

MEMORIU DE ARHITECTURA

Proiect nr. 32/2020

Denumirea investiției	PUZ – IMOBIL/ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE IN REGIM Ds+P+2E+Er, AMENAJARE ACESE SI PARCARI
Beneficiar	MARDARE REMETER CAMELIA
Faza de proiectare	PUZ - Aviz de oportunitate
Amplasament investiție	Timisoara, str. Paul Constantinescu nr. 4
Proiectant de arhitectură	S.C. SYNAPSE STUDIO S.R.L.
Nr. proiect	32 / 2020

Regimul de înălțime propus	Ds+P+2E+Er
Suprafata teren	2808 mp

01. Regimul juridic

- terenul este situat in intravilanul Mun. Timisoara avand o suprafata de **2808 mp**
- terenul se afla in proprietatea: **MARDARE REMETER CAMELIA**
- **C.F. nr. 442395**

02. Obiectul lucrarii

Prezenta documentatie la nivel de P.U.Z. isi propune sa constituie suportul juridic, institutional si tehnic pentru reglementarea unui teren situat in intravilanul mun. Timisoara, pe str. Paul Constantinescu nr. 4. Terenul este de 2808 mp si se afla in proprietatea doamnei Mardare Remeter Camelia. In vederea inceperii demersurilor in acest sens, s-a obtinut Certificatul de Urbanism **nr. 1057/16.03.2020** emis de Primaria Mun. Timisoara, prin care se impune intocmirea si aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal.

Proprietarul intentioneaza mobilarea terenului , cu un imobil/ansamblu de locuinte colective si functiuni complementare, iar in acest scop a fost eliberat Certificatul de Urbanism **1057/16.03.2020** emis de Primaria Mun. Timisoara, prin care se solicita intocmirea si aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului în raport cu vecinătățile și cu reglementările actuale;
- Modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate;
- Autorizarea lucrărilor descrise mai sus.

03. Prevederi ale programului de dezvoltare a orașului pentru zona studiată

- Conform PUZ “Vasia Vasilescu (Paul Constantinescu) -Lacului” aprobat prin HCL nr.184/2003 preluat de PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 131/2017-R06- zona propusă pentru locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare.
- Masterplanul Timișoarei prevede în cadrul POLITICII 6 - mărirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii.

04. Surse documentare

Pentru elaborarea acestui PUZ s-au studiat următoarele documentații:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL nr. 157/2002 și prelungit prin HCL nr. 107/2014 - parcela studiată fiind amplasată în UTR 52
- Ridicare topografică pentru zona studiată.
- Studiu geotehnic

La elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. Aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu toate completările și modificările ulterioare.
- H.G.525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.
- OMS 119/2014, actualizat 2018.

05. Incadrarea în localitate

Terenul este amplasat în cartierul Iosefin, la limita cu cartierul Freidorf unde s-au dezvoltat de-a lungul timpului locuințe unifamiliale. Terenul este liber de construcții și de sarcini fiind înscris în CF 442395 Timișoara. Destinația actuală conform PUG- zona propusă pentru locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare. Parcela studiată este amplasată în intravilanul mun. Timișoara, UTR 52 conform PUG, în partea de sud-vest a orașului, lângă lacul Balaurului. Vecinătatea Nordica a parcelei este zona de agrement din jurul lacului Balaurului, iar în celelalte vecinătăți se află zone de locuințe colective și funcțiuni complementare cu regim de înălțime P+2E.

Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat se află în intravilanul Mun. Timișoara, în UTR 52, are un front stradal de 39.58 ml la strada Paul Constantinescu care se intersectează în dreptul proprietății cu str. Dreptatea.

În partea din spate a proprietății există o restricție de edificare a construcțiilor generate de limita de protecție a căii ferate. Zona de protecție cale ferată de 100 m se suprapune pe proprietatea studiată pe o suprafață de 550 mp. Terenul este plan (cu diferențe de nivel ne semnificative), având stabilitatea generală asigurată.

Amplasamentul face parte din punct de vedere geomorfologic din Câmpia Banatului. Zona menționată se încadrează în complexul aluvionar a cărui geomorfologie se datorează influenței apelor curgătoare care au dus la transportarea și depunerea de particule fine provenite din dezagregarea rocilor de bază.

Geologic, zona se caracterizează prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare reprezentate printr-un complex alcătuit din argile, prafuri, nisipuri și pietrisuri cu extindere la peste 100m adâncime. Fundamentul cristalin-granitic se află la 1400-1700 m adâncime și este străbătut de o rețea densă de microfalii.

Din punct de vedere al seismicității conform codului de proiectare seismică P100-1/2013 condițiile locale de teren studiat în localitatea Timișoara sunt caracterizate prin următorii parametri: $a_g = 0,20$ g $T_c = 0,7$ sec.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 de 0,70m. Din punct de vedere climatic zona se caracterizează prin: temperatura aerului:

- media lunară maximă: + 21-22 oC în iulie, august
- media lunară minimă: - 1-2 oC în ianuarie
- maximă absolută: + 40 oC în 16.08.1952
- minimă absolută: - 29,2 oC în 13.02.1935

precipitații:

- media lunară maximă: 70-80mm
- media anuală: 600-700mm
- cantitatea maximă în 24h: 100 mm în 01.06.1915

vântul: direcții predominante: Nord-Sud 16% și Est-Vest 13%

Circulația

Accesul auto și pietonal se va realiza din str. Paul Constantinescu. Se propune amenajarea unui acces rutier de 6 m cu 2 sensuri de circulație pentru intrarea în interiorul proprietății în zona de parcaje. Accesul pietonal va fi adiacent accesului rutier și va avea o lățime de 3 m.

Probleme de mediu

Zona din care face parte amplasamentul studiat este lipsită de factori majori de poluare. Nu există pericolul degajării de noxe sau elemente care să pună problema protecției mediului.

Prin intervențiile propuse prin acest P.U.Z. - privind ocuparea terenului studiat cu funcțiuni de locuire și funcțiuni complementare locuirii (cai de acces și comunicații, rețele tehnico-edilitare - alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrică, rețele de telefonie) - zona se va transforma din mediu natural (parțial) în mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente.

Concluzii ale studiilor de fundamentare

Se propune amenajarea terenului studiat, în vederea construirii unor locuințe colective. Se vor asigura acces auto și pietonale, parcuri, zone verzi pe proprietate. Întrucât zona este urbanizată există posibilitatea racordării noilor locuințe la toate utilitățile: apă, canalizare, gaz, curent electric și internet.

Prevederi ale PUG

Destinația actuală conform PUG/PUZ este de locuință pentru maxim două familii și funcțiuni complementare în regim de înălțime P+2E. Prin prezentul proiect se propun locuințe colective cu regim de maxim Ds+P+2E+Er.

Valorificarea cadrului natural

Investiția propusă se înscrie în caracterul urbanistic al zonei și va contribui la ridicarea calității întregului amplasament. Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui minim de 30% de spațiu verde inclusiv realizarea unor grădini urbane care să fie gestionate de locatarii locuințelor propuse pe parcelă.

Modernizarea circulației

Accesul auto și pietonal se va realiza din str. Paul Constantinescu. Nu sunt necesare modernizări sau largiri ale căilor de circulație existente.

Zonificare funcțională - indici urbanistici, bilanț teritorial, reglementări

Se propune reglementarea unei parcele cu suprafața de 2808 mp, cu frontul strădal de 39.57m și cu adâncimea terenului de 70.40 m.

Ca și aliniament strădal se propune realizarea unui aliniament retras la 10 m față de str. Paul Constantinescu și la 4m față de vecinătățile laterale. Retrăgerea față de spatele parcelei se propune de 20 m.

Indicii urbanistici propuși sunt:

POT maxim = 40% CUT maxim = 1.2

Regim maxim de înălțime = Ds+P+2E+Er;

Înălțimea maximă la coama = 16 m

Suprafața verde amenajată pe parcelă trebuie să fie minim 30% din suprafața parcelei.

Funcțiunile admise sunt:

- locuințe colective
- funcțiuni complementare locuirii (comert, servicii)

Funcțiunile interzise sunt:

- orice alta activitate inafara locuintelor unifamiliale, colective si a funcțiunilor complementare locuirii.

Amplasarea constructiilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse in Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sanatatii completat si modificat in 2018.

Amplasarea cladirilor propuse asigura insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstiitul de iarna, atat a incaperilor de locuit din cladirile propuse cat si din locuintele invecinate. Acest lucru se datoreaza orientarii parcelei studiate care are vecinatati cu imobile edificate doar in partea sudica, iar pe partea nordica, nord-estica si nord vestică se invecineaza cu o parcela cu destinatia – zona de agrement – lacul Balaurul conform PUG.

INDICI URBANISTICI
ZONA DE LOCUIRE PROPUSA
P.O.T propus= 45 %
C.U.T propus = 1.2
ZONA VERDE AMENAJATA= 30 %
Regim maxim Ds+P+2E+Er
*Demisolul – parcaje si boxe pentru depozitare
H max.= 16m

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA	SITUATIE PROPUSA	
		Suprafata (mp)	% din Suprafata
Teren reglementat	2808	2808	100%
Zona construita-locuinte	-	1263	45 %
Accese auto si pietonale, parcaje si amenajari	-	703	25%
Spatii verzi amenajate	-	842	30%

Protectia mediului

Interventia propusa creaza toate premisele pentru protectia mediului, in contextul urban dat, cu conditia respectarii prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea si transportarea deseurilor, precum si la factorii de potential stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) detaliaza reglementarile P.U.Z., si se constituie in actul de autoritate al administratiei publice locale, pentru intreg teritoriul studiat.

2. Baza legala a elaborarii R.L.U.

La baza elaborarii R.L.U. aferent P.U.Z. stau:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL nr. 157/2002 si prelungit prin HCL nr. 107/2014 - parcela studiata fiind amplasata in UTR 33
- Ridicare topografica pentru zona studiata.
- Studiul geotehnic
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. Aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, cu toate completarile si modificarile ulterioare.
- H.G.525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare.
- OMS 119/2014

3. Domeniul de aplicare

Prezentul R.L.U. se va aplica de catre:

- Proiectanti la intocmirea documentatiilor tehnice in fazele D.T.A.C., P.Th si de executie;
- Autoritatile publice la emiterea avizelor, acordurilor, autorizatiilor pentru construirea si functionarea obiectivului de investitie preconizat;

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural construit

Autorizarea executarii lucrarilor de construire este permisa cu respectarea conditiilor legii si ale prezentului regulament. Se vor avea in vedere masuri de protectie a mediului atat pe timpul executiei lucrarilor cat si in functionarea propriu-zisa.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Executarea lucrarilor de construire in zonele de protectie ale traseelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, ale retelelor de canalizare, de comunicatie si a altor asemenea retele de infrastructura este interzisa. Autorizatia de Construire se va emite dupa obtinerea avizelor de amplasament eliberate de detinatorii de gospodarii. Executia propriu-zisa va incepe dupa eliberarea completa a amplasamentului si protejarea zonei santierului.

In conformitate cu dispozitiile legale in vigoare, pe timpul executiei si al exploatarii lucrarilor proiectate, executantul si beneficiarul lucrarilor vor instala toate indicatoarele si mijloacele de protectie si de atentionare adecvate si vor executa toate marcajele necesare pentru protectie si avertizare, precum si cele pentru identificare in viitor a traseelor retelelor subterane proiectate si executate.

Lucrarile periculoase trebuie sa fie semnalizate, atat ziua cat si noaptea, prin indicatoare de circulatie sau tablii indicatoare de securitate, sau prin orice alte atentionari speciale, in functie de situatia concreta din timpul executiei sau a exploatarii lucrarilor proiectate.

Executantul si beneficiarul lucrarii vor respecta in timpul executiei si exploatarii lucrarilor toate prevederile legale (cuprinse in legi, decrete, norme, standarde, normative, prescriptii tehnice, instructiuni, etc.) care vor fi in vigoare la data respectiva, privitoare la protectia muncii, siguranta circulatiei si la prevenirea incendiilor, precum si masurile si indicatiile de detaliu cuprinse in piesele scrise si desenate ale proiectantului.

Masurile si indicatiile din proiect nu sunt limitative, executantul si beneficiarul urmand sa ia in completare si orice alte masuri de protectia muncii, de siguranta circulatiei si de PSI, pe care le vor considera necesare, sau pe care le vor solicita autoritatilor locale de specialitate (detinatori de retele subterane sau aeriene, organe de politie sau PSI, etc.) tinand seama de situatia concreta a lucrarilor din timpul executiei sau al exploatarii.

Executantul va incepe lucrarile de terasamente numai pe baza unui acord scris, incheiat cu toate unitatile care au instalatii subterane pe teritoriul unde urmeaza sa se execute asemenea lucrari, si va respecta conditiile impuse de aceste unitati detinatoare de retele.

Intocmirea documentatiei pentru protectia muncii, siguranta circulatiei si prevenirea incendiilor pentru perioada de executie a lucrarilor, cade in sarcina executantului si se face in cadrul proiectului de executie al organizarii lucrarilor.

Autoritatile locale abilitate vor urmari executarea lucrarilor de construire, participand la fazele determinante conform programului de control a calitatii lucrarilor si vor controla functionarea obiectivului autorizat.

Urmarirea curenta a comportarii in timp este o actiune sistematica de observare, examinare si investigare a modului in care se comporta si reactioneaza constructia sub influenta factorilor de

exploatare si actiunii agentilor mediului inconjurator. Scopul actiunii de urmarire este acela de stabilire si cunoastere permanenta a starii tehnice a constructiei in vederea stabilirii lucrarilor de intretinere si respectiv a lucrarilor de reparatii necesare pentru aducerea structurii de rezistenta a cladirii la conditiile tehnice corespunzatoare cerintelor de exploatare. Urmarirea curenta, sau supravegherea tehnica se aplica permanent, pe toata perioada de existenta fizica a constructiei. Urmarirea curenta, in cazul constructiilor, este completata cu urmarirea speciala periodica, si in mod obligatoriu dupa fiecare eveniment deosebit (incendiu, calamitati naturale, etc.) care are drept scop stabilirea starii tehnice si utilizarea datelor pentru administrarea optimizata a cladirii. Urmarirea curenta se efectueaza prin examinare vizuala directa si daca este cazul cu mijloace de masurare de uz curent permanente sau temporare.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1. Orientarea fata de punctele cardinale

Amplasarea constructiilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse in Ordinul nr. 119 din 2014 completat in 2018 emis de Ministerului Sanatatii.

Amplasarea cladirilor propuse asigura insorirea acestora pe o durata de minimum **1 1/2** ore la solstitiul de iarna, atat a incaperilor de locuit din cladirile propuse cat si din locuintele invecinate.

Acest fapt se datoreaza orientarii NE-SV a parcelei studiate cat si a distantelor fata de cladirile existente. Pentru conformitatea celor propuse se va realiza un studiu de insorire.

6.2. Amplasarea fata de drumurile publice

Accesul pe proprietate se va asigura din str. Paul Constantinescu.

6.3. Amplasamentul fata de aliniament

Intucit cladirile invecinate nu formeaza un front stradal coerent, retragerile imobilelor fiind intre 5-21 m, propunem retragerea minima de 5 m.

6.4. Amplasarea in interiorul parcelei

a) Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale ale parcelei se va face respectand urmatoarele conditii:

- retragerea stanga-dreapta se propune la 4,00 m fata de limita de proprietate
- amplasarea constructiilor se va face cu respectarea normelor de insorire conform normelor de igiena in OMS nr. 119/2014 actualizat in 2018.

b) Amplasarea constructiilor fata de limita posterioara va fi de 20 m

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accese carosabile

Accesul auto se va realiza din str. Paul Constantinescu.

7.2. Accese pietonale

Accesul pietonal se va realiza din strada Paul Constantinescu.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1. Racordarea la retelele publice de echipare edilitara

Pe strada sunt toate retele edilitare necesare:

- retea de apa de PE-HD 0 160
- retea de canalizare
- conducta de gaze naturale
- retea de energie electrica
- retea de telecomunicatii

8.2. Realizarea de retele edilitare

Nu este necesare realizarea de retele noi edilitare, doar realizarea de bransamente la retelele existente pe strada Paul Constantinescu.

8.3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Nu este cazul.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

9.1. Parcelarea

Nu se propune parcelarea terenului studiat prin prezentul PUZ.

9.2. Inaltimea constructiilor

Regimul maxim de inaltime este de **Ds+P+2E+Er** si inaltimea maxima de 16 m. Functiunea demisolului va fi doar de parcaje si boxe de depozitare.

9.3. Aspectul exterior al constructiilor

- a) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin aspectul arhitectural, conformare si amplasarea golurilor, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, volumetrie si aspect exterior depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.
- b) Fatadele laterale si posterioare se vor trata in mod obligatoriu la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea.
- c) Se va respecta Regulamentul privind identitatea cromatica a mun. Timisoara aprobat prin HCL nr. 455/10.10.2014.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiiri

10.1. Parcaje

- a) Se vor asigura parcaje conform Avizului Comisie de Circulatie.

- b) Amplasarea parcajelor si garajelor fata de cladirile invecinate se va face avandu-se in vedere asigurarea distantelor necesare securitatii deplene in caz de incendiu, conform cu prevederile legale in vigoare.
- c) Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza. Rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari ale nivelului trotuarului, creand denivelari care ar putea provoca accidente pietonilor.

10.2. Spatii verzi si plantate

Orice proiect de construire atrage dupa sine obligatia de a trata cel putin 30% din suprafata terenului. Spatiile verzi vor respecta legislatia in vigoare si Strategia dezvoltarii spatiilor verzi a Municipiului Timisoara -Cadastru Verde - aprobat cu HCL 62/28.02.2018

10.3. Imprejmuiri

- a) Imprejmuirile aliniamentului stradal se vor amplasa pe limita de proprietate, vor avea o inaltime maxima de 1,80 m de la nivelul terenului (trotuarului), iar stalpii imprejmuirii nu vor depasi 2,00 m. Inaltimea maxima a soclului va fi de 60 cm de la nivelul terenului (trotuarului), iar partea superioara va fi obligatorie transparenta.
- b) Imprejmuirile laterale si din spatele lotului se pot realiza opace cu o inaltime maxima de 2,00 m. Daca se va folosi gard viu ca imprejmuire, acesta va avea o inaltime de minim 2,00 m, fiind pozitionat la 0,50 m de linia despartitoare a celor 2 proprietati.

Intocmit:

Arh. Balos Victor Adrian