

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+2E

AMPLASAMENT: Timișoara, str. Odobescu, nr.54
(CF nr.433094, CF nr. 442443, CF nr. 442480)

BENEFICIAR: JICHICI CIPRIAN și GOIDACI GABRIELA

FAZA: P.U.D. - Avize

DATA: Septembrie, 2017

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIREA LUCRĂRII	PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+2E
AMPLASAMENT	TIMIȘOARA, str. Odobescu, nr.54 (CF nr.433094 - nr. top. 12549/1/1; 12549/2/1; 12550/2/2 , CF nr. 442443 - nr. top. 442443, CF nr. 442480 - nr. top. 442480)
BENEFICIAR	JICHICI CIPRIAN și GOIDACI GABRIELA
PROIECTANT GENERAL	S.C. RD SIGN S.R.L. Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14 arh. Negrișanu Răzvan
SUBPROIECTANT	RODICA DINA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA arh. Rodica Dina
FAZA DE PROIECTARE	P.U.D. - Avize
DATA ELABORĂRII	Septembrie, 2017

BORDEROU

PIESE SCRISE

Cerere
Foaie de titlu
Foaie de capăt
Borderou
Memoriu justificativ
Certificat de urbanism nr. 4586 din 02.11.2016
Plan de amplasament conform CF.
Extras de carte funciară
Plan de încadrare în zonă
Plan de situație
Adeverință patrimoniu nr.CT2017-005328/04.09.2017
Adeverință serviciul juridic nr.SC.2017-21526/05.09.2017
Aviz circulație nr.DT2017-002844/31.08.2017
Aviz Mediu nr.3081/18.07.2017
Aviz Sanitar nr.15.021/424/22.08.2017
Aviz pentru rețele existente nr.735 din data de 27.07.2017
Aviz de protecție civilă nr.4321424 din 08.08.2017
Aviz de securitate la incendiu nr.4321423 din 07.08.2017

PIESE DESENATE

01_Situația existentă
02_Proprietatea asupra terenurilor
03_Tipologii de ocupare a terenului și aliniamente
04_Zone verzi existente
05_Reglementari urbanistice
06_Mobilare

Întocmit,

Arh. Răzvan Negrișanu

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA - P+2E**
Beneficiar: **JICHICI CIPRIAN și GOIDACI GABRIELA**
Elaborator: **S.C. RD SIGN S.R.L.**
Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14
Data elaborării: **Septembrie, 2017**

1.2. Obiectul lucrării

Solicitări ale temei program:

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru terenul situat în Timișoara, str. Odobescu, nr.54, identificat prin CF nr.433094 - nr. top. 12549/1/1; 12549/2/1; 12550/2/2 , CF nr. 442443 - nr. top. 442443, CF nr. 442480 - nr. top. 442480, în vederea realizării obiectivului “ **CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+2E**”.

Obiectul Planului Urbanistic de Detaliu constă în analizarea și evaluarea problemelor funcționale și tehnice de pe parcelă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale.

Prin prezentul plan urbanistic de detaliu se stabilesc condițiile pentru:

- utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- reglementarea caracterului terenului studiat;
- trasarea arterei de circulație propusa prin PUZ aprobat prin HCL 96/1998, preluat de PUG, in raport cu situația propusă;
- modul de ocupare a terenului în raport cu contextul construit și vegetal existent.

Conform **PUG** aflat în stadiul de elaborare/avizare, terenul studiat se încadrează în zona Elisabetin, unitatea teritorială de referință 47 și are următoarele caracteristici:

- încadrat în zona de locuințe cu dotari de interes local;
- zona studiată prin PUZ aprobat prin HCL 96/1998, preluat de PUG;
- teren afectat de strada propusa, profil transversal - latime 8,5m , conform avizului nr.DT2017-002844/31.08.2017;
- teren situat la limita ZCP14- Ansamblul sudic extins al Cartierului Elisabetin (zona construită protejată propusă spre clasare).

Pr. Nr. 196/JCH/17

Conform Art.24 – R.G.U. - se vor respecta normele de însorire și iluminat natural, se admite ca distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă, jumătatea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00m.

1.3 Surse documentare

Documentații urbanistice

Pentru întocmirea documentației s-au studiat documentațiile urbanistice valabile în zona studiată, care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG/16 iulie 1996;
- Concept general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) aprobat prin HCL 61/28.02.2012;
- Noul Plan Urbanistic General Timișoara, disponibil pe site-ul Primăriei Timișoara;
- Plan Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 96/1998 – PUZ ZONA ODOBESCU-TIMISOARA.

SITUAȚIA EXISTENTĂ

Amplasamentul studiat este identificabil prin CF nr.433094 - nr. top. 12549/1/1; 12549/2/1; 12550/2/2 , CF nr. 442443 - nr. top. 442443, CF nr. 442480 - nr. top. 442480 si are o suprafață de 762 mp. Accesul auto și cel pietonal pe parcelă se fac de pe strada Alexandru Odobescu. Terenul este liber de constructii.

Vecinătăți:

- La Nord- Est: strada Alexandru Odobescu;
- La Nord- Vest: parcela cu nr.cad. 443307/ nr.stradal 52 si parcela cu nr. stradal 50;
- La Sud- Vest : parcela cu nr.cad. 439086/ nr. top 12550/1;
- La Sud-Est: intrare auto cu acces restrictionat (catre gradinita), parcela cu nr.cad. 438416.

Zona studiată prin P.U.D. este situată în intravilanul municipiului Timișoara, în cartierul Elisabetin, partea de sud- vest a orașului Timișoara.

Conform PUG Timișoara amplasamentul se încadrează în UTR nr.47, Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare.

Terenul se învecineaza cu construcții de joasă înălțime (regim P si P+1).

Pr. Nr. 196/JCH/17

Către Sud-Est este bordat de o intrare auto și pietonală, cu acces restricționat, către o grădiniță cu program prelungit, iar către Vest se învecinează (indirect) cu o serie de obiective de utilitate publică (educație) : grădiniță cu program prelungit, liceu și școala, care constituie o sursă de poluare fonică pe timpul zilei, în cursul săptămânii.

Terenul este situat într-o zonă cu pronunțat caracter vegetal, propusă spre păstrare și potențare. De asemenea, beneficiază de prezența a cinci nuci, dintre care patru sunt propuși spre păstrare.

Din punctul de vedere al ocupării terenului, parcela în studiu se află la limita a două tipologii de ocupare: către strada Alexandru Odobescu se remarcă o tipologie de ocupare cu clădirea principală pe aliniament, definind un front stradal continuu și bine conturat. Către Sud, se configurează o tipologie de ocupare a terenului diferită, raportată la drumurile existente:

- Intrare auto dinspre strada Alexandru Odobescu;
- Intrare auto dinspre strada Corbului.

Tipologia se definește prin ocupare independentă a parcelei sau prin orientarea către aceste două drumuri, constituind precedent urban.

Inițiatorul actualei documentații este beneficiarul proiectului.

REGLEMENTĂRI

Prin prezentul plan urbanistic de detaliu se stabilesc condițiile pentru:

- utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- reglementarea caracterului terenului studiat;
- modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- amenajarea terenului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Din punct de vedere funcțional în această zonă pot fi admise următoarele utilizări ale construcției:

- locuințe și funcțiuni complementare zonei de locuit : comerț, alimentație publică, servicii, administrație, cultură, culte, învățământ, sănătate, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare.

Funcțiunea propusă prin PUD este „Construire locuința unifamilială P+2E.

Amplasarea noii construcții se face ținând cont de limitele de proprietate, de fondul construit existent și de caracteristicile generale ale parcelei.

Către strada Alexandru Odobescu se intenționează reintregirea frontului stradal prin amplasarea corpului de parcare pe aliniament. Corpul principal de clădire este propus în spatele

Pr. Nr. 196/JCH/17

parcele, și ocupă o zonă strâmtă, bordată de calcane sau clădiri anexe aflate în stare medie sau precară. Volumul propus întoarce spatele acestor limite și este orientat către grădină și către viitorul drum propus a fi deschis pe actuala poziție a intrării auto către grădiniță.

Această propunere vine atât în întâmpinarea viitoarelor modificări urbanistice propuse prin studiile de urbanism existente, cât și în prelungirea unor tendințe de ocupare a terenului deja existente în zonă.

Astfel:

- La Nord- Est: la strada amplasare pe aliniament, conform tipologie existente; în zona din spate amplasarea pe limita de proprietate și calcan existent;
- La Nord- Vest: amplasarea pe limita de proprietate; către zona din spate există calcan, la distanța de 1m;
- La Sud- Vest : parcela pe limita de proprietate;
- La Sud-Est: retragere de 90cm
- de la limita de proprietate, pentru a permite ulterior deschiderea drumului prevazut prin PUZ aprobat prin HCL 96/1998.

Prin proiect împreună cu avizul de circulație nr.DT2017-002844/31.08.2017 se prevede cedarea unei fasii de 90cm pe limita de proprietate Sud-Est.

Accesele pe parcelă sunt organizate în felul următor:

- 1 acces auto și 1 acces pietonal dinspre strada Alexandru Odobescu.

Bilanț teritorial:			
	Situație existentă	Situație propusă	%
Teren studiat	762 mp	762 mp	100,00%
Construcții (Ac)	0 mp	304,80 mp	40,00%
Alei/platforme	0 mp	190,50 mp	25,00%
Spații verzi	0 mp	266,70 mp	35,00%
Indici urbanistici:			
POT (procent de ocupare a terenului)	max 40%		
CUT (coeficient de utilizare a terenului)	Max. 1,00		
REGIM DE ÎNĂLȚIME (maxim)	maxim P+2E		

NOTA: Bilanțul teritorial este raportat la suprafața din CF și nu ia în calcul suprafața care se va ceda pentru realizarea drumului prevăzut prin PUZ aprobat prin HCL 96/1998.

Pentru deservirea edilitară a construcțiilor propuse prin prezenta documentație, se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnico- edilitar:

- racordarea la rețeaua publică de apă/ canal, existentă pe Strada Alexandru Odobescu, cu extinderile și branșamentele aferente;
- branșarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică a orașului, rețea existentă pe Strada Alexandru Odobescu;
- alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua de distribuție existentă în zonă;
- colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic;
- rețelele de telefonie și rețelele de televiziune prin cablu, existente în zonă, vor face posibilă branșarea obiectivelor propuse la aceste rețele.

De menționat este faptul că dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

CONCLUZII

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări corelată cu necesitățile beneficiarilor, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană a zonei;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.

Întocmit,

Arh. Ramona Izvernari

Specialist RUR

Arh. Răzvan Negrișanu