



P.U.D. LOTIZARE PARCELA ZONA REZIDENTIALA
Timisoara, str.Pictor Theodor Aman nr.26
PORTASE OCTAVIAN si PORTASE EUGENIA

FOAIE DE GARDA

Denumirea lucrării :	P.U.D. Lotizare parcela zona rezidentiala
Amplasament :	Timisoara, str. Pictor Theodor Aman nr.26
Beneficiari :	PORTASE OCTAVIAN si PORTASE EUGENIA
Proiect nr.:	266/2010
Proiectant general:	B.I.A., „CRACULEAC MIRCEA” Timișoara str. Mitropolit Varlaam nr.12, ap.6 Tel./fax 0256 497423
Proiectanti: URBANISM	arh. Crăciuleac Mircea
GEO	S.C. GEOSOND S.R.L.
TOPO	P.F.A. ing. Sîrb Nela
DRUMURI	S.C. PATH'S ROUT S.R.L.
EDILITARE	S.C. HAL PRO S.R.L.
ELECTRICE	S.C. TECS-PRO S.R.L.

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

A. MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere
2. Incadrarea în zona
3. Situația existentă
4. Reglementări
5. Concluzii
6. Anexe

Certificat de Urbanism nr. 3224 / 22.07.2010
Extras C.F. nr.424034

II. PIESE DESENATE

- | | |
|--|------|
| 1. Planuri de încadrare în municipiu, zonă , PUG | 0.0 |
| 2. Plan cadastral | |
| 3. Situația existentă | 1.0 |
| 4. Reglementări urbanistice | 2.0 |
| 5. Reglementări edilitare - apă canal | 3.0 |
| 6. Reglementări edilitare – rețele electrice | 3.1. |
| 7. Obiective de utilitate publică | 4.0 |
| 8. Posibilități de mobilare urbanistică | 5.0 |
| 9. Lucrări rutiere | 6.0 |

A. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

§ Denumire proiect	P.U.D. pentru Lotizare parcela zona rezidentiala
§ Amplasament	Timișoara str. Pictor Theodor Aman nr.26
§ Faza de proiectare	P.U.D.
§ Beneficiari	PORTASE OCTAVIAN si PORTASE EUGENIA
§ Proiectant general	B.I.A. „CR. CULEAC MIRCEA”
§ Numar proiect	266/2010
§ Data elaborarii	sept. 2010

1.2. Obiectul lucrării

Lotizarea pentru care se întocmește *PLANUL URBANISTIC DE DETALIU* reprezintă dezmembrarea unei parcele de 2168mp, cu casa în regim parter existentă, pentru realizarea a două noi case de locuit pentru membrii familiei.

Parcela este amplasată în Timișoara strada Pictor Theodor Aman nr.26

Obiectul lucrării constă în rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zonă, fașă de propunerile și recomandările 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 strada Pictor Theodor Aman nr.26

În P.U.G. Municipiului Timișoara zona studiată este cuprinsă în UTR 7, care este în totalitate o subzonă rezidențială de tip - **LM a** – subzonă rezidențială existentă cu locuințe mici: clădiri P, P + 1 și P + 2,

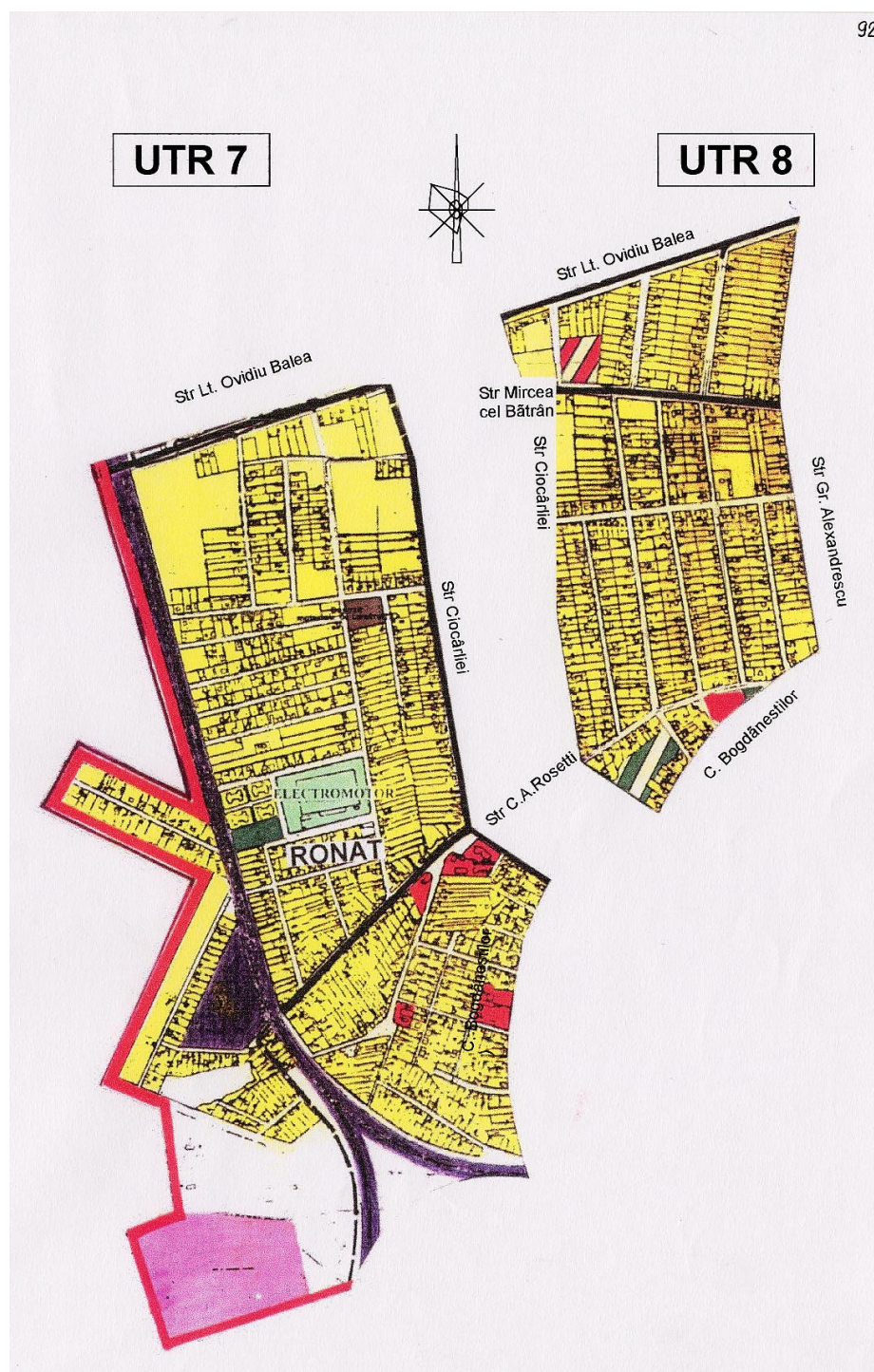
Funcțiunea dominantă este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe cu caracter urban și semi – rural cu regim de înălțime P, P + 1 și P + 2.

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

- instituții publice și servicii
- spații verzi amenajate
- accese carosabile, pietonale, piste ciclistice, parcaje, garaje
- rețele tehnice – 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, sport, 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 situata in partea de vest a municipiului Timisoara. Accesul auto si pietonal se face din strada Pictor Theodor Aman iar prin aceasta se leaga la c•ile de comunic•ie major• str. Lt Ovidiu Balea si Calea Bogdanestilor spre centrul municipiului.

3.2. Limite si vecinatati

Parcela studiata are o suprafata de 2168mp; are o lungime totala de 91,16m, latime de 33,39m si front de 16,38m lungime spre str. Pictor Theodor Aman.

Se invecineaza spre dreapta, stanga si spate cu parcele proprietate privata.

3.3. Suprafete

Pe parcela exista o casa in regim parter si anexe avand urmatorii indici:

$$Ac = 247,40\text{mp} = Ad ; P.O.T. = 11,41 ; C.U.T. = 0,11$$

Restul terenului in suprafata de 1920mp este ocupat de curte cca.300mp si gradina de 1600mp.

3.4. Caracterul zonei ; aspect arhitectural

Zona in care este situata parcela este o zona rezidentiala în vechiul cartier Rona, cartier cu un caracter semi-rural cu constructii de locuit cu regim mic de înaltime si o infrastructură slab dezvoltată.

În ultimii ani prin apariția unor construcții de locuințe noi si extinderi, supraetajari, modernizari la construcțiile existente se simte o nouă tendință de schimbare a aspectului zonei. Deasemeni lucrarile de modernizare a rețelei de strazi si rețelelor edilitare vor schimba curand aspectul rural al zonei.

3.5. Fondul construit

Este compus in proportie de 80% din case individuale cu regim parter. In ultimii 5-10ani s-au construit si cateva case de locuit individuale si colective cu regim de inaltime P+1 si P+2E.

Stuctura constructiva este predominantă cu zidarie portanta, plansee din lemn, acoperisuri cu sarpanta din lemn si invelitori ceramice.

Starea clădirilor este în general buna la corpul principal si medie spre mediocră la anexele gospodărești.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Parcela analizata cat si covarașitoarea majoritate a terenurilor vecine sunt proprietate privată a persoanelor fizice si juridice.

Parcelele sunt mari, cu suprafete cuprinde intre 1200 – 1500mp, slab construite.

3.7. Elemente geotehnice

Forajele si studiul geotehnic efectuat pe amplasament arata urmatoarea succesiune stratigrafica: sol vegetal 0,20m; argila prafoasa cafenie cu urme vegetale 0,40m; argila prafoasa cafenie cu oxizi de fier si concretiuni carbonatice 0,50m; argila cafeniu-cenusie 0,90m; argila prafoasa cenusie 1,10m; praf nisipos argilos cenusiu 0,50m; nisip mijlociu umed apoi inundat 0,90m; argila nisipoasa cenusie 1,00m

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

Adancimea de fundare optima pentru imobile cu regim mic de inaltime este cuprinsa intre 0,90-1,20m fata de CTN. Riscul seismic redus $K_s=0,16$; $T_c=0,7s$

3.8. Echiparea existenta

- Alimentarea cu apa

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

- Canalizarea

Amplasamentul studiat nu are racord la canalizare menajeră și pluvială. Strada Pictor Theodor Aman nu are încă rețea de canalizare. In apropiere de-a lungul strazii C.A. Rosetti există o rețea de canalizare ape uzate menajere, având diametrul de 400 mm, care conduce aceste ape la sistemul centralizat de canalizare al municipiului Timișoara.

Planul de dezvoltare al Aquatim prevede extinderea rețelei de canalizare pe strada Pictor Theodor Aman până în anul 2012.

- Alimentarea cu caldura

Nu exista o rețea centralizată de alimentare cu caldura. Încalzirea caselor este asigurată cu centrale proprii alimentate cu gaz.

- Alimentarea cu gaze

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

- Alimentarea cu energie electrică

În prezent amplasamentul este alimentat cu energie electrică. Pe str. Pictor Theodor Aman există rețea electrică de distribuție aeriană.

- Telecomunicații

Pe amplasament, există rețea de telecomunicații.

3.9. Probleme de mediu

În prezent pe teritoriul analizat în cadrul PUD nu sunt factori majori de poluare. Factori de poluare în zona limitrofă sunt provocate de depozitarea ilegală a deșeurilor și circulația rutieră pe strada încă nemodernizată Pictor Theodor Aman.

4. REGLEMENTARI

4.1. Lotizarea

Dorința realizării a încă două case noi pentru membrii familiei, a condus la necesitatea dezmembrării parcelei existente în 3 loturi.

Ø Bilant parcela – existent

Construcții (casa și anexe)	247mp	- 11,40%
Circulații (curte)	472mp	- 21,80
<u>Spatiu verde (gradina)</u>	<u>1.449mp</u>	<u>- 66,80</u>
Parcela cu casa, curte și gradina	2.168mp	- 100%

Ø Bilant parcela - propus

Lot 1 cu casa existentă, curte și gradina	793 mp	- 36,60%
Lot 2 gradina	685 mp	- 31,60
<u>Lot 3 gradina</u>	<u>690 mp</u>	<u>- 31,80</u>
Total teren	2.168 mp	- 100,00%

Ø Bilant zone functionale pe parcela(lot) - propus

Zona implantare c-tii	40,00
Zona platforme, circulații	20,00
<u>Zona verde</u>	<u>40,00</u>
Total parcela	100,00%

4.2. Regimul de construire

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

În această situație sunt și parcelele cu care se învecinează spate în spate, situate pe str. Ciocarliei, strada paralelă cu str. Pictor Theodor Aman.

Între cele două străzi se găsește strada Bruxelles, o stradă înfundată a cărei lungime este jumătate din cea a străzilor Ciocarliei și Pictor Theodor Aman.

Prelungirea acesteia până în str. C.A.Rosetti înlocuiește ca străzile Ciocarliei și Pictor Theodor Aman ar favoriza dezmembrări ale parcelelor cu lungimi mari și realizarea unui nou front de construcții orientate spre str.Bruxelles.

De altfel, o privire asupra tramei stradale din zona aduce argumente în favoarea acestei acțiuni.

Loturile 2 și 3 rezultate prin lotizarea propusă, fiind situate pe fund de parcelă vor avea front la prelungirea str.Bruxelles.

Alinierea construcțiilor propuse pe cele două loturi va ține cont că într-un viitor apropiat se poate realiza prelungirea str. Bruxelles.

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

$$P \div P+1E(M) \div P+2E(1E+M) - H_{\max \text{ corni}} = 9,00\text{m};$$

Indicii de ocupare și utilizare a terenului propuși sunt :

$$P.O.T. = 40\% \quad C.U.T. = 1,2$$

4.3. Accesul la caile de comunicație

Lotul 1, care cuprinde casa existentă, curtea și o mică parte din grădină are acces auto și pietonal direct la str. Pictor Theodor Aman, având front de 16,38m spre această stradă

Lotul 2 și 3 rezultate prin dezmembrare, vor avea acces auto și pietonal prin traversarea Lotului 1, lot ce va avea înscris în CF servitute de trecere pentru Lotul 2 și 3.

Prin realizarea prelungirii str. Bruxelles Loturile 2 și 3 ar avea acces pietonal și auto direct nu mai grevând Lotul 1 cu servitute de trecere.

4.4. Asigurarea utilitatilor

• Alimentarea cu apă

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 Theodor Aman, unde există o rețea de apă având diametrul de 80 mm. Branșamentul de apă se va realiza de-a lungul drumului de servitute propus pe parcelă, cu conducte de polietilenă PE – ID având diametrul de 40 x 3,0 mm. Din această rețea se va realiza un branșament pentru fiecare clădire propusă.

Rețeaua proiectată va asigura atât consumul menajer cât și asigurarea apei pentru incendiu. Conductele vor fi pozate subteran, la o adâncime de cca. 1,1 – 1,5 m în lungul străzilor conform planșelor anexate. Debitul și presiunea necesare în rețelele de distribuție a apei cum rezultă din breviarul de calcule vor fi asigurate de stațiile de pompare ale municipiului.

Necesarul de apă.

- parcele = 3 buc.

- nr. de locuitori = 3,5 loc. /parcelă.

- normă de consum = 140 l /om /zi.

$$Q_{\text{zimed } 1} = 1,1 \times (3 \times 3,5 \times 140) / 1000 = 1,62 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,019 \text{ l /s.}$$

$$Q_{\text{zimax } 1} = 1,15 \times Q_{\text{zimed } 1} = 1,87 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,022 \text{ l /s.}$$

$$Q_{\text{oramax } 1} = 2,8 \times Q_{\text{zimax } 1} / 24 = 0,22 \text{ m}^3 / \text{h.}$$

• 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 o extindere a sistemului de canalizare al municipiului Timișoara, existent pe str. C.A. Rosetti, de-a lungul străzii Teodor Aman. Această extindere se va realiza cu conducte din PVC – KG având diametrul de 400 mm. La această rețea se vor racorda obiectivele nou propuse prin racorduri realizate din PVC – KG având diametrul de 200 mm. Extinderea sistemului de canalizare va prelua doar apele uzate menajere. Pe traseul rețelei de canalizare vor fi amplasate cămine de vizitare și intersecție cu un diametru de minim 1 m.

Pentru asigurarea unei exploatare corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute obligatoriu cu cămine de vizitare amplasate la o distanță maximă de 50 m unul de altul, conform STAS 3051. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

Căminele de vizitare vor fi realizate din beton armat monolit, conform STAS 2448-82, având dimensiunile planșii de bază 1,5 x 1,5 m și H = 2,0 m. Ele vor fi acoperite cu capace de font carosabile.

2. Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe parcele vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi și dirijate spre un bazin de retenție propus conform planșelor anexate. Bazinul de retenție va avea un volum de 8 m³. 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 strădală.

Rezultă volumul de apă pluvială colectat la o ploaie: $V_{\text{colectat}} = 6,96 \text{ m}^3$.

Volumul de apă pluvială colectat anual este: $V_{\text{anual}} = 1.365,84 \text{ m}^3 / \text{an}$.

Debitele de calcul pentru canalizare menajeră.

$Q_{\text{uz zimed}} = 0,8 \times Q_{\text{zimed}} = 1,30 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,015 \text{ l /s}$.

$Q_{\text{uz zimax}} = 0,8 \times Q_{\text{zimax}} = 1,50 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,017 \text{ l /s}$.

$Q_{\text{uz oramax}} = 0,8 \times Q_{\text{oramax}} = 0,18 \text{ m}^3 / \text{h}$.

- Alimentarea cu gaz, energie electrica si telefonie

Lotul 1 cuprinzand casa parter existentă va ramane cu racordurile existente la gaz, energie electrică și telefonie.

Pentru noile loturi 2 și 3, rezultate în urma dezmembrării, se vor realiza racorduri separate din rețelele de gaz, energie electrică și telefonie existente la acest moment pe str. Pictor Theodor Aman.

Noile racorduri la utilități pentru deservirea Lotului 2 și 3 vor traversa aerian sau îngropat Lotul 1 prin zona de trecere spre Lotul 2 și 3.

Dacă în viitor se prelungeste str. Bruxelles, Loturile 2 și 3 se vor racorda la utilitățile acestei străzi intrerupand racordurile din str. Pictor Theodor Aman.

4.5. Obiective de utilitate publică

Planul Urbanistic de Detaliu propune ca posibil și necesar realizarea prelungirii străzii Bruxelles.

Obiective de utilitate publică vor fi dotările tehnico-edilitare din zona studiată : dumuri, rețele de alimentare cu apă și canalizare, rețele de gaze naturale, rețele electrice, telefonie etc.

Realizarea obiectivelor de utilitate publica propuse va necesita cedari de teren.

Astfel 167 mp destinați realizării drumului și rețelelor edilitare vor trebui să treacă din proprietatea privată a beneficiarilor Portase Octavian și Portase Eugenia, în proprietatea publică a Consiliului Local Timișoara.

5. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu, s-a efectuat în concordanță cu cadrul continuut 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 principale:

- respectarea *Planul Urbanistic General* al municipiului Timișoara
- respectarea Ordonanței nr.43 /1997 privind regimul drumurilor
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă

Lotizarea propusă va crea indicii de ocupare și utilizare a terenului P.O.T. și C.U.T.

Întocmit

arh. Cr. culeac Mircea