

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

**P.U.D – Construire locuință P+1E, garaj și împrejmuire cu acces
direct din str. Lalelelor (Ghiroda) conform A.C 157/16.07.2014**

Beneficiar: **Blaj George și Blaj Maria**
Amplasament: **Timișoara, str. Calea Ghirodei, nr.25**
Cf. nr: 428868, nr. top: 428868

01. FOAIE DE CAPĂT

Denumirea proiectului:

P.U.D – Construire locuință P+1E, garaj și împrejmuire cu acces direct din str. Lalelelor (Ghiroda) conform A.C 157/16.07.2014

Beneficiar:

Blaj George și Blaj Maria

Amplasament:

Timișoara, str. Calea Ghirodei, nr.25

Cf. nr: 428868, nr. top: 428868

Proiectant general:

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

str. Stejarul nr.7, ap.SAD 1, Timișoara

J35/54/2004, RO 16039449

Număr proiect:

165/2014

Faza de proiectare:

Proiect Urbanistic de Detaliu

02. COLECTIV DE ELABORARE

Proiectant general:

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

str. Stejarul, nr.7, ap. SAD 1, Timișoara

Arhitectură:

MIRCEA CRĂCULEAC

NENAD LUCHIN

03. BORDEROU

Piese scrise:

01. Foaie de capăt
02. Colectiv de elaborare
03. Borderou piese scrise și piese desenate
04. Extras CF nr. 428868 – Timișoara
05. Certificat de Urbanism nr. 3169 / 09.09.2014
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: 1000.....02 A
04. Plan mobilare sc. 1: 500/1:1000.....03 A
05. Plan proprietăți sc. 1: 1000.....04 A
06. Planșă volumetrie05 A

Întocmit: arh. Nenad Luchin
Timișoara 10. 2014

04. MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL I. DATE GENERALE - Obiectul proiectului

Denumirea proiectului:

P.U.D – Construire locuință P+1E, garaj și împrejmuire cu acces direct din str. Lalelelor (Ghiroda) conform A.C 157/16.07.2014

Beneficiar:

Blaj George și Blaj Maria

Amplasament:

Timișoara, str. Calea Ghirodei nr.25

Cf. nr: 428868 nr. top: 428868

Proiectant general:

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

str. Stejarul, nr.7, ap.SAD 1

J35/54/2004, RO 16039449

Număr proiect: **165/2014**

Faza de proiectare: **PUD**

Lucrarea are la bază Certificatul de Urbanism nr. 3169 din data de 09.09.2014, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Obiectul prezentului proiect îl constituie promovarea unei investiții private, privind realizarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD), pentru construirea unei locuințe P+1E, garaj și împrejmuire cu acces direct din str. Lalelelor (Ghiroda) conform A.C 157/16.07.2014.

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%.

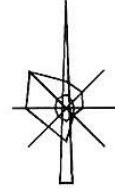
Terenul face parte din unitatea teritorială UTR 34.

Conform noului Regulament Local de Urbanism (RLU), aprobat în 2013, parcela aflată în discuție se află într-o ”zonă de locuințe individuale cu regim redus de înălțime cu caracter rural”.

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 generoase, având deschiderea la stradă de 15-20m, adâncimea de 30-55m și suprafața

de 1000-5000mp) și de regimul de construire izolat, cu vegetație înaltă, arbori maturi și caracter propriu puternic.

UTR 34



Înscrierea în programele PUG – Masterplan etapa 2/2012

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

Politica 8 – Asigurarea de servicii și facilități pentru comunitate

Programul 2- Referitor la zona care necesită investiții în infrastructură, educație preșcolară, generală și gimnaziu

- asigurarea locațiilor pentru grădinițe și școli
- asigurarea unui nr suficient de locuri în școli și grădinițe și asigurarea accesibilității acestora
- integrarea infrastructurii de educație în structura urbană prin accesibilitate multiplă și deschidere publică în afara programului
- reabilitarea infrastructurii existente și modernizarea acesteia

Încadrarea parcelei în noile concepte generale de dezvoltare urbană - Masterplan, nu condiționează elaborarea noului proiect. Politica în care se înscrie face referire și propune 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. 428868, număr top: 428868, din care rezultă proprietatea terenului în beneficiul: Blaj George si Blaj Maria.

Terenul este situat în intravilanul municipiului Timișoara, cu o suprafață de 972,00 mp, fără sarcini, pe strada Calea Ghirodei la nr. 25, având o formă neregulată și cu acces direct de pe strada Lalelelor conform A.C 157/16.07.2014.

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.

Vecinătățile sunt după cum urmează, conf. planurilor anexate:

- la NORD canal
- la VEST canal
- la SUD fund de parcelă cu grădină
- la EST fund de parcelă cu grădină

Circulația și accesul la parcelă

Accesul pe teren se face peste un pod, direct de pe strada Lalelelor, conform A.C 157/16.07.2014.

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

Circulația și accesul la parcelă

Accesul pe teren se face direct de pe strada Lalelelor (Ghiroda).

Accesele pietonale și auto respectă legislația în vigoare.

Conform R.L.U., pe o parcelă se poate prevedea un singur acces pietonal și carosabil. Pentru

deservirea locuinței nou propuse accesul autorizat potrivit AC 157/16.07.2014 rămâne cel utilizat. Sunt asigurate 2 locuri de parcare pe parcelă.

Utilizare funcțională

Utilizări admise

Locuințe pentru maxim 2 familii, P-P+2E și funcțiuni complementare.

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

Se va asigura posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusivă spre nord.

Amplasarea construcției va asigura o durată minimă de însorire de o oră și jumătate pentru fiecare încăpere.

Amplasare față de aliniamente

Casa propusă prin acest PUD se va amplasa în cadrul zonei de implantare, cu un aliniament de 6m față de limita parcelei, o retragere de 6m de la limita de fund a parcelei și retrageri laterale de 3m. Această zonă de implantare respectă codul civil de amplasare a noii construcții încadrându-se în R.L.U. actual.

În perimetrul acestei zone de implantare se dorește edificarea unei construcții parter având o suprafață construită de 350,00mp, fiind respectat POT-ul maxim admis de 40%.

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

- Asigurarea accesului cât mai direct la locuința nou propusă, atât pietonală, auto cât și pentru utilități.
- Asigurarea dublei orientări pentru spațiile interioare

Înălțimea maximă admisă

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12,00 metri. Înălțimea maxima admisă a clădirii nu va depăși 17,00 metri

CAPITOLUL V. BILANȚ TERITORIALE**BILANȚ TERITORIAL PROPUS**

Suprafață teren	972,00 mp.....	100,00%
Suprafață construită propusă.....	350,00 mp.....	36,00%
Suprafață pavată propusă	165,00 mp.....	16,97%
Suprafață verde propusă.....	457,00 mp.....	32,03%

INDICI CARACTERISTICI PROPUȘI

POT propus	36,00%
CUT propus	0,36

POT maxim	40,00%
CUT maxim	1,2

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 PUD, a fost elaborată cu respectarea prevederilor RLU, precum și a altor Legi și Normative tehnice în vigoare.

Întocmit: arh. Nenad Luchin
Timișoara 10. 2014