



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

- CONSTRUIRE CENTRU COMUNITAR ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1 -

Amplasament:

Timișoara, Str. Sfinții Apostoli Petru și Pavel (fosta Borzesti) nr.1, CF nr.408656 nr.top:408656 Timisoara, (CF vechi nr.18889, nr.top: 28003).

Beneficiar:

PAROHIA VIILE FABRIC TIMIȘOARA, MUNICIPIUL TIMIȘOARA, DOMENIUL PUBLIC în administrare operativă a Bisericii Ortodoxe Romane din Fabrica – conf. CF.

Faza:

P.U.D. - Avize

Data:

Aprilie 2017



sc rdsign srl Timisoara, str. Vulturilor nr.14, J35/4590/1992, CUI 3981516, Tel 40/0722624862, e-mail: studio@rdsign.ro

Pr. Nr. 167/PVF/16

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE CENTRU COMUNITAR IN REGIM DE INALTIME P+1
Amplasament	Timișoara, Str. Sfintii Apostolii Petru si Pavel (fosta Borzesti) nr.1, CF nr.408656 nr.top:408656 Timisoara (CF vechi nr.18889, nr.top: 28003).
Beneficiar	PAROHIA VIILE FABRIC TIMIȘOARA, MUNICIPIUL TIMIȘOARA, DOMENIUL PUBLIC în administrare operativă a Bisericii Ortodoxe Romane din Fabrica – conf. CF.
Proiectant general	S.C. RD SIGN S.R.L. Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14 arh. Negrișanu Răzvan
Faza de proiectare	P.U.D. - Avize
Data elaborării	Aprilie 2017



sc rdsign srl Timisoara, str. Vulturilor nr.14, J35/4590/1992, CUI 3981516, Tel 40/0722624862, e-mail: studio@rdsign.ro

Pr. Nr. 167/PVF/16

BORDEROU

Piese scrise

Cerere

Foaie de titlu

Foaie de capăt

Lista și semnăturile proiectanților

Borderou

Memoriu de specialitate

Certificat de urbanism nr. 1831 din 05.05.2016

Plan de amplasament conform CF.

Extras de carte funciară nr. 408656, Timișoara

Plan de încadrare în zonă

Plan de situație

Piese desenate

Situația existentă

01-A

Reglementări urbanistice

02-A

Mobilare

03-A

Reglementări urbanistice

04-A

Obiective de utilitate publică

05-A

Schițe

06-A

Întocmit,

Arh. Negrișanu Daniela



sc rdsign srl Timisoara, str. Vulturilor nr.14, J35/4590/1992, CUI 3981516, Tel 40/0722624862, e-mail: studio@rdsign.ro
Pr. Nr. 167/PVF/16

MEMORIU DE SPECIALITATE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE CENTRU COMUNITAR ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E**
- Beneficiar: **PAROHIA VIILE FABRIC TIMIȘOARA, MUNICIPIUL TIMIȘOARA, DOMENIUL PUBLIC** în administrare operativă a Bisericii Ortodoxe Române din Fabrica conf.CF.
- Elaborator: **S.C. RD SIGN S.R.L.**
(Proiectant) Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14
- Data elaborării: **Aprilie 2017**

1.2. Obiectul lucrării

Solicitări ale temei program:

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan urbanistic de detaliu pentru terenul situat în Timisoara, Str. Sfintii Apostoli Peteru si Pavel (fosta Borzesti), nr. 1, CF nr. 408656 Timisoara (CF nr. vechi 18889), în vederea realizării obiectivului “**CONSTRUIRE CENTRU COMUNITAR IN REGIM DE INALTIME P+1**”.

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. În prezent parohia organizeaza o serie de evenimente în folosul comunității care se desfășoară în spații improprii.

Conform **PUG** aflat în stadiul de elaborare/avizare, terenul studiat se încadrează în zona Sever Bocu și urmărește următoarele etape :

- încadrat în zona **S_Is** – subzonă de instituții și servicii publice și de interes Public constituie în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale.
- Zona studiată aprobată prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014 se încadrează între str.Lotusului , Calea Lipovei, str. Sfintii Apostoli Petru si Pavel

(fosta Borzesti), str.Sunetului și str.Constantin cel Mare, exitând locuințe unifamiliale- amplasate în partea nord-estica și nord vestică, regim de înălțime P; P+M; P+1+M; înălțime 9,00 m ; acoperiș: tip șarpantă cu învelitoare din țiglă. Locuire și servicii: D+P+2E ; P+4.

- 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.
- Conform Art. 33 , Anexei 5 din R.G.U. și Cap. II. 10. al RLU - parcajele, parking-urile și garajele colective aferente unor zone intens populate (zone comerciale, instituții financiar-bancare, construcții sportive, construcții hoteliere, locuințe colective, etc.) vor fi prevăzute obligatoriu cu două accese distincte.

Conform **Masterplan** terenul studiat se încadrează în două categorii :

- Program 1, Politica 5 – zonă de îmbunătățire a spațiului Public pe structura existentă rezultând creșterea calității spațiului public urban.
- Program 2, Politica 5 – asigurarea accesibilității pentru persoane cu dizabilități; - creșterea calității rețelei de spații verzi – Amenajarea zonă verde Calea Sever Bocu (PMT).

1.3 Surse documentare :

1.3.1. 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 186/2003 – Ion Ionescu de la Brad.

SITUAȚIA EXISTENTĂ

Amplasamentul studiat având parcela identificată prin **CF nr. 408656** cu o suprafață de 5.247 mp, accesul auto și cel pietonal pe parcelă se face de pe strada Sfintii Apostoli Petru și Pavel (fosta Borzesti). Construcțiile existente pe teren sunt: Biserica și clopotnița cu o suprafață de 351 mp , casa parohială – 115 mp, un paraclis (lumânărar) - 21 mp și 3 anexe fiind în curs de intabulare.

Vecinătăți:

- La Est: strada Sunetului si blocuri cu locuințe colective
- La Sud: alee pietonala si strada Sfintii Apostoli Petru si Pavel
- La Vest : strada Perlei si blocuri cu locuințe colective
- La Nord: strada Lotusului si acces parcare.

Lăcașul de cult deservește mai multe spații : foișor, casă parohială, biserica mică, anexe și un paraclis. In jurul terenului se află locuințe cu regim de înălțime P+4 având la parter spații cu diferite funcțiuni și servicii publice.

Zona studiată în prezenta documentație se află situată în partea de nord a orașului Timișoara.

Zona studiată prin P.U.D. este situată în intravilanul municipiului Timișoara, în cartierul Sever Bocu.

Conform PUZ al municipiului Timișoara, aprobat prin HCL 186/2003, amplasamentul se încadrează în UTR nr.24, Zonă de instituții publice și servicii de interes general existenta.

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG prevede următoarele funcțiuni ce pot fi atribuite amplasamentului studiat:

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

Inițiatorul actualei documentații este proprietarul PAROHIA VIILE FABRIC TIMISOARA.

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 teritoriului 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 centru comunitar în regim de înălțime P+1”.

Conform conceptului general de dezvoltare a amplasamentului se propune o zonă construibilă cu posibilitatea de a avea mai multe funcțiuni.

Amplasarea noii construcției se face ținând cont de limitele de proprietate în relație cu biserica existentă :

-la est: amplasare pe limita de proprietate.

-la sud : retragere de 29,35 m de la limita de proprietate.

-la vest : amplasare pe limita de proprietate pe o fâșie de 18,00 m identificat prin CF nr. 408656 Timișoara.

-la nord : amplasare pe limita de proprietate.

Accesele pe parcelă sunt organizate în felul următor:

- 1 acces auto și 1 acces pietonal dinspre strada Lotusului – propus;

- 1 acces auto și 2 acces pietonal dinspre strada Sfintii Apostoli Petru si Pavel – existent.

Bilanț teritorial:			
	Situație existentă	Situație propusă	%
Teren studiat		5247,00 mp	100.00%
Spații verzi / alei			min 30%
Construcții	487,00 mp	2221,13 mp	42,33 %
Indici urbanistici:			
POT (procent de ocupare a terenului)		max 70 %	
CUT (coeficient de utilizare a terenului)		max. 2	
REGIM DE ÎNĂLȚIME (maxim)		maxim P+1E	

Conform Normelor tehnice privind executarea adaposturilor de protecție civilă, în cazul proiectării clădirii de locuințe cu subsol, se va prevedea adapost de protecție civilă.

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 Sfintii Apostoli Petru și Pavel, cu extinderile și branșamentele aferente;
- branșarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică a orașului, rețea existentă pe Strada Sfintii Apostoli Petru și Pavel (fosta Borzesti);
- 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 actuale ale lăcașului de cult, 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. Daniela Negrișanu

Specialist RUR