

**Documentație tehnică pentru obținerea
Planului Urbanistic de Detaliu – P.U.D.**

**P.U.D – Construire Biserică, Paraclis și Clopotniță cu oficiu
parohial**

Beneficiar: Parohia Timișoara – „Sfantul Mare Mucenic Gheorghe”

**Amplasament: Timișoara, str. Ioan Alexandru nr.9
Cf. nr: 429737, nr. top: 429737**

01. FOAIE DE CAPĂT

Denumirea proiectului:

P.U.D – Construire Biserică, Paraclis și Clopotniță cu oficiu parohial

Beneficiar:

Parohia Timișoara - ,, Sfantul Mare Mucenic Gheorghe”

Amplasament:

Timișoara, str. Ioan Alexandru nr.9
Cf. nr: 429737, nr. top: 429737

Proiectant general:

S.c. Ac Tectura s.r.l.
str. Gh. Marinescu nr.1, ap.9, Timișoara
J35/54/2004, RO 16039449

Număr proiect:

157/2014

Faza de proiectare:

Proiect Urbanistic de Detaliu

02. COLECTIV DE ELABORARE

Proiectant general:

S.c. Ac Tectura s.r.l.
str. Gh. Marinescu nr.1, ap.9, Timișoara

Urbanism și Arhitectură:

Șef Proiect: arhitect Mircea Crăculeac
Arhitectură: arhitect Nenad Luchin

Proiectant inginerie:

S.c. Daccons s.r.l.
inginer Cosmin Dăescu

Ridicare topografică:

S.c. Black Light s.r.l.
inginer Loredana Hodea

Studiu Geotehnic:

S.c. Cenconstruct s.r.l.
inginer Adrian Centea

03. BORDEROU

Piese scrise:

01. Foaie de capăt
02. Colectiv de elaborare
03. Borderou piese scrise și piese desenate
04. Extras CF nr. 429737 – Timișoara
05. Certificat de Urbanism nr. 2129 / 18.06.2014
06. Avize
07. Memoriu de prezentare

Piese desenate:

01. Plan de situație/încadrare sc. 1:1000.....00 A
02. Plan situație existentă sc. 1:1000.....01 A
03. Plan reglementări sc. 1: 200.....02 A
04. Plan mobilare sc. 1: 200.....03 A
05. Plan proprietăți sc. 1: 200.....04 A

Întocmit: arh. Nenad Luchin
Timișoara 07. 2014

04. MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL I. DATE GENERALE - Obiectul proiectului

Denumirea proiectului:

P.U.D – Construire Biserică, Paraclis și Clopotniță cu oficiu parohial

Beneficiar:

Parohia Timișoara - „Sfantul Mare Mucenic Gheorghe”

Amplasament:

Timișoara, str. Ioan Alexandru nr.9

Cf. nr: 429737, nr. top: 429737

Proiectant general:

S.c. Ac Tectura s.r.l.

str. Gh. Marinescu nr.1, ap.9

J35/54/2004, RO 16039449

Număr proiect:

157/2014

Faza de proiectare:

Proiect Urbanistic de Detaliu

Lucrarea are la bază Certificatul de Urbanism nr. 2129 din data de 18.06.2014, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Obiectul prezentului proiect îl constituie promovarea unei investiții private, privind realizarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD), pentru construirea unui ansamblu bisericesc, pe o parcelă fără construcții, bordată de 3 străzi (Str. Ioan Alexandru, str. I.L. Bănățeanu, Inelul IV) și învecinată cu un parc.

CAPITOLUL II. ÎNCADRARE ÎN P.U.G. ȘI MASTERPLAN- ETAPA 2

În **PUG**-ul Municipiului Timișoara, aprobat prin HCL157/2002 și prelungit prin HCL139/2007, terenul are **funcțiunea de zonă de locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare**.

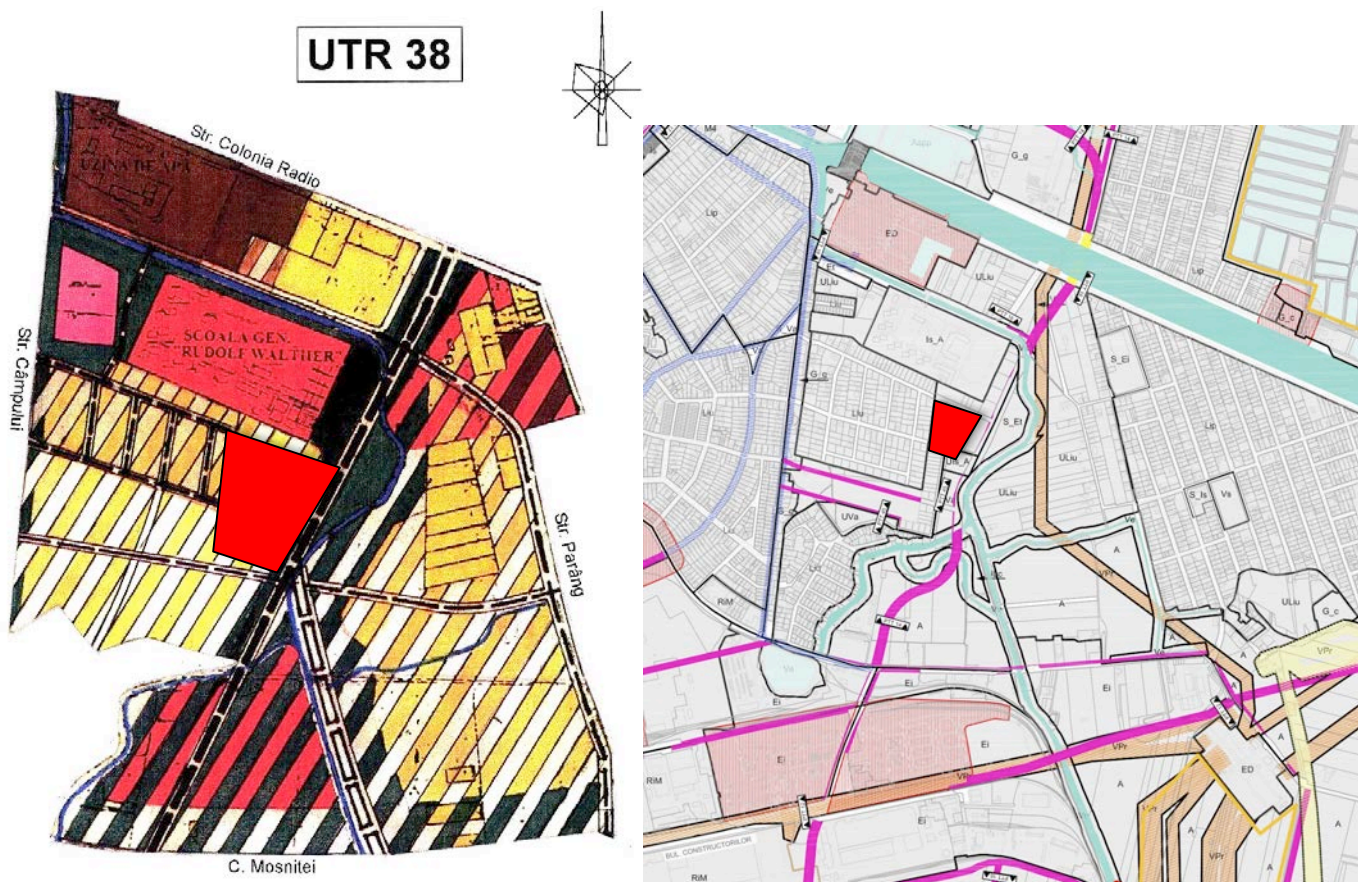
Regim de înălțime maxim admis P-P+2E, POT maxim 40%.

Terenul face parte din unitatea teritorială UTR 38.

Conform noului Regulament Local de Urbanism (RLU), aprobat în 2013, parcela aflată în discuție se află într-o ” ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ȘI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE ÎN ANSAMBLURI INDEPENDENTE”.

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu

parcele relativ generoase, având deschiderea la stradă de 15-20m, adâncimea de 30-55m și suprafața de 450-1000mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, respectiv zonă de servicii și instituții și zonă verde publică cu rol de parc.



Înscrierea în programele PUG – Masterplan etapa 2/2012

Proiectul se înscrie în două politici din Masterplanul Timișoarei, după cum urmează:

Politica 5 – Creșterea și asigurarea suprafeței de spații verzi raportat la densitatea zonei de referință

Programul 2- Creșterea calității rețelei de spații verzi raportat la densitatea zonei de referință.

- Privind asigurarea suprafețelor necesare pentru spații verzi pe cartiere.
- Introducerea unor indicatori privind suprafețele de spații verzi în funcție de densitatea populației și procentajul de spații verzi private.

Politica 10 – Asigurarea unui mediu urban nepoluant, cu emisii reduse de CO²

Programul 5 - Îmbunătățirea calității aerului în oraș

- Privind protejarea zonelor de culturi complexe

Încadrarea parcelei în noile concepte generale de dezvoltare urbană - Masterplan, nu condiționează elaborarea noului proiect. Politicile în care se înscrie, fac referire și propun îmbunătățiri la nivelul domeniului public și a infrastructurii sociale.

CAPITOLUL III. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Caracteristicile amplasamentului, situația existentă

Încadrare în zonă și localitate.

Regimul juridic al terenului este specificat în extrasele de C.F. 429737, număr top: 429737, din care rezultă proprietatea terenului în beneficiul: Primăria Municipiului Timișoara, drept de folosință Arhiepiscopiei Ortodoxe române a timișoarei, parohia "Sfântului Mare Mucenic Gheorghe".

Terenul este situat în intravilanul municipiului Timișoara, cu o suprafață de 4.000,00 mp, având ca sarcină drept de folosință Arhiepiscopiei Ortodoxe române a timișoarei, parohia "Sfântului Mare Mucenic Gheorghe", pe strada Ioan Alexandru la nr. 9, adiacent parcului public propus pe latura sudică.

Subzona este situată într-o zonă lipsită de factori de poluare, neexistând în vecinătate agenți cu degajări de noxe, produceri de zgomote sau alte elemente care nu sunt compatibile cu o zonă rezidențială cu servicii publice.

Vecinătățile sunt după cum urmează, conf. planurilor anexate

- la NORD strada Ion Luca Bănățeanu
- la EST Inelul IV
- la SUD parcelă cu rol de parc public în proprietatea Primăriei Municipiului Timișoara
- la VEST strada Ioan Alexandru

Circulația și accesul la parcelă

Accesul pe teren se face direct de pe cele trei laturi cu străzi care bordează amplasamentul.

Echiparea tehnico edilitară

Echiparea tehnico – edilitară în cadrul zonei există.

CAPITOLUL IV. REGLEMENTĂRI – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIEI

Circulația și accesul la parcelă

Accesul pe teren se face direct de pe strada Ioan Alexandru, folosindu-se ca reper de acces axul est-vest al Bisericii. Accesele pietonale și auto respectă legislația în vigoare.

Sunt asigurate locuri de parcare pe platforma creată în dreptul Bisericii. Totodată, prin documentațiile anterioare de proiectare urbană autorizate, de-a lungul întregii laturi vestice (strada Ioan Alexandru) există locuri de parcare cu spații verzi intercalate

Utilizare funcțională

Utilizări admise

Clădiri cu funcțiuni de servicii și instituții publice.

Utilizări admise cu condiții

Locuințe de serviciu, instituții de învățământ – creșe, grădinițe, școli, toate cu îndeplinirea condițiilor specificate în RLU.

Utilizări interzise

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Activitățile de depozitare și comerț en gros, indiferent de anvergura acestora.

Condiții de amplasare

Orientare față de punctele cardinale

Conform normelor canonice și iturgice, axul de amplasare a Bisericii și a Paraclisului este est-vest, corpul clopotniței fiind amplasat de-a lungul laturii nordice a terenului.

Amplasare față de aliniamente

În perimetrul terenului studiat se propune amplasarea corpurilor construcțiilor la 5m față de cele trei străzi care bordează amplasamentul și la 2m față de parcul de pe latura sudică.

Clădirile principale (corpurile cu rol de biserică) sunt de dimensiuni diferite, în funcție de importanța lor. Astfel, Biserica va avea cotele de cornișe la 4.00m, 7.50m și 10.40m iar la coamă 9.65m și 12.70m, înălțimea maximă fiind la 21.50m. Paraclisul va avea înălțimea la cornișă la 5.00m iar la coamă la 7.00m cu înălțimea maximă la 14.00m. Corpul de la stradă va avea aripila la cornișă la 10m iar turnul clopotniță va avea o înălțime de 20.00m. Clădirea oficiului parohial va avea ca funcțiuni atât oficiul propriu-zis cât și locuința preotului paroh.

Amplasarea zonei de implantare față de aliniamentul stradal va fi la 5m în interiorul parcelei. În perimetrul acestei zone de implantare se dorește edificarea unei ansamblu de construcții având o Biserică ca și centru de interes.

Distanța minimă dintre cele două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,50 metri.

Soluția urbanistică, respectiv ocuparea terenului a fost elaborată ținându-se seama de următoarele obiective:

- Prezența celor trei străzi pe laturile de nord, est și vest
- Existența zonei verzi cu rol de parc public pe vecinătatea sudică.
- Centrarea în interiorul parcelei a clădirii celei mai înalte.
- Marcarea clopotniței în axul străzii de pe mijlocul laturii nordice.
- Crearea unei piațete publice în jurul Bisericii.

Înălțimea maximă admisă

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane.

Clădirile principale (corpurile cu rol de biserică) sunt de dimensiuni diferite, în funcție de importanța lor. Astfel, Biserica va avea cotele de cornișe la 4.00m, 7.50m și 10.40m iar la coamă 9.65m și 12.70m, înălțimea maximă fiind la 21.50m. Paraclisul va avea înălțimea la cornișă la 5.00m iar la coamă la 7.00m cu înălțimea maximă la 14.00m. Corpul de la stradă va avea aripila la cornișă la 10m iar turnul clopotniță va avea o înălțime de 20.00m.

Clădirile propuse prin acest PUD se vor amplasa în cadrul zonei de implantare hașurate, în cu retragerile de la cele 3 străzi (Ioan Alexandru, I. L. Bănățeanu și Inelul IV) de 5m, iar către parc de 2m.

Echiparea tehnico edilitară

Echiparea tehnico – edilitară în cadrul zonei există.

Astfel, apa, canalul, electricitatea și gazul vor fi branșate imediat după terminarea construcției. Alimentarea cu apă se va face de la rețeau publică de apă potabilă S.C Aquatim S.A, prin intermediul unui branșament de apă, evacuarea apelor uzate menajer se va face la canalizarea publică prin intermediul unui racord de canal.

Alimentarea cu energie electrică se va face în urma unui racord la S.C Enel Distribuție Banat S.A.

Alimentarea cu gaze naturale se va face în urma unui racord cu S.C E-On Gaz Distribuție S.A.
 Deșeurile utilizate se vor colecta în baza unui contract cu S.C Retim Ecologic Service S.A.

CAPITOLUL V. BILANȚ TERITORIAL

BILANȚ TERITORIAL PROPUS

Suprafață teren	4.000,00 mp.....	100,00%
Suprafață construită propusă.....	1.400,00 mp.....	35,00%
Suprafață pavată propusă.....	1.800,00 mp.....	45,00%
Suprafață verde propusă.....	800,00 mp.....	20,00%

INDICI CARACTERISTICI PROPUȘI

POT propus.....	35,00 %
CUT propus	0,69



CAPITOLUL VI. CONCLUZII - DISPOZIȚII FINALE

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile “PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMIȘOARA”.

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

Acest proiect și informațiile cuprinse în el nu pot fi modificate, copiate, reproduse sau utilizate, total sau parțial, decât cu acordul scris al S.C. AC TECTURA S.R.L. și nu vor fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate.

Prezenta documentație, în faza de P.U.D., a fost elaborată cu respectarea prevederilor R.L.U., precum și a altor Legi și Normative tehnice în vigoare.

Întocmit: arh. Nenad Luchin
Timișoara 07. 2014