

FOAIE DE CAPĂT

Proiect Nr. 50 / 2013

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU „CASĂ DUPLEX P+1E, STRADA PICTOR O. BANCILA, NR.4, TIMISOARA”**

Beneficiar: **SOMNU IOAN, SOMNU MARIA**

Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

Proiectant: **S. C. CUB – ART SRL**
Strada Octavian Goga, Bl.2, Scara B, ap.5, Timișoara

Data elaborării: **AUGUST 2013**

ȘEF PROIECT: **ARH. BALAN GABRIEL**

IULIE 2013

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
„CASĂ DUPLEX P+1E, STRADA PICTOR O. BANCILA, NR.4, TIMISOARA”
Proiect Nr. 50 / 2013

LISTĂ DE RESPONSABILITĂȚI

Șef proiect: ARH. BALAN GABRIEL

Urbanism: ARH. BALAN GABRIEL

BORDEROU DE PIESE SCRISE

PIESE SCRISE:

FOAIE DE CAPĂT

LISTĂ DE RESPONSABILITĂȚI

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației
- 1.2 Obiectul PUD

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

- 2.1 Concluzii din documentații anterior elaborate

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

- 3.1 Accesibilitatea la căile de comunicație; limite și vecinătăți
- 3.2 Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere
- 3.3 Tipul de proprietate asupra terenului
- 3.4 Caracteristici geotehnice ale terenurilor
- 3.5 Echiparea existentă

4. REGLEMENTĂRI

- 4.1. Obiective și modalități de operare
 - 4.1.1 Lucrări rutiere
- 4.2. Condiții de amplasare și conformare a construcției
 - 4.2.1 Orientarea față de punctele cardinale
 - 4.2.2 Amplasarea față de aliniament
- 4.3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
 - 4.3.1 Accese carosabile
 - 4.3.2 Accese pietonale
- 4.4 Asigurarea echipării tehnico – edilitare
 - 4.4.1 Racordarea la rețelele tehnico – edilitare existente

5. CONCLUZII

6. ANEXE

Arh. BALAN GABRIEL

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației.

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC DE DETALIU „CASĂ DUPLEX P+1E, STRADA PICTOR O. BANCILA, NR. 4, TIMISOARA”

Beneficiar: SOMNU IOAN, SOMNU MARIA

Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Proiectant: S. C. CUB – ART SRL
Strada Octavian Goga, Bl.2, Scara B, ap.5, Timișoara

Data elaborării: AUGUST 2013

Obiectul Planului Urbanistic de Detaliu

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu de față este determinată de intenția de a defini folosința și caracteristicile urbane și tehnico-edilitare ale unui teren situat în Municipiul Timisoara, Strada Pictor O. Bancila, nr. 4, situat în zona de sud-vest a orașului, în Cartierul Freidorf, aici aflându-se în curs de execuție mai multe locuințe unifamiliale.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. SITUAREA OBIECTIVULUI IN CADRUL LOCALITATII

Parcela pe care se dorește construirea obiectivului propus este situată la Strada Pictor O. Bancila, nr.4. Terenul studiat are o suprafață totală de 719,00 m², conform Cărții Funciare nr. 404708 Timisoara. Parcela este orientată cu frontul la strada sus amintita. Terenul este orientat sud-vest cu frontul stradal și are nr. top 405/a/1/5.

Vecinătățile terenului studiat sunt următoarele:

- la sud est: imobilul de la nr. 2, teren proprietatea Statului Roman cu casa parter proprietate particulara;

- la sud vest: Strada Pictor O. Bancila – domeniu public al Municipiului Timisoara;
- la nord vest: imobilul de la nr.6, teren proprietatea Statului Roman cu casa parter proprietate particulara.
- la nord est: imobilele din Strada Pacii numerele 5 si 7.

Terenul este plat.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara, terenul se află situat în intravilan, având categoria de folosință de zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare cu regim de înălțime P, P+2. Calitatea urbană în porțiunea de teritoriu luată în studiu nu este satisfacatoare, întreaga zonă prezintă potențial de edificare cu locuințe unifamiliale. Din punctul de vedere al situării acestui amplasament în structura urbană a Municipiului Timisoara, el se află în unitatea teritorială de referință UTR 58.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚIE; LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI

Amplasamentul are asigurată accesibilitatea la domeniul public, respectiv din Strada Pictor O. Bancila. Circulația pe aceasta strada se poate face în ambele sensuri. Frontul stradal al terenului studiat este de 20,29⁵ m, cu o adâncime variabilă între 35,29 m și 35,85 m.

3.2. SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE

În prezent terenul este construit și are o suprafață totală de 719 m² cu acces direct din Strada Pictor O. Bancila. Pe parcela studiată se afla construită o locuința unifamilială în regim de înălțime parter. Suprafața construită a locuinței existente este de 70,86 m². Procentul de Ocupare al terenului este 9,8 % iar Coeficientul de Utilizare al Terenului este 0,1. Conform solicitărilor proprietarilor imobilului și a Certificatului de Urbanism nr. 2331 din 26.07.2013 se propune construirea unei case duplex cu regim de înălțime P+M, cu două apartamente și cu o suprafața construită de maxim 170,69 m². Se va obține un Procent de Ocupare al Terenului de 33,6%. Coeficientul de Utilizare al Terenului va fi de maxim 0,6 pentru parcela studiată.

3.3. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI

Terenul este și va rămâne proprietate privată. Terenul este proprietatea privată a familiei Somnu Ioan și Somnu Maria, conform extrasului CF nr.404708 Timisoara. Parcela are nr.cadastral 405/a/1/5.

3.4. CARACTERISTICI GEOTEHNICE ALE TERENURILOR

Geomorfologic zona se situează în câmpia joasă TIMIS – BEGA denumită depresiunea panonică. Zona menționată se încadrează în complexul aluvionar a cărui geomorfologie se datorează influențelor apelor curgătoare care au dus în timp la transportarea și depunerea de particule fine din diverse roci.

Geologic zona se caracterizează prin existența la partea superioară a formațiunilor cuaternare reprezentate de un complex alcătuit din argile, prafuri și nisipuri, cu extindere la peste 200 m adâncime. Fundamentul cristalin – granitic se află la circa 1400 – 1700 m adâncime și este străbătut de o rețea densă de microfalii.

În conformitate cu codul P100 – 1/2006, perioada de colt $T_c = 0,7$ s. Factorul de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului de către structura este $b_0 = 3$. Spectrul normalizat de răspuns elastic $S_e(T) = a_g b(T)$ se consideră pentru zona Banat iar accelerația orizontală a terenului pentru proiectare $a_g = 0,16$ g.

Din punct de vedere climatic, zona Timisoara prezintă următorii parametri:

- temperatura medie anuală se situează în intervalul $+10 \div +11^\circ\text{C}$;
- temperaturile medii lunare se situează între $-2 \div -1^\circ\text{C}$ (luna ianuarie) și $+20 \div +21^\circ\text{C}$ (luna iulie)
- numărul zilelor cu îngheț dintr-un an este în medie de 94 iar cel al nopților geroase (temperaturi mai mici de -10°C) este de 11,6;
- cantitatea medie anuală de precipitații este de $700 \div 800$ mm, numărul zilelor cu precipitații este de 145,6 iar al celor cu zăpadă la sol este de 22,4;
- direcția predominantă a curenților de aer este SE – NV (61,8%), numărul zilelor cu activitate eoliană fiind de circa 300 zile/an.

Sondajul geotehnic a interceptat apă subterană la – 1,50 m față de nivelul terenului. Caracteristicile ale terenului îl încadrează ca teren cu risc geotehnic redus. Terenul de fundare este reprezentat de argilă prăfoasă de culoare gălbui – cenușie, plastic consistentă la plastic vâtoasă, cu rar pietriș, umedă, pentru care se recomandă luarea în calcul a unei presiuni convenționale $p_{conv.} = 200$ kPa. Din punct de vedere seismic, zona se caracterizează prin $K_s = 0,12$ și $T_c = 0,7$ s. Adâncimea maximă de îngheț este de 0,70 m.

3.5. ECHIPAREA EXISTENTĂ

Zona în care se află amplasamentul studiat are echipamentele edilitare subterane și supraterane necesare alimentării cu apă – canal, electricitate, gaze naturale, telefonie, etc. Parcela care face obiectul studiului este echipată cu bransamentele necesare alimentării cu utilități urbane edilitare.

4. REGLEMENTĂRI

În perimetrul amplasamentului studiat se propune construirea unei clădiri cu funcțiunea de locuință tip duplex, care va avea regim de înălțime P+1E și două apartamente. La nivelul parterului se va asigura accesul la cele două apartamente. Parterul va fi la rândul său înălțat cu 0,50 m față de cota amenajată a terenului (a curții). Structura constructivă este formată din diafragme portante din zidărie, cu sâmburi din b.a. și planșee din beton armat, cu închideri de zidărie și acoperire tip șarpantă. La exterior se va aplica o izolare termică tip termosistem.

Construcția se va amplasa cu o retragere de 2,80 m față de limita de proprietate de la strada și va fi amplasată retrasă spre limita de proprietate din stânga la 2,00 m de aceasta. Față de limita posterioară a parcelei, construcția se va amplasa la 14,80 m.

BILANT TERITORIAL

	Existent		Propunere	
	mp	%	mp	%
S. construită	70,86	9,8	241,55	33,6
S. circulații pietonale și parcare	128,14	17,8	123,45	17,2
Spatii verzi	48,60	6,7	354,00	49,2
Grădina de legume	471,40	65,7	0,00	0,0
Total	719,00	100	719,00	100

INDICI URBANISTICI

EXISTENT	
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P
SUPRAFATA CONSTRUITA	70,86 m ²
S. CONSTRUITA DESFĂȘURATA	70,86 m ²
P.O.T. EXISTENT	9,8 %
C.U.T. EXISTENT	0,1
APARTAMENTE	1
LOCURI DE PARCARE	1
PROPUNERE	
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P, P+1E
SUPRAFATA CONSTRUITA	241,55 m ²
S. CONSTRUITA DESFĂȘURATA	412,24 m ²
P.O.T.	33,6 %
C.U.T.	0,6
APARTAMENTE	3
LOCURI DE PARCARE	4

4.1. OBIECTIVE ȘI MODALITĂȚI DE OPERARE

Soluția urbanistică a fost elaborată ținându-se cont de următoarele obiective:

- Continuarea și extinderea de locuințe cu regim mai mare de înălțime și realizarea unui front construit la Strada Pictor O. Bancila echilibrat volumetric, în concordanță cu clădirile P+E situate în frontul stradal de vis-a-vis;
- Ocuparea cât mai justă a terenurilor în intravilanul extins al Municipiului Timisoara, fără a intra în disonanță cu clădirile din jur;
- Prefigurarea unei dezvoltări urbane de tip intensiv a unei porțiuni slab construite care are în prezent o tipologie de ocupare a parcelelor de tip semirural (dimensiunea parcelelor, POT-ul și CUT-ul existent, etc.);
- Asigurarea spațiilor de parcare pe parcela proprie pentru locuințe.

4.1.1. LUCRĂRI RUTIERE

Pentru realizarea și funcționarea investiției propuse nu sunt prevăzute a se realiza lucrări rutiere. Acestea au fost realizate într-o perioadă recentă de către Primăria Timisoara, Strada Pictor O. Bancila fiind modernizată și asfaltată. Carosabilul străzii are 6,00 m lățime asigurând o circulație auto în două benzi mai înguste, câte una pe sens. Pe ambele părți ale carosabilului sunt trotuare cu lățimea de 1,10 m. Strada astfel profilată pentru că este de tip fundatură în partea de nord-vest are spațiu de manevră la capătul ei pentru asigurarea întoarcerii autovehiculelor de diverse gabarite. Se va asigura accesul auto în curte, și câte un loc de parcare pentru fiecare unitate de locuit (apartament). Este luat în calcul cel puțin un parcaj pentru fiecare locuință și un loc de parcare pentru vizitatori.

4.2. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

4.2.1 Orientarea față de punctele cardinale

Construcția propusă va avea regimul de înălțime P+1E și se va amplasa cu o retragere de la aliniamentul Străzii Pictor O. Bancila de 2,80 m. Orientarea clădirii este către sud-vest la stradă și sud-est, nord-est spre zona curții. Spațiile locuibile vor avea dublă orientare astfel încât locuințele rezultate să aibă asigurate însorirea și ventilația naturală a spațiilor camerelor.

4.2.2 Amplasarea față de aliniament

Construcția propusă are funcțiunea de locuință duplex, va avea un regim de înălțime de P+1E, și se va amplasa cu fațada principală către strada care se va moderniza, în

conformitate cu retragerile construcțiilor existente de pe parcelele învecinate. Locuințele situate în vecinătatea amplasamentului nu vor fi umbrite peste limitele admise de legislația în vigoare. Față de limitele laterale ale parcelelor se propune amplasarea construcției la o distanță de 10,75 m față de limita de proprietate din dreapta și de 2,00 m înspre vecinul din stanga. Locuința familială se va amplasa în raport cu limita din spate a parcelelor la o distanță de 14,80 m.

4.3. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

4.3.1 Accese carosabile

Se va asigura acces carosabil la amplasamentul locuinței. Acesta se va realiza din Strada Pictor O. Bancila. Racordarea accesului carosabil la strada se va face cu curburi de rază de 3,00 m.

4.3.2 Accese pietonale

Accesul pietonal se va asigura din trotuarul Străzii Pictor Octav Bancila care are o lățime de 1,10 m.

4.4. ASIGURAREA ECHIPĂRII TEHNICO – EDILITARE

4.4.1 Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Construcția de locuit propusă va avea racordarea la energie electrică, prin branșarea la rețeaua care alimentează locuințele existente în vecinătate. Apa potabilă se va asigura din rețeaua Municipiului Timisoara prin bransamentul existent iar canalizarea menajeră se va rezolva prin bransamentul imobilului la rețeaua orasului. Colectarea apelor pluviale se asigură prin rigole deschise în curte care canalizează aceste ape la un bazin subteran de retenție, prin intermediul unui separator de hidrocarburi. Apa colectată va asigura irigarea și întreținerea spațiilor verzi amenajate. Preaplinul rezervorului va fi dirijat la canalizarea orasului.

Încălzirea

Asigurarea agentului termic pentru încălzirea clădirilor, se va face prin sisteme individuale de încălzire.

Sistemele de încălzire individuale, selectate de beneficiar, pentru fiecare unitate construită, în raport cu necesitățile sale, se vor dimensiona și amplasa în conformitate cu normativele de specialitate, detaliindu-se ca soluție tehnică, numai în etapa elaborării documentației tehnice pentru obținerea autorizației de construire.

Ventilația

Sistemul de ventilare se stabilește și detaliază în raport cu destinația spațiului construit și configurația acestuia. Sistemul de ventilație va urmări în special diluarea degajărilor interioare

de noxe (fumul de țigară, mirosuri) preferându-se de regulă ca sistem de ventilare simplu prin ventilație naturală realizat prin sistemul vitrat (geamuri) al clădirii.

Ca metodă alternativă, se admite, pentru spațiile generatoare de umiditate și mirosuri (băi, bucătării, spații de depozitare- cămări, debarale și dressing-uri) se va face prin sistemul de ventilare mecanică de tipul priză de aer proaspăt-aer viciat, centrală de tratare și/sau tubulatură de distilație evacuare a aerului.

Întrucât în sistemele rezidențiale, debitele de evacuare descrise în literatura de specialitate înregistrează valori mici, ventilarea (procentul necesar de evacuare a aerului de 10%) se poate face ușor prin fante prevăzute în tocul ferestrelor și ușilor exterioare, hote sau ventilator fixat în geam.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a obiectivului se va realiza prin extinderea rețelei de distribuție gaze naturale de pe parcela studiată. Soluția de alimentare cu gaze naturale va fi stabilită de către Eon Gaz care va elibera și cota de gaz aferentă obiectivului.

2.4 Protecția mediului

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Pentru diminuarea surselor de poluare se prevăd plantații în spațiile verzi propuse pe parcela. O bună organizare de selectare, colectare și evacuare a deșeurilor va contribui de asemenea la diminuarea surselor de poluare.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Terenul luat în studiu nu prezintă caracteristici geografice și morfologice care să presupună riscuri naturale directe.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Apele uzate vor fi preluate în canalizarea stradală propusă care funcționează în sistem gravitațional, cu mod de descărcare în rețeaua de canalizare a Strazii Nicolae Andreescu.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile vor fi constituite din deșeuri curente menajere rezultate de la locatari. Se va organiza o colectare selectivă a deșeurilor pentru a asigura un grad ridicat de reciclare și refolosire. Deșeurile menajere vor fi colectate în pubele de unde vor fi colectate și depozitate la deponeul gestionat de primărie. Deșeurile reciclabile se vor colecta separat și se vor preda spre reciclare sau refolosire în funcție de natura fiecărei activități desfășurate.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi

Nu este cazul

Organizarea sistemelor de spații verzi

Se prevede realizarea unui spațiu verde în suprafață de 354 mp (49,2 % din suprafața parcelei studiate).

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Nu este cazul – terenul nu are potențial peisagistic și urban

Valorificarea potențialului turistic și balnear

Nu este cazul

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Strada Pictor Octav Bancila este modernizata si in prospectul sau sunt pozate subteran si aerian principalele retele edilitare ale Municipiului Timisoara. Rețelele de utilitati edilitare nu prezinta disfunctionalitati.

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problemicii mediului .

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTĂRÂRII 1076 din 08/07/2004)

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:

- 1.a.** Soluțiile de urbanism propuse creează suportul pentru activități viitoare. Fiind P.U.D. pentru locuința duplex, locuitorii vor avea nevoie de servicii: grădiniță, școală, dispensar, etc.
- 1.b.** Se încadrează în P.U.G. In curs de execuție si avizare.
- 1.c.** Actualmente terenul are categoria de folosință teren intravilan – curti constructii. Caracterul functional al terenului nu se modifica.
- 1.d.** Propunerile documentației de urbanism de construire a unei locuinte duplex P+E nu afectează mediul. În zona respectivă nu se desfășoară activități industriale și nu se utilizează substanțe poluante care să afecteze mediul.

1.e. Prin racordarea construcției propuse la rețelele de canalizare și alimentare cu apă în sistem centralizat a Municipiului Timișoara, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special la:

2.a. Propunerile promovate prin documentația de față produc niște efecte ireversibile. Se realizează locuințe noi, spații verzi aferente, indeseirea zonei de locuit.

2.b. Nu e cazul.

2.c. Nu se produc efecte transfrontaliere.

2.d. Nu e cazul.

2.e. Nu există riscuri pentru sănătatea umană.

2.f. Nu e cazul.

2.f.i. – nu sunt zone naturale speciale și nici patrimoniu natural care să fie afectat.

2.f.ii - nu e cazul. Nu se depășesc standardele și valorile limită de calitate a mediului .

2.f.iii - nu e cazul.

2.g. Nu e cazul.

LISTA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICĂ

În etapa pentru care se elaborează Planul Urbanistic de Detaliu, nu sunt prevăzute obiective de utilitate publică.

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

În prezentul studiu se propune ca tipurile de proprietate să fie de două categorii:

- terenuri proprietate publică de interes local
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;

Determinarea circulației terenurilor între deținători

În conținutul studiului de urbanism nu sunt prevăzute terenuri ce se intenționează să fie trecute în proprietatea publică a unității administrativ – teritoriale și nici terenuri aflate în proprietate privată destinate circulației juridice privind proprietatea.

Protecția calității apelor

Evacuarea apelor uzate menajere se va face în rețeaua stradală.

Nu se impun lucrări de apărare împotriva inundațiilor, zona nefiind inundabilă.

Protecția aerului

Activitățile ce se vor desfășura atât pe parcursul realizării obiectivului cât și pe parcursul utilizării acestuia nu vor produce poluanți ai aerului, emisiile de noxe încadrându-se în STAS 12574/87.

Activitatea de construire este producătoare de pulberi dar în cantități nesemnificative.

5. CONCLUZII

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării PUD-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit,
Arh. Balan Gabriel