

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

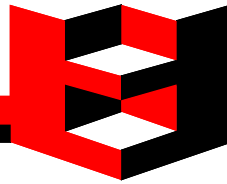
Cub-Art

SC **Cub-Art** SRL
Timișoara str. Octavian Goga bl2, ap.5
e-mail: cub.art.tm@gmail.com

jud. Timiș, România, tel / fax : 0256 217547
J35/3981/15.12.2005 CUI 18220297/15.12.2005

ARCHITECTURA . URBANISM . DESIGN

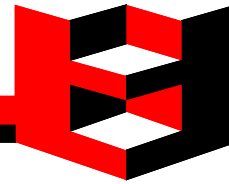
CONSULTANTA



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

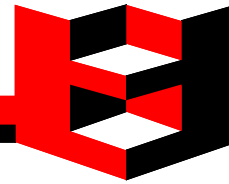
4. REGLEMENTĂRI

- 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. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ANTERIOR ELABORATE

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 locuință unifamilială în regim de înălțime parter. Suprafața construită a locuinței existente este de 70,86 m². Procentul de Ocupare al terenului este 9,7 % iar Coeficientul de Utilizare al Terenului este 0,09. 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 și cu două apartamente și cu o suprafață construită de maxim 170,69 m². Se va obține un Procent de Ocupare al Terenului de 20%. 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 caracterizeaza prin existenta la partea superioara a formatiunilor cuaternare reprezentate de un complex alcatuit din argile, prafuri si nisipuri, cu extindere la peste 200 m adincime. Fundamentul cristalin – granitic se afla la circa 1400 – 1700 m adincime si este strabatut de o retea densa de microfalii.

In conformitate cu codul P100 – 1/2006, perioada de colt $T_c = 0,7$ s. Factorul de amplificare dinamica maxima a acceleratiei orizontale a terenului de catre structura este $b_0 = 3$. Spectrul normalizat de raspuns elastic $S_e(T) = a_g b(T)$ se considera pentru zona Banat iar acceleratia orizontala 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 apa 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 vârtoasă, 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.

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 si doua apartamente. La nivelul parterului se va asigura accesul la cele doua 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 4,60 m fata de limita de proprietate de la strada si va fi amplasata pe limita de proprietate din stanga sau retrasa la 2,00 m de aceasta. Fata de limita posterioara a parcelei, constructia se va amplasa la 13,11 m.

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 înaltime și realizarea unui front construit la Strada Pictor O. Bancila echilibrat volumetric, în concordanta cu cladirile 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.

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 4,60 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 familială, 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 0,00 m față de limita de proprietate din stânga, fără ferestre și goluri către aceasta din urmă sau la o distanță de 2,00 m în cazul rezolvării de către arhitect a locuințelor cu ferestre înspre vecinul din stânga. Locuința familială se va amplasa în raport cu limita din spate a parcelelor la o distanță de 13,11 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 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 bransarea 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. Apa colectată va asigura irigarea și întreținerea spațiilor verzi amenajate. Preaplina rezervorului va fi dirijat la canalizarea orasului.

Protecția calității apelor

Evacuarea apelor uzate menajere se va face în rețeaua stradala.

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 ne semnificative. Distanța față de construcțiile de locuințe de pe parcelele învecinate este mai mare de 10,50 m.

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