

PROIECT NR 189/2011

” PUZ-LOCUINTE COLECTIVE P+2E+Er SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ”

MEMORIU PREZENTARE ARHITECTURĂ**1. INTRODUCERE****1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI****1.1 – Obiectul proiectului**

Denumirea lucrării	:PUZ-LOCUINTE COLECTIVE P+2E+Er SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
Nr. proiect	:189/2011
Beneficiar	:DAHMA MARIA CAMELIA
Proiectant	:S.C. WH PROJECT S.R.L.
Faza de proiectare	:PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
Data elaborării	:iulie. 2011
Amplasament	:Str Preot Alexandru Balas, C.F. nr. 429913 top. 14325-14327/13, C.F. nr. 430128 top. 14325-14327/16, C.F. nr. 430129 top. 14325-14327/17, C.F. nr. 430130 top. 14325-14327/20, C.F. nr. 430131 top. 14325-14327/21, C.F. nr. 430132 top. 14325-14327/24), Timisoara

*Documentația în fază de Plan urbanistic zonal : „P.U.Z. - LOCUINTE COLECTIVE P+2E+Ertras SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE” , a fost întocmită la comanda beneficiarului: **DAHMA MARIA CAMELIA.***

Documentatia de fata, propune solutie si reglementare in scopul realizarii unui Plan Urbanistic Zonal pentru construirea unui imobil de locuinte colective si functiuni complementare. Elaborarea documentatiei privind Planul Urbanistic Zonal pentru realizarea investitiei este intocmita in conformitate cu Legea 50/1991.

Planul a fost intocmit pe baza ridicarii topografice. Propunerile se subordoneaza Planului Urbanistic General aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 139/2007.

Dezvoltarea propusa va cuprinde functiunea de locuinte colective si spatii cu functiune complementara.

Terenul studiat plan acest Plan urbanistic zonal este delimitat de str. Gavril Musicescu-str Preot Alexandru Balas-str. Mures-str.Claude Debussy

Elaborarea documentației privind obținerea Avizul de amplasament pentru realizarea investiției este întocmită în conformitate cu O.G. 27/2008 si Referatul privind procedura in vederea obtinerii Avizului prealabil de Oportunitate(nr. 08 / 24.03.2011) aprobat de catre Consiliul Local al Municipiului Timisoara.

PROIECT NR 189/2011

” PUZ-LOCUINTE COLECTIVE P+2E+Er SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ”

Planul urbanistic zonal de fata propune

1. schimbarea categoriei functionale:

- existent – conform P.U.Z. Aprobat HCL 91/1998 terenul este situat in zona rezidentiala si dotari aferente cu regim de inaltime maxim P+2E
- propusa pe terenul beneficiarului – locuinte colective cu regim de inaltime P+2E+Eretras si functiuni complementare

2. schimbarea regimului de inaltime

- existent - maxim P+2E
- propus - maxim P+2E+Eretras

Prin aceasta documentatie se modifica caracterul functional a zonei si regimul de inaltime, se stabilesc conditiile de implantare a imobilului de locuinte colective si functiuni complementare propus pe parcela studiată. condițiile de amplasare și executare a construcției cu respectarea condițiilor particulare de amplasament, vecinătăți și cerințe funcționale și realizarea unor lucrări rutiere și tehnico – edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul este situat pe partea sudica a Municipiului Timisoara, in intravilanul localitatii conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara, avand frontul stradal pe strada Alexandru Balas. Amplasamentul este aproape de intersectia strazilor Gavril Musicescu cu Preot Alexandru Balas

Cele 6 terenuri studiate se identifica prin C.F. nr. 429913 top. 14325-14327/13, C.F. nr. 430128 top. 14325-14327/16, C.F. nr. 430129 top. 14325-14327/17, C.F. nr. 430130 top. 14325-14327/20, C.F. nr. 430131 top. 14325-14327/21, C.F. nr. 430132 top. 14325-14327/24 suprafata unei parcele este de 800 mp, total suprafata studiată este 4800 de mp. Limita de proprietate si cea cadastrala este ilustrata in plansa A02 PLAN DE SITUATIE EXISTENT

Terenurile au formă de dreptunghi în plan cu lungimea frontului la stradă de 25.51 m pe strada Preot Alexandru Balas, lungimea terenului este de 31.35 m

Strada Alexandru Balas este de 9 m latime, pe ambele parti a carosabilului este amenajat si circulatie pietonala de 1.5 m latime.

• **Limite si vecinatati**

-Nord – proprietate privata cu functiunea de locuinta colectiva (strada Preot Alexandru Balas nr 12)

-distanța minima între zona propusa pentru implementarea cladirii pe terenul in studiu si cladirile existente de pe parcela cu numarul 12(regim de inaltime D+P+2+Er) de pe strada Preot Alexandru Balas este 18.10 de m > decat H cladire propusa

PROIECT NR 189/2011

” PUZ-LOCUINTE COLECTIVE P+2E+Er SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ”

-Sud - proprietate privata teren liber cu caracterul functional definit prin PUZ aprobat cu HCL 91/1998 terenul este situat in zona rezidentiala si dotari aferente cu regim de inaltime maxim P+2E (strada Preot Alexandru Balas nr 25)

-distanța minimă între zona propusă pentru implementarea clădirii pe terenul în studiu și cea mai apropiată construcție existentă la sud este > de 46.40 m > decât H clădire propusă

-Est - terenurile studiate sunt mărginite de Strada Alexandru Balas.

-distanța minimă între zona propusă pentru implementarea clădirii pe terenul în studiu și cea mai apropiată construcție existentă la est este > de 15.20 m > decât H clădire propusă

-Vest - proprietăți private cu funcțiunea de locuință colectivă (strada Claude Debussy nr 11-13-15-17-19-21) cu caracterul functional definit prin PUZ aprobat cu HCL 91/1998 terenul este situat in zona rezidentiala si dotari aferente cu regim de inaltime maxim P+2E pentru terenurile 13-15-17-19-21 si PUD aprobat HCL 400 /30.09.2008 locuințe colective P+2E+M/Er

-distanța minimă între zona propusă pentru implementarea clădirii pe terenul în studiu și cea mai apropiată construcție existentă la vest este > de 20.40 m > decât H clădire propusă

În ceea ce privește igiena, sănătatea oamenilor prin măsurile luate în cadrul planului urbanistic zonal de față, soluțiile propuse nu constituie o amenințare pentru igiena și sănătatea oamenilor, a mediului. **Se asigură însorirea conform Ordinului ministrului Sănătății nr.536 din 26.06.1997 pentru aprobarea Normelor de igiena și a recomandărilor privind mediul de viață a populației a parcelelor studiate**

- **Accesabilitate la cai de comunicație**

Accesul pe parcelă se face din direcția Sud-Vest de pe strada Muzicescu

OCUPAREA TERENURILOR

Terenul pentru care se dorește elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal are frontul stradal pe strada Preot Alexandru Balas

Terenurile au formă de dreptunghi în plan cu lungimea frontului la stradă de 25.51 m pe strada Preot Alexandru Balas, lungimea terenului este de 31.35 m

Descrierea situație existente

S teren = 800.00 mp / PARCELA

S construită la sol = 0.00mp / PARCELA

S construită desfasurată = 0.00 mp / PARCELA

Volumul = 0.00 mc / PARCELA

P.O.T. Existent =0.00 % / PARCELA

PROIECT NR 189/2011

” PUZ-LOCUINTE COLECTIVE P+2E+Er SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ”

C.U.T. Propus = 0.00 / PARCELA

Principalele disfuncționalități ale zonei pot fi rezumate în următoarele :

- **Lipsa funcțiilor complementare in zona studiată**

ZONIFICARE FUNCTIONALA / REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL

Prezentul P.U.Z. prin interventiile urbanistice propuse, va dezvolta 6 imobile de locuinte colective si functiuni complementare pe 6 terenuri de cate 800 mp, terenul in studiu are in total 4800 mp

Dimensiunile planimetrice si calibrul cladirilor vor asigura durata minima de insorire de 1 ora la solstitiul de iarna,

Cladirea se va implanta in limita zonei de constructibilitate, in exteriorul acestei zone fiind permisa amplasarea locurilor de parcare aferenta functiunii, si zona verde amenajata.

Terenul studiat va cuprinde pe fiecare teren :

-Un imobil de locuinte colective cu 8 apartamente si o unitate cu functiuni complementare

-Locurile de parcare aferente functiunilor mai sus descrise, accesul pe parcela si carosabili fiind amenajat cu dale de beton, si locurile de parcare cu dale inierbate

-Zona verde amenajata pe 25 % din suprafata terenului studiat

Capacitatea si suprafata desfasurata propusa pe fiecare teren in parte

S teren = 800.00 mp / PARCELA

S construita max. = 320.00 mp / PARCELA

S construita desfasurata max. = 1280.00 mp / PARCELA

Volumul = 3840.00 mc / PARCELA

P.O.T. Propus max. = 40.00 % / PARCELA (max admis 40 %)

C.U.T. Propus max. = 1.39 / PARCELA(max admis 1.60)

S zona verde amenajata = 200.00 mp (minim 25.00%) / PARCELA

BILANȚ TERITORIAL PROPUS

SUPRAFETE PE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
TOTAL TEREN STUDIAT	4800	100	4800	100
LOCUINTE P+2+M/Eretras SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPUS	0	0	1920	40
GRADINA	4800	100	0	0

PROIECT NR 189/2011

” PUZ-LOCUINTE COLECTIVE P+2E+Er SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ”

ZONA VERDE AMENAJATA	0.00	0.00	1200	25.00
STRAZI, ACCES AUTO	0	0	780	16.25
PARCARI DALE INIERBATE	0	0	900	18.75
TEREN AGRICOL	0	0	0	0

P.O.T. max admis este de 40 %

C.U.T. max admis este de 1.60

CIRCULATIA TERENURILOR

CIRCULATIA TERENURILOR							
nr cad. parcela existenta	suprafata teren studiat	Suprafata de reparcelat		Suprafata ce trece in domeniul public		POT max admis*	CUT max admis*
		mp	%	mp	%		
14325-4327/13, 14325-14327/16, 14325-14327/17, 14325-14327/20, 14325-14327/21, 14325-14327/24,	4800	0	0	0	0	40	1.6

Obiective:

- Principalul obiectiv este acela de a argumenta si de a asigura conditii optime din punct de vedere urbanistic, in vederea obiectivelor propuse
- Valorificarea superioara din punct de vedere arhitectural-urbanistic si economic a terenului studiat
- Concretizarea masurilor de protectie a mediului si de impact vizual, proprii zonei abordate

Sistematizarea pe verticală va corela relația cotei terenului natural - cotă accese, drumuri, respectiv realizarea pantelor necesare scurgerii și colectării apelor meteorice către rigolele propuse.

PROIECT NR 189/2011

” PUZ-LOCUINTE COLECTIVE P+2E+Er SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ”

Se vor asigura procentul minim destinat spațiilor verzi 25% din suprafața totală a terenului.

Indicii urbanistici P.O.T.max = 40.00 % C.U.T. max= 1.6

Regimul de inaltime P+2E+Eretras

- dimensiunile maxime la nivelul terenului : **25.51 m x 31.35 m**;
- regim de înălțime propus: **P + 2 + Eretras**;
- h max. cornișă (etaj retras) : **max 15.00 m**
- h max. coamă: **15.00 m față de cota ±0,00 ()**

Construcția propusa P+2E+Eretras cuprinde următoarele funcțiuni:**La parter**

Gang acces	
Unitate functiune complementara	110.00 mp
Scara cu hol de evacuare	22.00 mp

La etaj 1

Apartament cu 3 camere	70.00 mp
Apartament cu 2 camere	58.00 mp
Apartament cu 2 camere	58.00 mp
Scara cu hol de evacuare	21.50 mp

La etaj 2

Apartament cu 3 camere	70.00 mp
Apartament cu 2 camere	58.00 mp
Apartament cu 2 camere	58.00 mp
Scara cu hol de evacuare	21.50 mp

La etajul 3 retras

Scara cu hol de evacuare	15.50 mp
Apartament cu 2 camere	58.20 mp
Apartament cu 3 camere	80.00 mp

Solutia propusa

Pentru cele sase parcele studiate propunem ca imobilele de locuinte colective sa ormeze calcan . Accesele pe parcele si ele vor fi centrate dea-lungul acestui calcan, astfel pe laterala parcelei se propune amenajarea spatiilor verzi . Parcarile necesare sunt

PROIECT NR 189/2011

” PUZ-LOCUINTE COLECTIVE P+2E+Er SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ”

amplasate in dosul parcelelor, lasand un spatiu verde de aliniament pe limita de proprietate.

Amplasarea fata de limite :

- cladirile sunt propuse retrase cu 5.00 m de frontul stradal, retragerea a fost rezultatul alinierii constructiilor la cladirile existente pe latura studiata a strazii Alexandru Balas.
- se doreste la cate doua parcele formarea unui calcan comun deci retragerea de o limita laterala este 0.00 m, si pe partea opusa sunt retrase la minim 6.80 m de limita de proprietate
- fatada secundara este retrasa cu 10.00 m fata de limita de proprietate

Pentru orientarea si amplasarea fata de punctele cardinale si pentru amplasarea constructiei in interiorul parcelei se respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de Igiена si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei Ordinul nr. 536 / 1997. Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale vor respecta prevederile Codului Civil.

• CONCLUZII

Prezentul P.U.Z. prin interventiile urbanistice propuse, dezvolta un imobil de locuinte colective si functiuni complementare.

Planul Urbanistic Zonal s-a intocmit in conformitate cu P.U.G.-ul , cu prevederile din Codul Civil, Ordinul 536/97, HG 525/96 și legislația în vigoare.

Întocmit,
Arh. Waldar Fackelmann