

PUD - Amplasare cladire in regim de inaltime P+2E (spatii comerciale si servicii de tip apart hotel)

Timișoara
Str. Ghirodei, nr. 32,
inscrise in CF nr. 432241

FOAIE DE CAPAT

Denumirea lucrării: PUD - Amplasare cladire in regim de inaltime P+2E (spatii comerciale si servicii de tip apart hotel)

Amplasament: Timișoara, Aleea Ghirodei, nr. 32, inscrite in CF nr. 432241

Beneficiar: sc PROSPERO srl

Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Proiectant: SC ATELIER 21 SRL
Timișoara, Splaiul Tudor Vladimirescu, nr. 6, ap. 6
Tel: 0722-718802

Coordonator de specialitate: arh. Andreea - Silvia CRISAN

Data: OCTOMBRIE 2020

Nr. proiect: 248 / 2019

MEMORIU JUSTIFICATIV

Cap. I: INTRODUCERE

I.01 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării:	PUD - Amplasare cladire in regim de inaltime P+2E (spatii comerciale si servicii de tip apart hotel)
Amplasament:	Timișoara Aleea Ghirodei, nr. 32, inscrise in CF nr. 432241
Beneficiar:	sc PROSPERO srl
Faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Data:	OCTOMBRIE 2020
Nr. proiect:	248/ 2020

I.02 Obiectivul lucrării

Prezenta documentatie, elaborata la solicitarea beneficiarului, are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru terenul situat în Timișoara, aleea Ghirodei, nr.32, identificat prin CF nr.432241 - nr. cad. 432241, în vederea realizării obiectivului “ Amplasare cladire in regim de inaltime P+2E (spatii comerciale si servicii de tip apart hotel)”.

Obiectul Planului Urbanistic de Detaliu constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale și tehnice de pe parcelă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale.

Prin prezentul plan urbanistic de detaliu se stabilesc condițiile tehnice de amplasare a clădirii pe parcela, limita de implantare, retrageri minime obligatorii. Ceilalti indicatori raman neschimbati.

I.03. Surse documentare

Pentru intocmirea prezentei documentatii s-au studiat urmatoarele:

- Plan Urbanistic General al Municipiului Timisoara, aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 119/2018;
- Conceptul general de dezvoltare urbana - MASTERPLAN Timisoara, aprobat prin H.C.L. nr. 61/2012;
- Plan Urbanistic General al Municipiului Timisoara - în elaborare și Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G., aflat în Etapa 4 - Avizare și aprobare;

- Studiu geotehnic;
- Ridicare topografica realizata in sistem STEREO 70.

In elaborarea documentatiei s-a tinut cont de prevederile urmatoarelor:

- HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, modificata;
- Ordin 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism;
- HCL 62/2012 privind aprobarea "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020"
- Ordin 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ.

Cap. II: INCADRAREA IN ZONA

I.03 Concluzii din documentatii deja elaborate

Zona studiata are o densitate medie, dar se află in dezvoltare.

Evolutia urbana recenta, a dus la formarea unor zone mai densificate (cu locuinte individuale), amplasate in interiorul cvartalului.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara, aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 119/2018 si a prevederilor aferente UTR-ului 32, amplasamentul are functiunea de zona pentru institutii publice si servicii de interes general.

Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG 525/1996, in art. 31, reglementeaza regimul de inaltime maxim, egal cu inaltimea medie a cladirilor invecinate, fara a depasii cu mai mult de doua etaje cladirile imediat invecinate. In cazul studiat, P+2E.

Procentul de ocupare al terenurilor in zone predominant rezidentiale (locuinte cu dotari aferente) este reglementat in RGU, anexa 2, la maxim 40%.

Cap. II: SITUATIA EXISTENTA

II.01 Evolutia zonei

Zona studiata are o densitate medie, dar se află in dezvoltare.

Evolutia urbana recenta, a dus la formarea unor zone mai densificate (cu locuinte individuale), amplasate in interiorul cvartalului.

II.02 Incadrare in localitate

Parcela studiata prin aceasta documentatie se afla in intravilanul municipiului Timisoara, in partea vestica, in cartierul Fabric, cu acces din aleea Ghirodei.

Parcela studiata, aferenta CF nr. 432241, se afla in cvartalul delimitat de aleea Ghirodei, strada Dorin Teodorescu, strada Ionel Teodoreanu si strada Ion Minulescu.

II.03 Descriere amplasament

Parcela propriu-zisa, identificate prin C.F. nr. 432241, respectiv prin nr. cadastral 432241, se afla in proprietatea societatii PROSPERO srl, beneficiara acestui proiect. Terenul studiat are suprafata totala de 1.337 mp.

Amplasamentul studiat este delimitat astfel:

- La Nord: aleea Ghirodei;
- La Sud: teren proprietate privata, locuinta;
- La Vest: teren proprietate privata, locuinta si birouri sc OXYGEN COMPUTERS SRL;
- La Est: teren proprietate privata, FACULTATEA DE HIDROTEHNICA - CATEDRA DE IMBUNATATIRI FUNCiare.

II.04 Elementele cadrului natural

Elemente ale cadrului natural, vegetatie (copaci, pomi) existente pe amplasamentul studiat se vor pastra si protejata.

Terenul este liber de constructii si plan (cu denivelari nesemnificative), avand stabilitatea generala asigurata.

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul prospectat apartine Câmpiei Banatului, aspectul orizontal conferind stabilitate terenului.

Geologic, zona apartine Bazinului Pannonic, coloana litologică a acestui areal cuprinzând un etaj inferior afectat tectonic și o cuvertură posttectonică.

Lucrarie de teren au pus in evidenta, in zona activa a viitoarei sonstructii, prezenta unor pamanturi cu o compresibilitate medie spre mare.

Sucesiunile stratigrafice ale terenului de fundare sunt prezentate in studiul geotehnic atasat.

Suprafata terenului aproximativ plan orizontal nu este afectată de fenomene fizico-mecanice care să pericliteze stabilitatea generală a amplasamentului.

Stratificatia interceptata in foraje este eterogena, dedesubtul umpluturii in grosime de 1,5m aflandu-se o succesiune de pachete coezive si orizonturi nisipoase.

Adâncimea de îngheț este de 0,6 - 0,7 m (conform STAS 6054/77).

Apa subterană a fost interceptată în foraje sub presiune, stabilizandu-se la adâncimea de 4,4m, față de cota terenului actuală. Din buletinele de analiză chimică a apei freatice a rezultat că aceasta prezintă agresivitate chimică față de beton.

Din punct de vedere climatic zona se caracterizeaza prin:

- temperatura aerului:

- | | |
|------------------------|------------------------------|
| - media lunara maxima: | +21/ +22 °C in iulie, august |
| - media lunara minima: | -1/ -2 °C in ianuarie |
| - maxima absoluta: | + 40 °C in 16.08.1952 |
| - minima absoluta: | - 29,2 °C in 13.02.1935 |

- precipitatii:

- media lunara maxima: 70-80mm
- media anuala: 600-700mm
- cantitatea maxima in 24h: 100 mm in 01.06.1915

- vantul: directii predominante: Vest 15 %.

II.05 Circulatia

Accesul se va face direct din aleea Ghirodei, strada de categoria II.

Accesul la rețeaua de transport public este destul de facil, pe aleea Ghirodei circula autobuzul A29.

II.06 Ocuparea terenurilor

Terenul studiat este liber de constructii, conform plansei 03 - Plan analiza situatiei existente.

Relaționări între funcțiuni

Terenurile învecinate sunt preponderent destinate locuirii.

Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

În imediata vecinătate se afla o zonă ocupată spații de agrement/ sportive.

Asigurarea cu spații verzi

Vis a vis de amplasamentul studiat este o zonă importantă de pădure.

Pe amplasament există un copac ce se va păstra și protejată. Suprafața de spațiu verde ce se va detalia în fazele viitoare de proiectare va fi amenajată peisager și plantată cu arbori de talie medie.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată

Stabilitatea terenului este asigurată. Nu există alte riscuri naturale în zonă.

II.07 Echipare edilitara - situatia existenta

Amplasamentul studiat este racordat la rețeaua de electricitate și de apă-canal. Concomitent cu elaborarea planului s-a solicitat detinatorilor de utilitati emiterea avizelor de amplasament.

II.08 Probleme de mediu

Zona în care se încadrează terenul este lipsită de factori majori de poluare. Nu există pericolul degajării de noxe sau elemente care să pună problema protecției mediului.

La ora actuală, terenul luat în studiu este - în cea mai mare parte - în paragină, vegetația existentă trebuie îngrijită.

Terenul este relativ plan și orizontal, având stabilitatea generală asigurată, neexistând vreun risc natural sau antropic.

Nu există în zonă valori de patrimoniu ce necesită protecție; nu există potențial balnear sau turistic.

Evaluarea impactului pe care îl produce aplicarea P.U.D. este neglijabil din punctul de vedere al mediului, având în vedere următoarele:

- nu sunt prevăzute implantări de surse de poluanți sau care ar putea modifica condițiile de mediu existente caracterizate prin încadrarea într-o atmosferă urbană în devenire;
- nu sunt evidențiate riscuri naturale existente;
- sistemul căilor de comunicații și echipare edilitară - existente și proiectate - nu prezintă riscuri pentru zonă.

Prin intervențiile propuse prin acest P.U.D. - zona se va transforma în mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente.

II.09 Opțiuni ale populației

Propunerea făcută se înscrie în dezvoltarea urbanistică a întregii zone. Aspectul și funcționarea zonei se vor îmbunătăți odată cu realizarea obiectivului propus.

II.10 Disfuncționalități

Deoarece în zona s-au dezvoltat și alte investiții imobiliare, există riscul ca acestea să nu genereze o zonă coerentă din punct de vedere urban (relații corecte și coerente între zonele construite, asigurarea utilitatilor edilitare etc.).

Cap. III: REGLEMENTARI

La solicitarea beneficiarului, se propune amplasarea unei clădiri cu spații comerciale și servicii de tip aparthotel. În acest scop, prezenta documentație stabilește regulile de amplasare față de limitele de proprietate.

Scopul acestei documentații este de a reglementa limita de implantare a clădirilor și regulile de amplasare pe parcelă.

Elemente ale cadrului natural, vegetație (copaci, pomi) existente pe amplasamentul studiat se vor păstra și protejate.

Terenul este plan (cu denivelări nesemnificative), având stabilitatea generală asigurată.

Prin intervențiile propuse prin acest P.U.D., zona se va transforma în mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente.

Propunerea făcută se înscrie în dezvoltarea urbanistică a întregii zone. Aspectul și funcționarea zonei se vor îmbunătăți odată cu realizarea obiectivului propus.

Organizarea circulației interioare pe parcelă studiată, se va face în funcție de conformarea și poziționarea finală a imobilelor propuse în fazele următoare ale proiectelor (faza DTAC, PT).

Terenul luat in studiu este incadrat in UTR 32, si are functiunea de **zonă pentru institutii publice si servicii de interes general**, conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare, aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 119/2018.

Zona de institutii publice si servicii de interes general

In conformitate cu RLU aferent PUG Municipiul Timișoara în vigoare, aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 119/2018 avem urmatoarele reglementari:

- Funcțiunea dominantă a zonei:

Institutii publice și servicii de interes general

- Funcțiunile complementare admise ale zonei:

- Locuințe
- Spații verzi amenajate
- Accese pietonale, carosabile, parcaje - Rețele și instalații tehnico - edilitare.

III.01 Utilizare functionala

- Utilizări permise:

- institutii publice, servicii, comerț, alimentație publică, cazare, cultură, centre de afaceri, sedii firme, institutii financiar-bancare, sedii O.N.G.-uri, fundații, sedii partide politice, spații polifuncționale;
- locuințe;
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parking-uri;
- construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
- depozite comerciale sub 50 mp arie construită desfășurată.

- Utilizări permise cu condiții

Nu e cazul.

- Interdicții temporare

- nu e cazul.

- Interdicții definitive

- Se interzice amplasarea construcțiilor și amenajărilor care prin natura lor, volumul și aspectul lor sunt incompatibile cu securitatea , salubritatea și confortul zonei;
- Construcții pentru activități de producție;
- Construcții pentru creșterea animalelor.

III.02 Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Orientarea față de punctele cardinale:

Conf. anexei 3 din RGU, se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

- Amplasarea față de drumurile publice: autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

- Amplasarea față de căi navigabile:

Nu e cazul.

- Amplasarea față de căile ferate din administrarea S. N.C.F.R.:

Nu e cazul.

- Amplasarea față de aeroporturi:

Nu e cazul.

- Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei:

Nu e cazul.

- Amplasarea față de aliniament:

Construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente, și anume retrase cu 15,00 m față de limita de proprietate.

- Amplasarea în interiorul parcelei:

Este obligatorie respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil, și Cap. II.6 al R.L.U. - P.U.G. Timisoara cât și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Retragerile față de limitele laterale ale terenului se bazează în principal pe prevederile Codului Civil și pe cele cuprinse în Normele de protecție contra incendiilor. Se va respecta obligatoriu o distanță minimă de 2,00 m față de limitele separatoare dintre parcele în cazul construcțiilor ce nu ating aceste limite.

Se vor respecta normele de însorire și iluminat natural.

Se admite ca distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă, jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m.

III.03 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Accese carosabile:

Se va asigura acces la drumurile publice. Numărul și configurația acceselor se determină conform anexei nr. 4 din RGU. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

- Accese pietonale:

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare

III.04 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

- Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

- Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

- Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

III.05 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

- Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate, amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

În cazul prezentului amplasament regimul de înălțime maxim este P+2E, cu posibilitatea de a construi și subsol la nevoie.

Înălțimea maximă la cornișă este de 11,00 m, iar înălțimea maximă a clădirilor este de 15,00 m, conform cu cea a clădirilor învecinate.

- Indicatori urbanistici obligatorii (limite și valori minime și maxime)

Conform anexei 2 din R.G.U. pentru zone predominant rezidențiale cu dotări aferente, POT maxim 40%.

III.06 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

- Parcaje

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 2 la R.L.U. - P.U.G. Timisoara.

- Spații verzi

Suprafețele minime de spații verzi amenajate în interiorul parcelei, conf. HCL 62/2012, va fi de 25%.

- Împrejurimi

Sunt permise următoarele categorii de împrejurimi: opace (necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale), transparente, decorative sau gard viu (necesare delimitării parcelelor aferente

clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice).

III.07 Bilant teritorial

BILANT TERITORIAL

	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Terenul studiat CF 432241	1 337,0	100%	1 337,0	100%
Suprafata zone de institutii si servicii publice	1 337,0	100%	1 337,0	100%
Zona ocupata cu cladiri	0	0%	max. 535,0	max. 40%
Zona libera ocupata cu alei, terase, accese auto/ pietonale, locuri de parcare (in interiorul parcelei)	0	0%	cca. 468,0	cca. 35%
Spatiu verde, amenajari peisagere (in interiorul parcelei)	0	0%	min. 334,0	min. 25%

III.08 Dezvoltarea echiparii edilitare

Pentru asigurarea **alimentării cu energie electrică**, se va asigura prin bransament la rețeaua publică - S.C. ENEL S.A.

Energia electrică este preluată din bransamentul electric, printr-un tablou electric, asigurându-se măsurarea energiei consumate pentru fiecare spațiu separat.

Alimentarea cu apa va fi asigurată prin bransament la regia S.C. AQUATIM S.A..

Apa meteorică de pe acoperiș și din incintă va fi colectată printr-un sistem de canalizare dotat cu un separator de hidrocarburi la ieșire și se va deversa în Canalizarea municipală, după stocarea prealabilă în bazinul de retenție.

Apa uzată menajeră va fi evacuată, în rețeaua publică de canalizare a orașului - sistemul de colectare S.C. AQUATIM S.A.

Alimentarea cu gaz se va realiza prin bransament la rețeaua existentă pe Aleea Ghirodei.

Sistemul de stingere a incendiilor va fi realizat prin rețea stradala existentă.

Precolectarea gunoiului se face prin depunerea acestuia în pubele standardizate din mase plastice. În incinta va fi prevăzută o platformă destinată amplasării acestora. Pentru evacuarea deșeurilor se va solicita serviciul unui transportator autorizat.

III.07 Integrarea investitiei in zona

Prin urbanizarea terenului studiat se favorizeaza calitatea vietii in intreaga zona.

III.08 Consecinte economice si sociale

Prin functiunile propuse se asigura dezvoltarea economica atat a zonei studiate, cat si a zonelor adiacente. Propunerea facuta genereaza refacerea peisajului urban, prin asigurarea de spatii verzi, functiuni publice.

III.09 Categorii de costuri

Realizarea retelelor de utilitati

Toate costurile privind realizarea extinderilor de retele si bransamente necesare, vor fi suportate de catre beneficiar.

Realizarea cailor de comunicatii

Toate costurile privind realizarea accesurilor si a cailor de circulatie pe parcela studiate, vor fi suportate de catre beneficiar.

IV.10 Obiective de utilitate publica

In cazul prezentului plan urbanistic, nu se vor face rezervari de teren pentru largirea sau prelungirea profilelor stradale (vezi plansa Proprietatea asupra terenurilor).

Cap. IV: CONCLUZII

Prin prezentul P.U.D. se reglementeaza amplasare a constructiilor pe parcela, limite de implantare si retrageri minime.

La elaborarea acestuia s-a urmarit incadrarea in documentatiile urbanistice deja existente si aprobate si respectarea *Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.D.* aprobat prin OG 176/N/2000.

Acest proiect respecta legislatia in vigoare, Codul Civil, OMS 119/2014, HG 525/96 si HCL 455/2014.

Întocmit,
Specialist RUR:
Arh. Silvia CRISAN