

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU <i>ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE</i>
Beneficiar:	S.C. TIM CARDENAS S.R.L. Timișoara
Amplasament:	Str. Ardealul nr. 70, Timișoara Nr.topo 16230/1/2/2, 16229/1/2/1, 16229/1/2/2, 16229/1/2/4, 16229/1/2/3/1
Proiectant:	S.C. PILOT TEAM S.R.L. Strada Carpați nr. 15, Timișoara
Proiectant de specialitate	Arh. Glad Tudora Arh. Laura Mărculescu
Faza de proiectare:	Plan Urbanistic de Detaliu

Timișoara,
August 2006

BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE

PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPĂT	1
BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE	2
LISTA DE SEMNĂTURI	3
MEMORIU GENERAL	4
1. DATE PROIECT	4
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	4
1.2. OBIECTIVE	4
2. ÎNCADRAREA ÎN ORAȘ/ ZONĂ	4
2.1. DATE C.F.	5
2.2. TOPOGRAFIA	5
2.3. ACCES	5
3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE	5
3.1. FUNCȚIUNI EXISTENTE	5
3.2. REGIMUL JURIDIC	5
3.3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE – REȚELE EDILITARE	6
3.4. STUDII DE FUNDAMENTARE	6
4. REGLEMENTĂRI	6
4.1. REGLEMENTĂRI –ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	6
4.2. REGLEMENTĂRI –CONFIGURARE SPAȚIALĂ	7
4.3. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR PE PARCELĂ	7
4.4. REGLEMENTĂRI – MOD DE UTILIZARE AL TERENULUI	8
4.5. LUCRĂRI RUTIERE, ACCESE ȘI PARCAJE	8
4.6. REȚELE EDILITARE	9
4.7. MĂSURI PRIVIND NORME DE IGIENĂ ȘI PROTECȚIA MEDIULUI	10
4.8. CIRCULAȚIA TERENURILOR	11
5. CONCLUZII	11

PIESE DESENATE

01A. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ORAȘ/ P.U.G.	SC. 1:5000
02A. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE	SC. 1:500
03A. REGLEMENTĂRI URBANISTICE	SC. 1:500
04A. REGLEMENTĂRI EDILITARE	SC. 1:500
05A. REGLEMENTĂRI – OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	SC. 1:500
06A. PROPUNERE DE MOBILARE	SC. 1:500

LISTA DE SEMNĂTURI

Urbanism: S.C. PILOT TEAM S.R.L.
Str. Carpați nr. 15, Timișoara
Arh. Glad Paul Tudora

Arh. Laura Mărculescu

Edilitare: S.C. TECHNO PRO WATER S.R.L.
Timișoara
Ing. Marioara Golumba

Electrice: S.C. CAPABIL S.R.L.
Timișoara
Ing. Ileana Căpăstraru

Lucrări rutiere: S.C. [REDACTED] S.R.L.
[REDACTED] Timișoara
[REDACTED] Ing.

MEMORIU GENERAL

1. DATE PROIECT

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII: PLAN URBANISTIC DE DETALIU
ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE

BENEFICIAR : S.C. TIM CARDENAS S.R.L., Timișoara

AMPLASAMENT : STR. ARDEALUL nr. 70, TIMIȘOARA
Nr. topo. 16230/1/2/2, 16229/1/2/1, 16229/1/2/2,
16229/1/2/4, 16229/1/2/3/1

NUMĂR PROIECT : 2.07 / 2006

FAZA DE PROIECTARE : PLAN URBANISTIC DE DETALIU - P.U.D.

DATA ELABORĂRII : August 2006

1.2. OBIECTIVE

Prezenta documentație la nivel de P.U.D. își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru autorizarea de construcții pe terenul situat în Timișoara, cartierul Freidorf, pe strada Ardealul nr. 70, având nr. topo. 16230/1/2/2, 16229/1/2/1, 16229/1/2/2, 16229/1/2/4, 16229/1/2/3/1 (CF 107342).

Documentația stabilește condițiile tehnice pentru:

- Modul de utilizare funcțională a terenului;
- Definirea datelor de temă;
- Modul de ocupare al terenului (POT, CUT, H.max.);

Documentația se constituie în suportul legal conform legislației în vigoare pentru obținerea avizelor de principiu de la responsabilii abilitați.

2. ÎNCADRAREA ÎN ORAȘ/ ÎN ZONĂ

Amplasamentul care a determinat elaborarea prezentei documentații P.U.D. "**Ansamblu de locuințe colective**", se află situat în intravilanul municipiului Timișoara, în Freidorf, în vecinătatea Depoului de tramvaie, pe strada Ardealul.

Terenul luat în studiu este delimitat conform planșelor anexate de parcelele învecinate (Depoul RATT) și de străzile Ardealul, Ion Barac și bulevardul Dâmbovița.

În conformitate cu PUG Timișoara amplasamentul studiat este cuprins în UTR nr. 53 și are în prezent funcțiunea de centru comercial, în urma schimbării de destinație realizate în anul 2004, din cea inițială de unități industriale.

2.1. DATE C.F.

Terenul studiat este înscris în C.F. 107342 Timișoara, are suprafața totală de 21737 mp., cu numerele topo. următoare:

- nr. topo. 16230/1/2/2 – în suprafață de 940 mp.
- nr. topo. 16229/1/2/1 – în suprafață de 10059 mp.
- nr. topo. 16229/1/2/2 – în suprafață de 4832 mp.
- nr. topo. 16229/1/2/4 – în suprafață de 3629 mp.
- nr. topo. 16229/1/2/3/1 – în suprafață de 2277 mp.

Terenul este integral proprietate privată a beneficiarului documentației S.C. TIM CARDENAS S.R.L. Timișoara.

2.2. TOPOGRAFIA

În vederea realizării documentației s-a efectuat ridicarea topografică a terenului studiat. Acesta relevă faptul că terenul este relativ plan, situat cu cca. 1,30 m. mai jos decât nivelul străzii.

2.3. ACCES

Accesul carosabil pe amplasament se face din strada Ardealul, iar accesul pietonal principal se face dinspre bulevardul Dâmbovița.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. FUNCȚIUNI EXISTENTE

Zona în care este situat terenul studiat este mixtă ca funcțiune:

- la est: locuințe colective P+10E și P+4E
- la nord: locuințe individuale parter sau P+1E, punctual alte dotări, servicii
- la vest: servicii – hala firmei L.T.H.D.
- la sud: depoul R.A.T.T.

3.2. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul care a generat prezenta documentație are o suprafață totală de 21737 mp. Terenul este integral proprietate privată a firmei S.C. TIM CARDENAS S.R.L. Timișoara.

În prezent pe teren sunt amplasate următoarele construcții:

- hală comercială cu regim de înălțime parter, respectiv P+1 parțial,
- o construcție anexă parter,
- bazin de incendiu îngropat.

Beneficiarul dorește desființarea tuturor construcțiilor existente pe teren, în etape.

Parcelele cu care se învecinează pe limitele laterale sunt proprietăți private ale persoanelor fizice sau juridice.

3.3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE – REȚELE EDILITARE

Zona din care face parte parcela analizată în P.U.D. este echipată edilitar cu rețele de curent electric, alimentare cu apă și canalizare.

3.3.1. Alimentare cu apă și canalizare menajeră

În zona studiată există rețea de apă potabilă și rețea de canalizare menajeră pe str. Ardealul, respectiv Ion Barac.

3.3.2. Gaze naturale

Există rețea de alimentare cu gaze naturale de medie presiune în zonă, pe str. Ardealul și Ion Barac.

3.3.3. Instalații termice

Nu există rețea de distribuție a energiei termice în zonă.

3.3.4. Alimentarea cu energie electrică și telefonie

Conform aviz de amplasament favorabil nr. 12008/16.11.2005 emis de S.C. Enel Electrica Banat S.A., pe amplasament există un post de transformare și o rețea LES 10kV, prin care se alimentează în prezent obiectivele existente pe teren.

Conform aviz tehnic favorabil nr. 1114/12.04.2006 emis de S.C. Romtelecom S.A amplasamentul este liber de rețele de telecomunicații.

Necesarul de utilități pentru funcțiunea solicitată prin P.U.D. va fi stabilit în urma realizării Proiectului Tehnic și se va rezolva prin proiecte de specialitate elaborate de proiectanți autorizați. La fel se va proceda și în cazul necesității devierii sau extinderii rețelelor de utilități existente.

Terenul studiat în cadrul P.U.D. este relativ plan și orizontal și din punct de vedere seismic se încadrează în zona "D" de seismicitate, cu $T_s=1,0s$ și $K_s=0,16$.

3.4. STUDII DE FUNDAMENTARE

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara
- Ridicare topografică pentru zona studiată

4. REGLEMENTĂRI

Zona reglementată prin prezenta documentație are o suprafață de 21737 mp aflați în proprietatea beneficiarului. În urma solicitărilor acestuia se propune ca pe terenul studiat să se realizeze un ansamblu de locuințe colective.

4.1. REGLEMENTĂRI – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Având în vedere vecinătățile existente, pe terenul studiat se propune funcțiunea de LOCUINȚE COLECTIVE (peste P+2E) ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE.

Suprafața de teren studiată va fi zonificată astfel:

- Zona de locuințe și funcțiuni complementare S+P+7E+M(Ep)
- Zona mixtă de locuințe și funcțiuni complementare S+P+12E+M(Ep) / comerț și servicii.

4.2. REGLEMENTĂRI –CONFIGURARE SPAȚIALĂ

Configurația spațială a zonei prevede dezvoltarea pe sit a unui ansamblu de imobile cu locuințe colective de tip urban, cu regim de înălțime cuprins între S+P+7E+M(Ep) și S+P+12E+M(Ep).

4.2.1. Propunere de mobilare

Pe teren se propun zece construcții multietajate cu locuințe. Numărul total de apartamente considerat a se realiza va fi de circa 500 de apartamente.

4.2.2. Funcțiune

Funcțiunea clădirilor propuse este de locuire. La parterul acestora pot fi amplasate spații cu altă funcțiune (comerț, servicii, etc.), care să nu perturbe locuirea.

La parterul clădirilor cu 12 niveluri se propun spații cu altă destinație decât locuirea: servicii, comerț, funcțiuni comunitare (ex. :grădiniță).

La subsolul construcțiilor se propun garaje colective. Adăposturile de apărare civilă se vor amplasa la subsolul clădirilor și se vor dimensiona în corelație cu numărul de persoane estimat odată cu realizarea proiectelor pentru construcții.

4.2.3. Regim de înălțime

Regimul maxim de înălțime propus pentru sit este **S+P+12E+M(Ep)**.

Pentru 7 corpuri de locuințe propuse, din cele 10, situate în zona de vest a amplasamentului regimul de înălțime este S+P+7E+M(Ep).

4.3. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR PE PARCELĂ

Construcțiile se vor realiza în interiorul perimetrului **limitei de implantare a construcțiilor** care definește **zona de implantare a construcțiilor** conform planșei “Reglementări urbanistice”.

4.3.1. Limite de implantare a construcțiilor

S-au stabilit limite pentru reglementarea distanțelor de respectat față de elemente ale cadrului construit existent și față de proprietățile învecinate ținându-se cont de orientarea amplasamentului și condițiile de însorire.

În imediata vecinătate nu sunt alte locuințe individuale sau colective, fiind doar spații pentru servicii și căi de comunicație, deci nu sunt restricții referitoare la umbrirea acestora.

4.3.2. Distanțe. Retrageri

Se stabilesc limitele privind retragerile minime obligatorii ținând cont de regimul de înălțime al construcțiilor S+P+7E+M(Ep), respectiv S+P+12E+M(Ep).

Clădirea propusă se va amplasa pe aliniament, la stradă, respectând alinierea clădirilor de pe parcelele învecinate.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face cu calcan pe limita nord-vestică și retrasă față de limita sud-vestică, respectând prevederile Codului Civil, ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. și normele de însorire în vigoare.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 536 din 1997 al Ministerului Sănătății.

Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform **NORMATIVULUI P 118/1998**.

4.4. REGLEMENTĂRI – MOD DE UTILIZARE AL TERENULUI

4.4.1. Suprafața construită

Suprafața maximă construită la sol a clădirilor propuse poate fi de 10868 mp., conform procentului de ocupare a terenului maxim propus.

Suprafața construită la sol a clădirilor propuse va fi de circa 5700 mp., conform propunerii de mobilare.

La nivelul solului, spațiul cuprins în incintă se va organiza pentru parcaje, alei de acces și zone verzi.

4.4.2. Indici urbanistici

Pentru zona de locuințe peste P+2E indicii urbanistici de utilizare a terenului propuși sunt:

POT max = 50 %

CUT max = 3,8

Procentul de spații verzi din zona studiată, se va asigura conform R.G.U. și R.L.U. în relație cu funcțiunea prevăzută.

4.4.3. Bilanț teritorial

Terenul studiat	21 737 mp.	100 %
Locuințe colective	5 660 mp.	26,03%
Zone verzi, alei, parcaje și circulații auto	16 077 mp	73,97 %

4.5. LUCRĂRI RUTIERE, ACCESE ȘI PARCAJE

4.5.1. Accese

Accesul auto pe parcelă se va realiza de pe strada Ardealul.

Accesul la garajele din subsolurile clădirilor se realizează din incintă.

Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor asigura accese pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu conform reglementărilor în vigoare.

4.5.2. Parcaje

Pentru locatari parcajele se vor realiza subteran în proporție de 90%, în parcaje colective grupate pentru 2 blocuri.

La nivelul terenului urmează a se realiza parcări pentru 10% din locatari, pentru vizitatori și pentru spațiile cu alte funcțiuni propuse la parterul blocurilor din zona de est a terenului.

Numărul de parcaje se va stabili în corelare cu numărul de apartamente ce se vor propune prin proiectul de arhitectură, respectiv cu suprafețele spațiilor cu altă funcțiune..

4.6. REȚELE EDILITARE

Zona din care face parte parcela analizată în P.U.D. este echipată edilitar, iar construcțiile se vor racorda la utilitățile necesare prin extinderea rețelelor existente.

4.6.1. Alimentare cu apă

Asigurarea necesarului de apă pentru cele circa 500 de apartamente și spațiile cu altă destinație propuse, se realizează prin branșarea instalațiilor interioare la rețeaua stradală existentă în zonă.

4.6.2. Canalizare menajeră

Apele uzate menajere provenite de la instalațiile interioare și pluviale preluate de pe cladire sunt descarcate în canalizarea stradală existentă.

Odată cu debitele de ape uzate menajere, în canalizarea stradală se descarcă și apele de ploaie de pe parcări și de pe aleile interioare.

4.6.3. Gaze naturale

Nu există rețea de alimentare cu gaze naturale pe amplasament. Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelelor cele mai apropiate, pe baza unui proiect întocmit de S.C. E.ON Gaz Romania S.A.. Toate lucrările se vor realiza de către firme atestate pentru acest gen de lucrări conform proiectelor elaborate de proiectanți autorizați.

4.6.4. Instalații termice

Nu există rețea de distribuție a energiei termice în zonă. Energia termică necesară va fi asigurată local, prin centrale termice individuale, alimentate cu gaze naturale din rețeaua E.ON Gaz Romania.

4.6.5. Alimentarea cu energie electrică și telefonie

Alimentarea cu energie electrică se va asigura din postul trafo situat pe amplasament, cu suplimentarea puterii acestuia dacă este necesar, prin racorduri în cablu subteran până la firițele de branșament ale imobilelor.

Aceste lucrări se fac de către o firmă atestată ANRE pentru acest gen de lucrări, pe baza proiectului elaborat de S.C. Enel Electrica Banat S.A..

4.6.6. Telecomunicații și cablare TV

Imobilele se vor branșa la rețelele de telecomunicații și la rețelele CATV ale operatorilor din zonă.

În proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare.

4.7. MĂSURI PRIVIND NORME DE IGIENĂ ȘI PROTECȚIA MEDIULUI

În vecinătatea amplasamentului nu se găsesc obiective poluante sau care să impună zone de protecție sanitară.

Se recomandă asigurarea spațiilor pentru recreere și joacă corespunzătoare numărului estimat de locuitori ai ansamblului de locuințe.

4.7.1. Amplasarea și înălțimea clădirilor

Zonele construibile au fost dispuse astfel încât să se respecte prevederile privind asigurarea iluminării naturale.

4.7.2. Conformarea spațiilor locuințelor

Pentru apartamente, nivelul acustic echivalent continuu va corespunde valorilor normate diurne și nocturne. Aceste condiții se vor asigura prin proiectele tehnice care vor respecta și detalia principiile prezentei documentații.

Se vor respecta parametrii sanitari legați de suprafețele apartamentelor și ale încăperilor acestora corespunzător destinației.

Se vor asigura condițiile pentru asigurarea iluminării și a ventilației naturale conforme pentru destinațiile încăperilor. Sistemele de încălzire se vor dimensiona pentru a satisface cerințele normate referitor la temperaturile de asigurat.

4.7.3. Gestionarea deșeurilor

Gunoiul menajer se va colecta în camere speciale de depozitare în interiorul clădirii sau se vor amenaja platforme organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare. Aceste facilități se vor dimensiona corespunzător evitându-se proiectarea unor platforme prea mari care implică ocuparea unor spații cu alte destinații (spații verzi) și care pot genera disconfort și insalubritate. În cazul amenajării de platforme exterioare, acestea se vor amplasa la distanțe minime de 5,00 m față de ferestrele apartamentelor.

În cazul în care se va recurge la ghene tehnice și tobogan pentru deșeurile solide, acestea se vor izola acustic și se vor prevedea posibilități de acces pentru curățare și decontaminare periodică.

Deșeurile menajere și stradale se vor colecta periodic de către firme specializate și vor fi transportate către locurile de colectare.

4.7.4. Alte spații și limitarea disconfortului

În cazul în care la parterul clădirilor se vor amenaja unități comerciale și de prestări servicii, precum și camere speciale de depozitare a reziduurilor solide sau alte spații gospodărești — anexe ale locuințelor (garaje, spălătorii, uscătorii etc.), acestea vor îndeplini condițiile necesare ca să nu constituie, prin funcționarea lor, riscuri pentru sănătatea populației sau să nu creeze disconfort. În acest scop, se vor asigura măsurile și mijloacele necesare pentru limitarea nocivităților, astfel ca acestea să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

4.7.5. Rețele și instalații supuse unor reglementări sanitare

Rețeaua de distribuție a apei trebuie să asigure regimul continuu, cantitatea necesară și să nu permită contaminarea exterioară. Materialele de construcție a conductelor rețelei de distribuție și rețelelor interioare trebuie să aibă aviz sanitar de folosire pentru apa potabilă.

Apele uzate se vor evacua în rețeaua publică de canalizare.

4.8. CIRCULAȚIA TERENURILOR

Nu este cazul trecerii unor suprafețe de teren din domeniul privat în domeniul public. Rețelele edilitare propuse pentru extindere se vor amplasa pe domeniul public.

5. CONCLUZII

Elaborarea Planului urbanistic de detaliu s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.D. aprobat prin Ordinul nr. 37/N/08.06.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul urbanistic general al municipiului Timișoara;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Prezentul P.U.D. are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată. Planul Urbanistic de Detaliu se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara.

Conform legislației în vigoare, avizarea se face de către organismele teritoriale interesate și se aprobă de Consiliul Local al Municipiului Timișoara, devenind prin aprobarea sa, act al administrației publice locale. Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic de Detaliu se stabilește odată cu aprobarea sa.

Întocmit,

Arh. Laura MĂRCULESCU