



ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR PEISAGISTICA
BOT LUCIAN COSMIN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
STR. ANA IPATESCU NR. 15A LUGOJ TEL. 40-721-373.622

P.U.D. - CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E, GARAJ, ANEXA, AMENAJARE INCINTA, IMPREJMUIRE TEREN
TIMISOARA, STR. PAVEL JUMANCA, FN, CF 437756, CAD 437756

Memoriu Nontehnic

1. INTRODUCERE

NR. PROIECT: 08/2019 FAZA: P.U.D.

DENUMIRE PROIECT: P.U.D. - CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E CU GARAJ

BENEFICIARI: GOLUB DUSAN, GOLUB OLIMPIA
CIORAN MELANIA-MARIA, CIORAN MARIUS-PETRU

PROIECTANT: Bot Lucian Cosmin - Birou Individual
de Arhitectura

DATA ELABORARII PROIECTULUI: MARTIE 2019

Obiectul proiectului este elaborarea solutiei urbanistice, pentru amplasarea unei locuinte P+1E cu garaj, ca adoua locuinta pe parcela, in vederea aprobarii de catre Consiliul Local Timisoara. De asemenea, proiectul are ca scop: dimensionarea, zonificarea functiunii propuse, integrarea in fondul construit existent, rezolvarea accesului auto si pietonal pe parcela, echiparea cu utilitati edilitare, a acesteia.

Amplasamentul lucrarii este situat in Timisoara, pe strada Crisan, nr. 35 , CF 417072 CAD 417072. Terenul supus studiului urbanistic este proprietate privata a d-lui Golub Dusan si a sotiei Golub Olimpia, precum si a sotilor Cioran Melania-Maria si Cioran Marius-Petru, care sunt si beneficiarii acestei documentatii.

2. INCADRAREA IN ZONA

Parcela se situeaza in partea de N-V a orasului, in cartierul Mehala, intr-o zona rezidentiala si functiuni complementare, cu locuinte individuale cu regim redus de inaltime. Conform P.U.G. mun. Timisoara zona se afla in UTR 11 - subzona LMa - subzona rezidentiala existenta cu locuinte mici cu regim P-P+2E, terenul facand parte din teritoriul intravilan al orasului. Parcela nu se afla in zona protejata sau rezervatie naturala.

3. SITUATIA EXISTENTA

Parcela afla pe str. Crisan, fiind o parcele de front. Accesul pe parcela se realizeaza frontal de pe strada mentionata, pe partea de nord-est a parcelei. Strada Crisan se desfasoara pe directia SE-NV de la Bd. Cetatii pana la str. Grigore Alexandrescu.

Str. Crisan are un prospect de cca 25 m, ce cuprinde de trotuare (2x2 m), zone verzi generoase (2x7 m) si zona carosabila de cca 7,00 m latime asigurand circulatia auto pe doua sensuri, cate unul pe fiecare sens, prezentand imbracaminte rutiera asfaltica in stare buna.

Suprafata parcelei este de 715 mp si se afla privata a d-lui Golub Dusan si a sotiei Golub Olimpia, precum si a sotilor Cioran Melania-Maria si Cioran Marius-Petru. Forma terenului este usor neregulata (aproximativ patrulatera), frontul stradal fiind pe latura NE. Terenul face parte dintr-un parcelar de tip periferic cu cladiri cu regim de inaltime redus.



ARHITECTURA URBANISM DESIGN INTERIOR PEISAGISTICA
BOT LUCIAN COSMIN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
STR. ANA IPATESCU NR. 15A LUGOJ TEL. 40-721-373.622

P.U.D. - CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E, GARAJ, ANEXA, AMENAJARE INCINTA, IMPREJMUIRE TEREN
TIMISOARA, STR. PAVEL JUMANCA, FN, CF 437756, CAD 437756

Terenul studiat se invecineaza la front cu str. Crisan, Top 22137 (NE), in partea stanga cu o parcela proprietate private, TOP 21977, 21978 (SE), in partea dreapta cu doua parcele proprietate private, TOP 219814, 21982 si TOP 21983, 21984 (NV), iar la partea posterioara se invecineaza cu doua parcele proprietate private IE 421980 si TOP 21899 (SV). Toate parcelele invecinate au destinatie rezidentiala.

Actualmente pe parcela se afla o locuinta in regim parter avand suprafata desfasurata de 116 mp, amplasata la frontul stradal si adiacent limitei de proprietate din dreapta. Parcela este partial sistematizata, la partea anterioara, cu platforme dalate (64,50 mp), restul de teren fiind spatiu verde si gradina (534,50 mp). Terenul este imprejmuit pe toate laturile. POT existent=16,22%, CUT existent=0,16.

4. REGLEMENTARI

Tema de proiectare a fost stabilita de comun de acord cu beneficiarii pentru obiectivul propus. Astfel, se propune amplasarea unei a doua locuinte pe parcela in regim P+1E cu garaj P sau integrat locuintei. Se propune sistematizarea zonei posterioare si partial a zonei din partea stanga ale parcelei. Parcela se afla in zona rezidentiala existenta cu locuinte mici cu regim P-P+2E si POT maxim=40%.

Locuinta P+1E cu garaj propusa se va amplasa in spatele locuintei parter existenta care este aliniata frontului stradal. Astfel va rezulta o retragere fata de aliniamentul stradal de cca 16 m. Locuinta P+1E cu garaj propusa va avea o retragere minima de 3,00 m fata de locuinta parter existenta; va avea o retragere minima de 3,00 m fata de limita laterala din stanga; va fi amplasata adiacent limitei laterale din dreapta pana la limita posterioara a parcelei vecine de la nr. 37 (str. Crisan) identificata cu nr. Top 219814, 21982 si cu retragere de 2,00 m fata de limita posterioara a parcelei de la nr. 2 (str. Vuk St. Karadzic) identificata cu nr. Top 21983, 21984; va avea o retragere de minim 10,00 m fata de limita posterioara a parcelei. Garajul va fi amplasat in zona de implantare propusa, independent/adiacent locuintei propuse sau va fi integrat acesteia. Regimul de inaltime propus este de P+1E pentru locuinta si P pentru garaj (in cazul in care nu va fi integrat locuintei). Inaltimea maxima la cornisa sau atic a locuintei va fi de 7,00 m, iar inaltimea maxima va fi de 12,00 m.

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) va fi 40%.

Coeficientul maxim de ocupare al terenului (CUT) va fi de 1,2.

Suprafata terenului - 715 mp

S construita maxima propusa locuinta noua+garaj - 170 mp

S construita maxima propusa totala - 286 mp

S desfasurata maxima propusa locuinta noua+garaj - 742 mp

S desfasurata maxima propusa totala - 858 mp

Atat accesul auto cat si cel pietonal existente se vor mentine. Terenul va contine obligatoriu loc/locuri de parcare/garare (in garaj inchis), amenajate exclusiv pe parcela. Manevrele de parcare si intoarcere a masinilor se vor efectua doar in incinta. In interiorul parcelei vor fi necesare lucrari pentru sistematizarea pe verticala a terenului pentru circulatia carosabila si pietonala.

Intocmit,

Arh. Bot Lucian