

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Proiect: ELABORARE P.U.D. - CONSTRUIRE SUPERMARKET, AMENAJARE INCINTA, PARCARE, ZONĂ DE APROVIZIONARE MARFĂ, SIGNALISTICĂ, ÎMPREJUMUIRE, REȚELE UTILITĂȚI IN INCINTA, GOSPODĂRIE DE APĂ, SOLUȚIE DE TRAFIC, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI RACORDAREA LA UTILITĂȚI

Amplasament: Timișoara, B-dul Cetății, nr. 1A, județul Timiș

Beneficiar: s.c. ART s.r.l.

Proiectant: S.C. ARHITEKT STUDIO A S.R.L.

s.c. ARHITEKT STUDIO A s.r.l.
300005 Timișoara, str. dr. Nicolae Paulescu nr.1, ap.20

PROIECT: ELABORARE P.U.D. - CONSTRUIRE SUPERMARKET, AMENAJARE INCINTA, PARCARE, ZONĂ DE APROVIZIONARE MARFĂ, SIGNALISTICĂ, ÎMPREJUMUIRE, REȚELE UTILITĂȚI ÎN INCINTA, GOSPODĂRIE DE APĂ, SOLUȚIE DE TRAFIC, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI RACORDAREA LA UTILITĂȚI, nr. 475, august 2013

AMPLASAMENT: Timișoara, B-dul Cetății, nr.1A, județul Timiș

BENEFICIAR: s.c. ART s.r.l.

FAZA: PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)

MEMORIU DE PREZENTARE

ELABORARE P.U.D. - PLAN URBANISTIC DE DETALIU - CONSTRUIRE SUPERMARKET, AMENAJARE INCINTA, PARCARE, ZONĂ DE APROVIZIONARE MARFĂ, SIGNALISTICĂ, ÎMPREJUMUIRE, REȚELE UTILITĂȚII IN INCINTA, GOSPODĂRIE DE APĂ, SOLUȚIE DE TRAFIC, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI RACORDAREA LA UTILITĂȚI

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului: ELABORARE P.U.D.- CONSTRUIRE SUPERMARKET, AMENAJARE INCINTA, PARCARE, ZONĂ DE APROVIZIONARE MARFĂ, SIGNALISTICĂ, ÎMPREJUMUIRE, REȚELE UTILITĂȚII IN INCINTA, GOSPODĂRIE DE APĂ, SOLUȚIE DE TRAFIC, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI RACORDAREA LA UTILITĂȚI

Amplasament: Timișoara, B-dul Cetății, nr.1A, județul Timiș
Proiectant: s.c. ARHITEKT STUDIO A S.R.L.
Beneficiari: s.c. ART s.r.l.
Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC DE DETALIU – P.U.D.
Data elaborării: august 2013

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Documentatia a fost intocmită în vederea realizării **unui supermarket, amenajare incintă, parcare, zonă de aprovizionare marfă, signalistică, împrejmuire, rețele de utilități în incintă, gospodărie de apă, soluție de trafic, organizare de șantier și racordarea la utilități** în localitatea Timișoara, B-dul Cetății, nr. 1A, județul Timiș.

Obiectul acestei documentații îl constituie definirea reglementărilor în faza P.U.D. cu privire la terenul situat în Timișoara, alcătuit din parcela:

- CF 420343, cu nr. Top. 26609/02

Terenul propus a fi reglementat are o suprafață totală de **3230 mp** și se află în intravilanul localității Timișoara. Terenul are în prezent funcțiunea conform P.U.D. Zonă cu funcțiunea de locuire, birouri/ servicii/ spații comerciale. Prin prezentul P.U.D. se propune realizarea unui supermarket în vederea implementării reglementărilor propuse.

Documentația prevede: stabilirea funcțiunilor permise în cadrul zonei studiate, reglementarea gradului de construibilitate a terenului, trasarea viitoarelor cai de acces, străzi și alei interioare, de amplasare a spațiilor verzi, propunerile de asigurare a utilităților în zonă, regulile de amplasare și conformare a construcțiilor.

Obiectul P.U.D. -ului constă în analiza și rezolvarea problemelor funcționale și tehnice de pe teren, în acord cu strategia de dezvoltare a administrației locale.

La elaborarea lucrării s-a ținut cont de Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, OUG 7/2011 cu modificări și completări la Legea 350/2001, precum și de Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planul Urbanistic de Detaliu aprobat de M.L.P.A.T cu indicativ GM – 009 – 2000.

Planul Urbanistic de Detaliu împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent devin odată cu aprobarea lor acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează certificatele de urbanism și autorizații de construire pe teritoriul supus reglementărilor vizate.

2. INCADRARE IN ZONĂ

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

Parcela studiată are o suprafață de 3230 mp, are o formă aproximativ trapezoidală și este orientată pe direcția nord-sud. Se dorește construirea unui supermarket, de înălțime maximă P+1E, cu funcțiunea de supermarket. Pentru acest proiect s-a eliberat un Certificat de Urbanism cu nr. 2204 din 05.07.2013 de către Primăria Municipiului Timișoara.

Parcela este încadrată în zona funcțională Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare și Zona Instituții și Servicii Publice, cu regimul de înălțime P - P+2E și peste P+2E, conform PUG Timisoara.

Conform P.U.D. Aprobat prin HCL 286/31.07.2007 preluat de PUG- Zonă cu funcțiunea de locuire/ birouri/ servicii/ spații comerciale. Regim de înălțime max. 2S+P+12E. În cadrul prezentului P.U.D. Se vor reglementa: amplasarea pe parcelă a construcției propuse, accesul auto și pietonal, conformare arhitectural-volumetrică.

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. ACCESIBILITATE LA CAILE DE COMUNICATIE; LIMITE SI VECINATATI

Clădirea propusă este amplasată în partea de vest a Municipiului Timisoara la intersecția dintre B-dul Cetatii și Calea Bogdanestilor. Vecinătatea la vest și nord o reprezintă terenul ocupat de blocuri de locuințe, la sud și est de drumuri carosabile.

Astfel, zona studiată este delimitată pe latura de vest și nord de blocuri de locuințe P+10E și respectiv P+4E, la est un drum carosabil format din 4 benzi de circulație auto (2 benzi pe un sens) și trotuare pietonale, iar la sud de un drum carosabil format din 2 benzi de circulație auto și trotuare pietonale. Parcela este accesibilă auto dinspre drumul care o delimitează la sud și est. B-dul Cetatii este o stradă de categoria a II-a cu 4 benzi de circulație (cate 2 pe sens) și cu o linie dublă de tramvai, traseul 4, amplasată central în platforma proprie. Calea Bogdanestilor amplasată la sud pe acest sector are un carosabil de 7,0 m și o linie simplă de tramvai, traseul 5 în platforma proprie. Cele două străzi reprezintă traseul inelului 3 de circulație a municipiului Timisoara.

3.2. SUPRAFAȚĂ OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI

Amplasamentul în cauză se găsește în județul Timiș, municipiul Timișoara, Bulevardul Cetății, nr. 1A este înscris în Cartea funciară nr. 420343 Timișoara, Nr. TOP 26609/02, beneficiar fiind " s.c. ART s.r.l.". Terenul ce face obiectul P.U.D. are o suprafață măsurată de 3230 mp și este liber, nefiind nimic construit pe el.

Dimensiunile terenului sunt:

- limita spre nord – 53,76 m
- limita spre vest – 52,465 m
- limita spre sud – 57,395 m
- limita spre est – 64,70 m

Situl are o formă aproximativ trapezoidală și este delimitată de:
- nr. Top 26609/1/2 – la nord, vest, sud, est

La nivel de ansamblu terenul prezintă următoarele vecinătăți:

- la nord- zonă locuințe și funcțiuni complementare;
- la vest – Grupul Școlar de Industrie Alimentară;
- la sud – Calea Bogdăneștilor;
- la est – Bulevardul Cetății.

3.3. SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE

Terenul ce face obiectul proiectului este liber de construcții, la fel ca și parcela ce-l delimitează Nr. Top. 26609/1/2.

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Caracterul general al zonei din punct de vedere funcțional, este de locuire, birouri, servicii și spații comerciale:
- în partea de nord și de vest, zona este delimitată de blocuri de locuințe și o școală;
- în partea de sud- Calea Bogdăneștilor (la sud de Calea Bogdăneștilor se află o zonă de locuire);
- în partea de est – Bulevardul Cetății(la est de Calea Cetății, avem o zonă de locuire).

În ceea ce privește regimul de înălțime avem în partea de nord și de vest , un regim de înălțime de P+10E, respectiv P+4E. Regimul zonei de locuire(la sud de Calea Bogdăneștilor) avem P/P+1/P+2, regimul de înălțime predominant este de parter. La est de Bulevardul Cetății, avem un regim de înălțime de P/P+1/P+2/P+1+M.

Aspectul arhitectural urbanistic general este dat de caracterul general al zonei de locuire cu funcțiuni complementare și servicii, și de regimul de înălțime crescut în partea de nord-vest și scăzut în partea de sud-est.

3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

În conformitate cu tema program și a solicitării beneficiarului, se dorește realizarea unei construcții cu funcțiunea de supermarket în regim de înălțime maxim de P+1E, având parcări, zonă de aprovizionare marfă, împrejmuire. În cadrul proiectului se vor realiza și amenajarea incintei, rețelele de utilități, gospodăria de apă, soluție de trafic și racorarea la utilități.

3.6. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFEȚELOR OCUPATE

În prezent, terenul aflat în studiu se află în proprietatea s.c. ART s.r.l.

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

Conform studiului geotehnic.

3.8. ACCIDENTE DE TEREN(BECIURI, HRUBE ȘI UMPLUTURI) CU PRECIZAREA POZIȚIEI ACESTORA

Nu este cazul.

3.9. ADANCIMEA APEI SUBTERANE

Conform studiului geotehnic.

4.0. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI(zonă, grad Ks, Tc)

4.1. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT(înălțime, structură, stare, etc

În ceea ce privește regimul de înălțime avem în partea de nord și de vest , un regim de înălțime de P+10E, respectiv P+4E. Regimul zonei de locuire(la sud de Calea Bogdăneștilor) avem P/P+1/P+2, regimul de înălțime predominant este de parter. La est de Bulevardul Cetății, avem un regim de înălțime de P/P+1/P+2/P+1+M.

4.2. ECHIPAREA EXISTENTĂ

În zona exista în prezent rețele edilitare. În urma răspunsurilor tuturor detinatorilor de gospodării subterane și supraterane, s-au identificat traseele rețelelor existente.

- Instalatii de incalzire

Pe amplasamentul studiat, sunt amplasate rețele termice al caror ax este figurat pe planul de situație anexat prezentei documentații. Rețeaua MAG AF 2DN 500 în canal, care se afla pe terenului studiat, este la distanța de 4m față de limita de sud a parcelei. Rețeaua RTS se afla în afara terenului studiat. Distanța minimă ce trebuie respectată la amplasarea construcției sau la stabilirea limitei de hotar este de 3m de o parte și de alta a axului rețelei termice.

Retelele se afla în administrarea SC COLTERM SA.

- Retea apa-canal

Pe terenul studiat exista două conducte de apă: la sud - o conductă Ap p150, iar la nord - o conductă Ap p280. Sistemul de canalizare CDn 500 se afla la sud și est.

Retelele aparțin de RA AQUATIM.

- Alimentarea cu energie electrică

Pe terenul studiat exista LES 1 kV, pe latura de vest, pentru care trebuie sa se asigure un culoar de protectie de 0,6m de o parte si de cealalta fata de traseul acestuia, si sa permita accesul echipelor SC ELECTRICA SA in caz de defecte sau avarii la linii. In acest culoar de protectie este interzisa executarea oricarei constructii sau amenajari si formarea de depozite.

În partea de vest, sud și est, terenul prezintă în vecinătate două linii aeriene.
Instalatiile electrice apartin SC ENEL ELECTRICA Banat SA.

- Telefonie

Pe terenul studiat exista retele de telefonie amplasate pe partea de est si nord a parcelei- canalizatie Tc. Este interzisa executarea de sapaturi mecanizate la distante mai mici de 5m fata de traseele cablurilor Tc. sau 10m fata de retelele magistrale de cabluri si mai mici de 1,5m fata de fundatiile stalpilor sau alte elemente constructive. Retelele de telefonie apartin de ROMTELECOM SA.

- Retea de gaz

Exista retea de gaz cu presiune redusa OL89, pozata subteran, la distanta de 2m fata de limita de nord a parcelei. Se va respecta distanta de 2m fata de conducta, zona in care se interzice ingradirea conductei sau realizarea oricarui tip de constructie. In caz contrar se va proceda la devierea conductei de gaze naturale.

Retelele de gaz apartin EON Gaz Romania.

- Transport

Pe terenul studiat nu exista trasee ale RA Transport Timisoara si nu detine gospodarie subterana de cabluri electrice.

4. REGLEMENTĂRI

Pe terenul care se află la intersectia dintre cele 2 străzi: Calea Bogdanestilor si B-dul Cetatii, cu suprafata de 4877mp, se propune dezvoltarea unei cladiri cu functiunea de servicii: supermarket, încadrându-se in prevederile PUG Timisoara pentru aceasta zona. Procentul de ocupare a terenului este de maxim 80%. Regimul de inaltime al imobilului propus este max. P+1E, Hcornişă maximă=10m. Pe partea de est, se propune o retragere de 12,255m, pentru a se alinia la fondul construit existent.

Functiunile complementare admise sunt: spatii verzi, parcaje supraterane, drumuri de acces, instalatii tehnico-edilitare necesare zonei, împrejmuire incintă.

4.1. OBIECTIVE SI MODALITATI DE OPERARE

Solutia urbanistica a fost elaborata tinandu-se seama de regulamentul PUG Timisoara - zona pentru locuinte si functiuni complementare si zona institutii si servicii publice, cu regimul de inaltime P - P+2E si peste P+2E.

4.2. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Functiunea dominantă va fi SUPERMARKET.

Suprafata de teren studiata va fi zonificata astfel:

- zona de circulatii auto, parcaje, biciclete si pietonale;
- zona construita - care cuprinde: construirea unei cladiri de max. P+1E;
- zona de spatii verzi.

4.3. CONFIGURARE SPATIALĂ

Configuratia spatiala a parcelei studiate prevede:

- Parter comercial, cu Smax. admis=2815mp;

Configurarea spatiala a zonelor de parcare:

- Parcari la nivel in incinta in partea de vest a amplasamentului,

4.4. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIEI

- Utilizari permise

- Dezvoltarea pe sit a unei cladiri cu functiune comercială/ servicii cu regim de inaltime de min. P si max. P+1E.

- Utilizari interzise

- Este interzisa amplasarea unitatilor cu caracter industrial si de depozitare, precum si a oricaror functiuni care prin activitatile lor contribuie la poluarea de orice fel a zonei.

- Orientarea fata de punctele cardinale

- Parcela este orientata pe directia NS-EV, dar deoarece aceasta este la distante de peste 10m fata de cladirile invecinate este permisa orice orientare catre punctele cardinale.
- Dimensiunile planimetrice si calibrul cladirii vor asigura durata minima de insorire de 1% h la solstitiul de iarna conform OG 537.

- Amplasarea față de aliniament

- Amplasarea constructiei se va face cu o retragere obligatorie de:

- minim 15,055 m față de clădirea existenta in partea de nord;
- minim 18,275 m fata de clădirea existentă in partea de vest.

- Amplasarea in interiorul parcelei

- Cladirea va fi amplasata cu retrageri fata de limita de proprietate, astfel retrageri admise de la limita de proprietate fata de:

- minim 0,00 m față de limitele de nord, vest și sud;
- minimum 12,255m față de limita de est.

- Din punct de vedere al normelor PSI se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri conform **NORMATIVULUI 118/1998**.

- Amplasarea constructiei pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse in **ORDINUL nr. 536/1997** al Ministerului Sănătății.

4.5. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE CONSTRUCȚIILOR

- Înălțimea construcțiilor

- Regimul de inaltime este de max. P+1E.

- Aspectul exterior

- Este interzisa autorizarea executarii constructiilor care prin conformitate, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei și depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii,.
- Sunt interzise imitatiile de materiale si culorilor stridente
- Este interzisa abordarea estetica ce reprezinta pastisa ale unor tipuri de arhitectura nespecifice.

4.6. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

- Accese carosabile

Parcela fiind adiacentă la două drumuri principale: Calea Bogdăneștilor si B-dul Cetatii, accesul se va face direct din acestea, pe dublu sens, către parcajele supraterane din interiorul parcelei.

- Accese pietonale

Suprafața din jurul clădirii se va dala si se vor prevedea cu insule de verdeață. Accesul pietonal se va asigura din acest spatiu pietonal datat.

- Pista de biciclisti

Paralel cu accesul auto se prevede realizarea unei piste de biciclisti de latimea de 1m.

4.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI SI ÎMPREJMUIRI

În prezentul proiect s-au propus 30 de locuri de parcare, supraterane.

- Spații verzi

Se propune realizarea unei zone verzi, în partea de est. Suprafața verde amenajată este de 423,81mp.

- Împrejmuiri

În cadrul proiectului se propune realizarea unei împrejmuiri. Aceasta va fi realizată astfel încât să nu afecteze vizual zona. În partea de sud(față de Calea Bogdăneștilor) și de est(față de Bulevardul Cetății) împrejmuirea va avea porțiuni de gard semi-transparente.

4.8. BILANT TERITORIAL

Suprafata teren:	3230,00mp.....	100%
Suprafata construcție:	1358,58mp.....	42,06%
Suprafata zonă verde:	423,84mp.....	13,12%
Suprafață drumuri interioare, parcări	1447,81mp.....	44,81%

Indici urbanistici:

Procentul de ocupare a terenului:

- P.O.T maxim admis 80%

Coeficientul de utilizare a terenului:

- C.U.T. maxim admis 0,80

Regimul de înălțime maxim admis:

- maxim 10m, maxim P+1E

Regimul de aliniere

- construcțiile vor respecta o retragere de minim 12,255m față de limita terenului la est;

5. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

5.1. INSCRIEREA ÎN PREVEDERILE P.U.G.

Se precizează că propunerile prezentate se înscriu în prevederile Planului Urbanistic General, eforturile proiectantului fiind îndreptate către realizarea în condiții optime a funcțiunii principale : supermarket.

5.2. LUCRĂRI ÎN CONTINUARE

Pentru dezvoltarea acțiunilor de modernizare și ambientare a spațiului urban nou construit este apreciată ca necesară întocmirea unor lucrări ce pot condiționa aplicarea prezentului P.U.Z.:

- întocmirea proiectelor de execuție pentru extinderea/ realizarea tuturor rețelelor edilitare necesre în zonă
- întocmirea proiectelor pentru realizarea circulațiilor – drumuri modernizate și nou propuse și a elementelor de ambientare – zone verzi amenajate, zone verzi de protecție.

Întocmit,
arh. Carla Dudaș

Sef de proiect,
arh. Ionașiu Adrian