

MEMORIU TEHNIC -PUD

PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE IMOBIL PENTRU SERVICII, BIROURI SI COMERT IN REGIM DE INALTIME P+2E CF. 405218

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	:	ELABORARE PUD: CONSTRUIRE IMOBIL PENTRU SERVICII, BIROURI SI COMERT IN REGIM DE INALTIME P+2E C.F. 405218
Nr. proiect	:	Proiect nr. 14/2019
Beneficiar	:	S.C. EASTERN DIGITAL S.R.L.
Urbanism	:	S.C. STUDIO UNU DE ARHITECTURA S.R.L.
Faza de proiectare	:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU(P.U.D.)
Data elaborării	:	OCT 2019

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentatii il constituie elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru terenul situat in Timisoara, str. Grigore Alexandrescu, nr 88; in vederea construirii unui imobil pentru servicii, birouri si comert care sa completeze fondul construit existent.

Documentatia stabileste conditiile tehnice pentru constructia propusa in ceea ce priveste amplasarea pe parcela si conformarea arhitectural-volumetrica in corelare cu cadrul construit existent.

1.3 Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUD

- Documentatie topografica, continand date topografice si cadastrale
- Paralel cu aceasta documentatie se vor solucita avize de la toti detinatorii de gospodarii subterane in zona
- Studiu geotehnic intocmit de proiectant de specialitate
- Se va efectua procesul de Informare si Consultare a publicului, ce va fi finalizat cu Raportul privind Consultarea si Informarea populatiei intocmit de Primaria Timisoara conform normelor metodologice in vigoare.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. POZITIA ZONEI FATA DE INTRAVILANUL LOCALITATII

Terenul studiat se află in intravilan Timisoara, in partea nordica a localitatii, cu acces din strada Grigore Alexandrescu si face parte din UTR 16.

Strada Grigore Alexandrescu prezinta pe frontul sudic parcele care sunt in mare parte ocupate de

construcții în timp ce frontul nordic este reglementat prin PUZ-uri recent avizate a caror parcele abia încep să fie ocupate de construcții.
Strada Grigore Alexandrescu este prevăzută a fi extinsă la 2 benzi de circulație pe sens fiind parte din inelul IV.

Beneficiarul documentației este:

S.C. EASTERN DIGITAL S.R.L. - S teren = 2641mp- C.F. nr. 405218

Terenul este ocupat de o construcție în regim de înălțime P+1E și o anexa parter rezultate în urma obținerii Autorizației de Construire :

AC nr. 207/26.02.2015: *Modificări interioare și exterioare la hala de depozitare existentă și extindere cu un corp administrativ (cu păstrarea regimului de înălțime existent) rezultând hala de depozitare, showroom și birouri în regim P+1E. Construire anexa parter. Zona C modificată prin:*

AC nr 393/19.04.2016 *Construcții pentru servicii și depozitare - Modificare fatadă și modificări interioare la lucrările autorizate cu AC nr. 207/26.02.2015*

La întocmirea acestui plan urbanistic de detaliu, s-au luat în considerare studiile aprobate în zona adiacentă a amplasamentului și planurile urbanistice avizate care stabilesc direcțiile de dezvoltare a teritoriului precum și reglementările urbanistice aprobate:

PUG Timisoara (în vigoare și în curs de actualizare),

PUZ aprobat cu HCL 499/2007 "Locuințe colective și funcțiuni complementare"

PUZ aprobat cu HCL 175/2004 "Locuințe și dotări"

PUZ aprobat cu HCL 244/2019 "Dezvoltare zona rezidențială și servicii"

2.2. Elementele cadrului natural și caracteristici geo-tehnice ale terenului

Zona este lipsită de factori de poluare neexistând în vecinătate agenți cu degajări de noxe, produceri de zgomote sau alte elemente ce nu sunt compatibile cu o zonă rezidențială.

Terenul este relativ plan și orizontal având stabilitatea generală asigurată.

În urma forajului geotehnic cu adâncimea de 6m elaborat s-au identificat următoarele stratificații:

-0,00 - 0,60m sol vegetal

-0,60 - 2,90m - argila prafoasă, cafenie, plastic consistentă, $I_c=0,63$;

-2,90 - 6,00m - argila prafoasă, cafenie, plastic consistentă, în baza saturată, strat neepuizat, $I_c=0,61$;

Stratul de pământ coeziv este în stare plastic consistentă ($I_c=0,56...0,66$) fiind cu compresibilitate mare ($M=6254...7290$ kPa) conform aprecierii pe baza sondajului de penetrare și analizei de laborator.

Apa subterană interceptată în foraj a fost la -2,60m față de nivelul terenului natural, având tendința ascensională, respectiv stabilizându-se la -2,30m față de nivelul terenului natural (nivelul maxim superior putând ajunge până la -1,50m față de cota terenului natural)

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATI

Terenul care face obiectul acestei documentații are acces auto (autorizat prin Aviz Comisie de Circulație) din strada Grigore Alexandrescu.

În prezent, strada Grigore Alexandrescu (asfaltată), între Calea Torontalului și Strada Ovidiu Balea, are câte o bandă de circulație auto pe sens, spațiu verde de aliniament și trotuar numai aferent UTR16- frontul sudic al străzii.

Prin P.U.G. al Municipiului Timișoara – revizia 4 în lucru este prevăzută lărgirea acesteia la un profil de 30m, care să includă câte 2 benzi de circulație pe sens, trotuare, pista de biciclete și spații verzi de aliniament pe ambele părți.

3.2. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VACINATATI

În prezent, terenul înscris în C.F. nr. 405218, este construit și are suprafața de 2641mp.

Vecinatile terenului studiat sunt urmatoarele:

nord-vest: str. Grigore Alexandrescu

nord-est: proprietate privata

sud-est: 3 proprietati private

sud-vest: proprietate privata

3.3. SUPRAFATE DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

La data emiterii certificatului de urbane nr. 4806 din 29.11.201, terenul inregistrat in CF 405218 cu suprafata de 2641mp, este ocupat de constructii edificate dupa obtinerea:

AC nr. 207/26.02.2015: *Modificari interioare si exterioare la hala de depozitare existenta si extindere cu un corp administrativ (cu pastrarea regimului de inaltime existent) rezultand hala de depozitare, showroom si birouri in regim P+1E. Construire anexa parter. Zona C modificata prin:*

AC nr 393/19.04.2016 *Constructii pentru servicii si depozitare - Modificare fatada si modificari interioare la lucrarile autorizate cu AC nr. 207/26.02.2015*

Pe teren se gaseste o cladire in regim de inaltime P+1E, o anexa parter si un teren de tenis neintabulat.

Terenul este plan.

POT existent= 15%

CUT existent=0,29

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Terenul studiat este situat in interiorul teritoriului administrativ al Municipiului Timisoara, in partea de nord si face parte din UTR 16- zona de locuinte individuala sau pentru maxim doua familii si functiuni complementare.

Cvartalul din care face parte terenul este structurat diferit pentru cele 4 strazi perimetrare. La str. Grigore Alexandrescu, langa terenul in studiu, in zona centrala, pe partea de sud parcele existente cu dimensiuni mari >2500mp cu adancime mare >100m, cu frontul intre 22-38m; in timp ce parcele situate in spatele acestora (cu acces din strada Milos Cineaski pastreaza adancimea mare >93m dar au frontul mai mic 8-18m. Parcelarile recent avizate pe partea de nord a strazii, in fata terenului sunt de mari dimensiuni.

Parcele mari din partea de sud a strazii, vecine lotului in studiu nu sunt toate ocupate de constructii, (cele ocupate de constructii au functiunea de servicii) in timp ce celelalte loturi prezinta constructii pe teren-locuinte.

In proximitate se gaseste piata de lemn, piata de automobile, piata pentru comert cu amanuntul cat si piata en-gros.

3.5. DESTINATIA CLADIRILOR

Terenul a fost ocupat initial de o cladire parter cu destinatia hala de depozitare care ulterior a fost extinsa cu functiunea de servicii- birouri si showroom.

Terenurile vecine sunt ocupate de constructii cu destinatia servicii.

La aceasta data se remarca eforturile care se intreprind pentru dezvoltarea zonei, fiind intocmit si aprobat pe terenurile de vis a vis un plan urbanistic zonal "Dezvoltare zona rezidentiala si servicii" (PUZ aprobat cu HCL 244/2019) care completeaza alte PUZ-uri aprobate in zona care urbanizeaza si reglementeaza str. Grigore Alexandrescu pe partea de nord.

Atfel se remarca faptul ca, in zona studiat, propunerile avizate pentru partea de nord a str. Grigore Alexandrescu, alocata de-a lungul strazii parcele cu destinatia servicii, care vin in completarea celor existente in partea de sud a strazii- vecinii stanga dreapta al terenului studiat.

3.6. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE

Terenul studiat are suprafata de 2641mp, si are forma in plan de paralelogram.

Terenul se gaseste in proprietatea :
S.C. EASTERN DIGITAL S.R.L. - C.F. nr. 405218

Terenul este ocupat de 2 constructii:

- o cladire amplasata retras de la front P+1E -Sc= 355mp, Sd=710mp
- o cladire parter -anexa amplasata in adincimea terenului.- Sc = 43mp, Sd = 43mp si
- un teren de tenis neintabulat
- aleie auto si pietonala,+18 locuri de parcare autoturisme
- spatiu verde

3.7. CONCLUZILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE

Conform studiului geotehnic elaborat la faza de A.C. , a forajului executat la adancimea de 6m s-au identificat urmatoarele:

- 0,00-0,60m sol vegetal;
- 0,60-2,90m-argila prafoasa, cafenie, plastic consistenta, $I_c=0,63$;
- 2,90-6,00m- argila prafoasa, cafenie, plastic consistenta, *in baza saturata, strat neepuizat* $I_c=0,61$;

Stratul de pamant coeziv este in stare plastic consistenta ($I_c=0,56...0,66$) fiind de compresibilitate mare ($M=6254...7290$ kPa) conform aprecierii pe baza sondajului de penetrare si analizei de laborator.

Apa subterana interceptata in foraj a fost la -2,6m fata de nivelul terenului natural, avand tendinta ascensional, respectiv stabilizandu-se la -2,3m fata de nivelul terenului natural (nivelul maxim superior putand ajunge pana la -1,5m fata de cota terenului natural)

3.8. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (inaltime, structura, stare etc)

Str. Grigore Alexandrescu prezinta pe parcursul ei atat functiunea de locuire cat si functiunea de servicii sau servicii si depozitare.

Funciunea predominanta in cvartalul studiat este rezidentiala, exceptie facand loturile mari din zona centrala -vecine lotului in studiu- a cvartalului cu deschidere la strada Grigore Alexandrescu. Aceste loturi sunt ocupate de constructii cu o imagine neomogena, in regim de inaltime P, P+1, P+1+Er, constructii amplasate predominant catre latura laterala NE.

Terenul din dreapta lotului in studiu este ocupat de constructii care se desfasoara pe toata adancimea terenului (aferenta laturii NE) cat si in spatele terenului. Acestea sunt edificate in etape diferite.

3.9. ECHIPAREA EXISTENTA

Pe strada Grigore Alexandrescu exista retele de alimentare cu energie electrica, gaz, , apa (conducta Ø125mm), canalizare (conducta Ø1000mm) si telefonie.

Constructiile de pe teren beneficiaza de bransament electric, racord apa-canal, bransament de gaz etc.

4. REGLEMENTARI

In perimetrul studiat, se propune amplasarea unei noi cladiri, in regim de inaltime *P+2E* in partea din spate a parcelei (in locul terenului de tenis neintabulat, constructie care sa se integreze in fondul construit existent pe parcela in corelare cu constructiile de pe lotul vecin.

Accesul auto si pietonal, existent, este asigurat pe parcela din strada Grigore Alexandrescu.

Aleea auto/pietonala existenta in incinta se continua pana in spatele terenului, la fel si locurile de parcare propuse urmaresc dispunerea celor existente de-a lungul lateralei din SV.

Constructia propusa se va amplasa cu retragere de 2,00m fata de limita de proprietate din NE in continuarea constructiilor existente.

Constructia va fi retrasa cu minimum 6m fata de spatele parcelei.

Regimul de inaltime propus este de *P+2E*.

Bilant teritorial

	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Teren reglementat	2641 mp	100%	2641 mp	100%
Suprafata construita	398 mp	15%	937,5 mp	35,5%
Suprafata parcaje si alei	918mp	31%	1175,3mp	44,5%
Zona spatiu verde	1425 mp	54%	528,2mp	20%

INDICI URBANISTICI EXISTENT

REGIM DE ÎNĂLȚIME	P+1E
P.O.T EXISTENT	15%
C.U.T EXISTENT	0,28
ÎNĂLȚIMEA MAXIMA CONSTRUCȚIEI	6,45 m, 3,43M
Locuri de parcare	18 locuri de parcare
Destinatie	Depozitare, showroom, birouri

INDICI URBANISTICI PROPUS

REGIM DE ÎNĂLȚIME	P+2E
P.O.T MAXIM PROPUS	35,5%
C.U.T MAXIM PROPUS	0,93
ÎNĂLȚIMEA MAXIMA CONSTRUCȚIEI	10,7 m
Locuri de parcare	>38 locuri de parcare
Destinatie CONSTRUCTIE PROPUSA	Servicii, birouri, comert

4.1. OBIECTIVE SI MODALITATI DE OPERARE

Solutia urbanistica a fost elaborata tinandu-se cont de:

- tipologia de ocupare a terenului existent(aflat in studiu cat sia terenurilor vecine)
- asigurarea unei coerente a zonei construite in raport cu vecinatatea
- realizarea unui traseu auto/pietonal si amplasarea locurilor de parcare optim
- prefigurarea unei zone verzi compacte, organizata in jurul cladirilor.

Lucrari rutiere

Pentru realizarea si functionarea investitiei propuse nu se prevad lucrari rutiere din strada Gr. Alexandrescu. Accesul existent va fii cel care va deservii aleea auto comuna constructiei existente cat si a constructiei propuse.

Accesul existent are poarta amplasata retras fata de aliniamentul stradal. Acest acces nu se modifica in momentul realizarii extinderii profilului transversal al drumului (inel IV).

Se vor asigura numarul de locuri de parcare necesare in incinta.

4.2. AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Orientarea fata de punctele cardinale

Constructia propusa in regim de inaltime P+2E se va amplasa spre limita de proprietate din stanga (latura NE), la 2,0m fata de parcela invecinata.

Deschiderea cladirii se face catre toate punctele cardinale, cu fatada lunga paralela cu lungimea lotului.

Amplasarea fata de aliniament si limite parcela

Cladirea propusa se va amplasa la mai mult de 27m fata de constructia principala existenta pe teren si la 11m fata de constructiile existente pe parcela vecina din dreapta-constructii amplasate pe latura laterala SV a parcelei in studiu.

Fata de laterala din stanga se propune o retragere de 2,0m (la aliniamentul anexei existente)

Fata de latura din spate se propune o retragere de min 6m.
Fata de latura din dreapta se propune o retragere de 11,10m (fata de limita de proprietate/constructii existente pe parcele vecina)

4.3. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accesul carosabil este asigurat de accesul existent pe parcela. Acest acces este retras fata de limita de proprietate cu 5,3m si prezinta o poarta de 3,5m

Accese pietonale se gasesc linga cel auto, retras si prezinta o poarta pietonala de 1,0m.

4.4. INTEGRAREA SI ARMONIZAREA CONSTRUCTIEI NOI IN FONDUL CONSTRUIT EXISTENT

Constructia propusa se amplaseaza pe partea constructiilor existente in cadrul parcelei urmarind si dispunerea pe parcela vecina totodata si indepartarea de aceste constructii vecine. (fata de lotul din dreapta).

Aceasta dispunere permite aranjarea clara in lungime, in cadrul parcelei, a celor doua zone:

- zona construita/posibila pentru implantarea noii constructii completata de zona verde si
- zona de circulatie auto si pietonala dublata de locurile de parcare (latime >11m)

4.4 ASIGURAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

Constructia existenta beneficiaza de toate racordurile si bransamentele pentru apa-canal, electricitate, gaz etc. Constructia propusa va beneficia de extinderea retelelor existente pe parcela. (La faza urmatoare, pentru obtinerea autorizatiei de construire, in urma proiectelor pentru instalatiile interioare, se va face verificarea bransamentelor si racordurilor pentru noii consumatori, si dupa caz se va propune redimensionarea acestora.)

5. CONCLUZII

5.1. CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVELOR PROPUSE.

Solutia urbanistica adoptata completeaza fondul construit existent pe parcela si se raporteaza la vecinatati fara sa contravina prevederilor din PUG.

5.2. MASURI CE DECURG IN CONTINUAREA *pud-ului*

In urma acestui studiu consideram ca propunerile din Plansa Reglementari Urbanistice pot fi avizate si preluate in baza de date existenta.

INTOCMIT
arh. Alideia Suci

