor.

(h) Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

Nu este cazul.

(i) Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta

Nu este cazul

(j) Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii

Nu este cazul.

(k) Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

Nu este cazul.

(l) Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Spatiile verzi marcate in zona studiata sunt reprezentate in procent de 73,33% de gradinile locuintelor din zona. Se poate constata in zona studiata ca nu exista zone verzi de tip peisager sau cel putin plantatii ingrijite. In cadrul zonei studiate se prezinta in plansa 005a o varianta care este in masura sa reabiliteze si sa dezvolte spatiile verzi in zona studiata. Aceasta varianta de integrare si dezvoltare a spatiilor verzi este agreata de catre proprietarii terenului studiat.

(m) Profiluri transversale caracteristice

Nu e cazul.

(n) Lucrari necesare de sistematizare pe verticala

Lucrarile de sistematizare pe verticala necesare realizarii obiectivului de investitii AMPLASARE CASE UNIFAMILIALE IN STR. MARTIR IOAN CIORDAS NR. 24 sunt din categoria celor obisnuite nefiind necesare interventii speciale.

(o) Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

Semnalam oportunitatea introducerii reglementarii regimului de inaltime in zona studiata la maxim S+P+1E+M niveluri, eventual cu sensibilizarea dezvoltarii spatiilor comerciale la fronturile stradale. In concluzie prin cresterea regimului de inaltime se imbunatatesc parametrii de ocupare a terenurilor, respectiv:

P.O.T. existent – 15,85 %

P.O.T. propus – maxim 40%

(p) Coeficientul de utilizare a terenurilor

C.U.T. existent – 0,158

C.U.T. propus – maxim 1,2

(q) Asigurarea utilitatilor (surselor, retele, racorduri)

Asa cum se prezinta in plansele de reglementari edilitare si cum rezulta din avizele anexate in zona studiata sunt asigurate toate utilitatile pentru functionarea obiectivului de investitii AMPLASARE CASE UNIFAMILIALE IN STR. MARTIR IOAN CIORDAS NR. 24.

(r) Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)

Existent:

Suprafata studiata – 1.079 mp
Suprafata construita – 171 mp
Suprafata desfasutata construita - 171 mp
Suprafata drumurilor si parcajelor locatari - 142 mp
Suprafata trotuare si spatii verzi - 766 mp
P.O.T – 15,85 %; C.U.T. – 0,158

Propus:

Suprafata studiata – 1.079 mp
Suprafata construita – 380 mp
Suprafata desfasutata construita – 960 mp
Suprafata drumurilor si parcajelor locatari - 376 mp
Suprafata trotuare si spatii verzi - 323 mp
P.O.T – maxim 40 %; C.U.T. – maxim 1,2

5. CONCLUZII

Se vor face referiri asupra:

(a) Consecințelor realizării obiectivelor propuse

In urma realizarii obiectivului de investitii AMPLASARE CASE UNIFAMILIALE IN STR. MARTIR IOAN CIORDAS NR. 24 in zona studiata se va produce o crestere a calitatii ambiantei urbane care include toate elementele mai sus analizate.

(b) Masurile ce decurg in continuarea P.U.D.-ului

In urma acestui studiu consideram ca Serviciul de Urbanism al Municipiului Timisoara ar trebui sa faca toate demersurile pentru a decide viabilitatea propunerilor din plansa 002a. Varianta care de asemenea ar conduce la o crestere a calitatii ambiantei urbane in zona studiata.

(c) Punctului de vedere al elaboratorului asupra solutiei

Consideram ca obiectivele temei program au fost atinse rezultand din analiza coroborata a situatiei existente si situatiei propuse, toate posibilitatile care sa conduca la cresterea calitatii ambiantei urbane generale in zona studiata.

6. ANEXE

Studiu geotehnic;
Studiu cadastral și topografic;
Acte identificare firma
Extras CF
Avize, acorduri și certificat de urbanism.

Intocmit
arh. HENT Sorin