

MEMORIU DE PREZENTARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

afereant ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.) – CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE SI SPATII COMERCIALE LA PARTER IN REGIM P+3E SI ETAJ RETRAS

1. DATE GENERALE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

Denumire investitie: **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.) – CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE SI SPATII COMERCIALE LA PARTER IN REGIM P+3E SI ETAJ RETRAS**

Faza proiect: **P.U.D.**

Amplasament: **MUNICIPIUL TIMISOARA, STR. ROMULUS, NR. 50, JUD. TIMIS, CF.NR.438077 Timisoara, NR. TOP. 438077**

Beneficiar: **SIMINIC ALFRED-IULIU**

Proiectant general: **Q PLANNING CONSULTANTS S.R.L.**
Strada Banul Maracine, nr. 13A, Municipiul Timisoara, judetul Timis
T.: 0724 213 114 | E.: office@qconsultants.ro

Nr. proiect: **222/2018**

Data: **OCTOMBRIE 2018**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII:

Prezenta documentatie se intocmeste la solicitarea beneficiarului Siminic Alfred-Iuliu, ca urmare a conditiei impuse de Primaria Mun. Timisoara prin Certificatul de Urbanism nr. 2582 din 25.06.2018. Prin PUD se definesc elementele urbanistice, ce vor sta la baza intocmirii documentatiei pentru obtinerea autorizatiei de construire a obiectivelor ce urmeaza a se amplasa in zona studiata, in vederea avizarii acestora in Consiliul Local:

- dimensiunile, functiunile si aspectul arhitectural al obiectivelor
- rezolvarea circulatiei, accesuri, parcaje
- integrarea si armonizarea cu constructiile existente
- echiparea edilitara

2. SITUATIA EXISTENTA

2.1. REGIMUL JURIDIC

Terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Timisoara, str. Romulus, nr. 50, Cf.Nr. 438077 Timisoara, Nr.Top. 438077, Timisoara, jud.Timis. Parcela este situata in partea sud-vestica a municipiului Timisoara. In PUG se afla situat in UTR 47 – zona mixta locuinte si servicii. Terenul aflat in studiu este proprietate privata cum reiese si din extras CF, si se afla in proprietatea persoanelor fizice Siminic Alfred-Iuliu si Simnic Amanda-Izabela, avand mentionat in CF interdictie de instrainare si grevare Simnic Alfred si Simnic Iulia.

Accesul auto pe amplasament se face de strada Romulus aflata in proximitatea sudica.

Pe amplasamentul studiat se regaseste un corp de cladire P si anexa gospodareasca.

2.2. INCADRAREA IN TERITORIU

Zona studiata prin prezenta documentatie este situatia in intravilanul Municipiului Timisoara, judetul Timis, in partea sud-vestica a orasului. Terenul este plan avand suprafata masurata de 822 mp, cu datele de identificare CF nr. 438077, nr. topo 438077, Timisoara. Pe teren nu se afla nicio constructie a proprietarului sau trecuta in CF, se regasesc garaje apartinand blocurilor din vecinatate si in urma implementarii prezentului proiect se vor demola.

2.2.1. VECINITATILE TERENULUI

- NORD - Proprietatea statului administrat de Primaria Timisoara
- SUD - Strada Romulus
- EST - Proprietate privata – Nr.Top. 427428
- VEST - Strada cornel Grofsoreanu

2.3. CIRCULATIA

Terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Timisoara, amplasat cu deschidere catre doua strazi, strada Romulus, unde se va realiza accesul principal si strada Cornel Grofsoreanu. Terenul are o forma neregulata in plan, avand dublu front stradal. Front stradal pe latura sudica, str. Romulus si front stradal pe latura vestica, str. Cornel Grofsoreanu:

- Str. Romulus: 32.80 ml
- Str. Cornel Grofsoreanu: 15.83 ml

2.4. OCUPAREA TERENULUI

Terenul este plan avand suprafata masurata de 822 mp, cu datele de identificare CF nr. 438077, nr. topo 438077, Timisoara. Pe teren nu se afla nicio constructie a proprietarului sau trecuta in CF, se regasesc garaje apartinand blocurilor din vecinatate si in urma implementarii prezentului proiect se vor demola.

P.O.T. existent = 0.00 %

C.U.T. existent = 0.00 %

3. PROPUNERI DEZVOLTARE, ZONIFICARE FUNCTIONALA

3.1. SITUATIA PROPUSA

Obiective solicitate prin tema program

- Realizarea unei constructii, a unui bloc de locuinte avand spatii comerciale la parter.
- Amenajarea la parter a unui spatiu commercial cu acces direct din strada si cu un acces secundar din interiorul cladirii.
- Amenajarea la nivelul parterului a unui spatiu destinat colectarii selective a deseurilor provenite de la locatari, cu acces direct din exterior, necomunicand cu casa de scara sau orice al spatiu al cladirii. Acest spatiu va fi prevazut cu usa exterioara si montat la partea superioara (sau in partea inferioara, in functie de producator) grila de aerisire. Spatiul va fi prevazut cu o sursa de apa si racord la canalizare.
- Pentru spatiul comercial se va realiza la nivelul parterului un spatiu destinat colectarii selective a deseurilor, in interiorul cladirii sau in exteriorul cladirii. Pentru situatia in care spatiul destinat colectarii selective a deseurilor, va fi prevazut cu acces direct spre exterior, necomunicand cu alte spatii din interiorul cladirii si usa exterioara va fi prevazuta cu grila de aerisire. Spatiul va fi prevazut cu o sursa de apa si racord la canalizare. In cazul in care nu se va amenaja in interior un spatiu destinat colectarii selective a deseurilor provenite de la spatiul comercial, se va amenaja o platforma betonata si imprejmuita la o distanta minima de 10m fata de ferestrele locuintelor. (conform OMS 119/2014)
- Se doreste construirea unui imobil avand regimul de inaltime P+3E+ER, care sa adaposteasca un spatiu comercial la parter cu spatiile aferente, 3 niveluri cu 3 apartamente pe nivel, apartamente cu 2 si 3 camere, iar la nivelul etajului retras 1 apartament, insumand un total de 10 unitati locative.
- amenajarea a 15 locuri de parcare, dintre care 1 loc de parcare destinat persoanelor cu dizabilitati si amenajarea unui rastel de biciclete;
- amenajarea accesului – se va realiza carosabil cu o banda pe sens, pentru asigurarea unui flux continuu; accesul se va realiza de pe latura sudica, de pe strada Romului si racordul la strada existenta se va intocmi de o persoana autorizata.

- h) se vor amenaja zone verzi cu peluze si arbusti decorativi;
- i) in incinta se va amenaja un loc de joaca pentru copii, care va fi ingradit pentru siguranta copiilor.
- j) La parter se va amenaja un spatiu comercial care va respecta OMS 119/2014 completata prin Ordinul 1378/2018, Art.6 alin.1 pct. a) si va respecta valorile limita ale indicatorilor de zgomot conform OMS 119/2014 completat prin Ordinul 994/2018, Art.16.
- k) Spatiilor interioare li se vor asigura insorirea conform OMS 119/2014 completata.
- l) Spatiilor interioare li se vor asigura ventilarea conform OMS 119/2014 completata.

3.2. REGIMUL DE INALTIME PROPUȘ SI REGLEMENTARI

Construcția propusă are regim de înălțime Parter+3 Etaje + Etaj Retras. De asemenea, este poziționată în zona centrală a parcelei, respectând regulile de aliniament specifice zonei. Datorită acestora, devine facilă integrarea construcției noi în contextul urban studiat.

- Regimul de înălțime propus este P+3E+Er.
- Înălțimea maximă este de 17.50 m
- P.O.T. maxim = 40.00 %
- C.U.T. maxim = 2.00
- Zona verde amenajată minim 20.00 %

3.3. ACCESE

Accesul auto se va realiza pe o singură bandă pe sens, iar ieșirea se va realiza tot pe o bandă pe sens. Lățimea celor două benzi va fi de 5,50 m. Accesul se face de pe strada Romulus.

Se propune realizarea a 15 parcaje, dintre care 1 loc destinat persoanelor cu dizabilități. În incintă se va amenaja un spațiu destinat montării unui rastel de biciclete.

Trotuarele existente se vor păstra. Singura intervenție care va afecta trotuarul va fi în momentul în care se va realiza racordul auto. În urma intervenției se va reface porțiunea de trotuar afectată.

Accesul în clădire se va realiza pentru spațiul comercial, de pe latura sudică, din strada Romulus, iar pentru accesul în spațiul locuințelor se va realiza de pe latura vestică a clădirii de pe strada Cornel Groșoreanu și de pe latura estică a clădirii din parcare aferentă imobilului.

3.4. SPATII VERZI

Zonele rămase libere, se vor amenaja ca spații verzi. În aceste zone se prevede îmbracarea cu pământ vegetal și însămânțarea cu ierburi perene și plantarea de arbusti decorativi. Totalul zonei verzi, amenajate în interiorul parcelei este va fi de minim 164.40 mp (min. 20.00%).

3.5. STUDIU DE INSORIRE

Terenul studiat se află în partea sud-vestică a intravilanului Municipiului Timișoara, situat la intersecția străzilor Romulus și Cornel Groșoreanu. Regimul de înălțime propus prin PUD este de P+3E+Er.

Pentru amenajarea și mobilarea urbană a terenului studiat s-a luat în calcul, conform OMS 119/2014 completat, Art.3, alin.1, o însorire de minim 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădirea propusă și din locuințele învecinate. Acest studiu de însorire a stat la baza propunerii urbanistice PUD.

Pentru studiul de însorire s-au luat în considerare coordonatele aferente amplasamentului, str. Romulus, nr.50:

- Latitudine Nordica : 45⁰44'32.0"N
- Latitudine Estică: 21⁰13'05.1"E

Studiul de însorire a fost întocmit la data solstițiului de iarnă, 21.12. Prezentul studiu conține imagini edificatoare, inclusiv din ziua cea mai nefavorabilă a anului – solstițiul de iarnă. Se poate observa faptul că imobilul proiectat asigură iluminarea naturală a clădirilor învecinate conform normativului, cel puțin 1 ½ ore pe zi, acestea beneficiază de însorire pe tot parcursul anului. De asemenea, pe fațada de nord se va evita amplasarea camerelor de locuit.

Intocmit,

Arh. Aniko T. Frics