



Pr. nr. 7/PCR/2023

MEMORIU DE SPECIALITATE

1.INTRODUCERE

1.1.Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **P.U.D.-Amplasare a doua casă pe teren**
- Beneficiar: **Rizeanu Adrian, Rizeanu Helga**
- Proiectantul general: **S.C. SUMSTUDIO PLAN S.R.L.**
Timișoara, Str. Mihail Sadoveanu nr. 7
- Data elaborării: **Aprilie 2023**

1.2.Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru terenul situat în Timișoara, strada Crizantemelor nr. 22, CF nr. 452421, nr. cad. 452421, în vederea realizării obiectivului "Amplasare a doua casă pe teren".

Obiectul Planului Urbanistic de detaliu constă în analizarea și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

Prin prezentul plan urbanistic de detaliu se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Amenajarea parcelei în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

2.ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Timișoara, județul Timiș, strada Crizantemelor nr. 22. Conform PUG Timișoara aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018, terenul studiat se încadrează în zona Iosefin, unitatea teritorială de referință 49, zonă de locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare.

2.1.Concluzii din documentații deja elaborate

Pentru întocmirea documentației s-au studiat documentațiile urbanistice valabile în zona studiată, care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/16 iulie 1996;



Pr. nr. 7/PCR/2023

- Plan Urbanistic General Timișoara aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018;

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Amplasamentul studiat se află în județul Timiș, municipiul Timișoara, strada Crizantemelor nr. 22, se identifică prin CF nr. 452421, nr. cad. 452421 și are o suprafață de 1391 mp. Zona în care terenul se încadrează este cartierul Iosefin, partea de sud-vest a orașului Timișoara.

Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018 terenul studiat se încadrează în unitatea teritorială de referință 49, zonă de locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare.

Accesul auto existent și cel pietonal pe parcelă se face de pe strada Crizantemelor. Conform CF nr. 452421, pe teren se află în momentul de față două construcții: Casa corp C2 cu suprafața construită la sol=91 mp și anexa corp C5 cu suprafața construită la sol=50 mp. În momentul de față, procentul de ocupare existent al terenului este 10,13%, iar coeficientul de ocupare al terenului este 0,1.

Vecinătățile terenului sunt:

-Nord – Teren proprietate privată, CF nr. 418506, nr. top. 16716-16717, locuință individuală, cea mai apropiată clădire (corp anexa) fiind amplasată pe limita de proprietate respectiv la 3,95 m (corp principal). Proprietar Marzan Catinca, adresa str. Crizantemelor nr. 24.

-Vest – Strada publică Crizantemelor, pe latura opusă fiind parcele destinate locuințelor individuale, cea mai apropiată clădire fiind la o distanță de 20,13 m față de terenul studiat.

-Sud – Teren locuință individuală, CF nr. 423365, nr. top 16720-16721, cea mai apropiată clădire fiind amplasată pe limita de proprietate. Proprietari Bunoiu Iulian, Tudosi Rodica, adresa str. Crizantemelor nr. 20.

-Est – Terenuri proprietate privată nr. top. 16776 și 16773 destinate locuințelor individuale, cele mai apropiate clădiri aflându-se la o distanță de aproximativ 70,31 și 83,72 m de terenul studiat. Proprietari „HUMANITAS” Reuniunea de înmormântare din Timișoara, Novacovici Ana, Novacovici Franti, adresa str. Mangalia nr. 25 și str. Mangalia nr. 23A.

Destinația clădirilor vecine este în principal rezidențială, individuală sau colectivă, existând diferite funcțiuni complementare locuirii și servicii pe alocuri. Înălțimile clădirilor din jur sunt cuprinse în principal între P-P+M, dar există anumite inserții în regim P+4E.

Din punct de vedere al ocupării terenului, parcela se află într-o zonă cu o tipologie destul de clară de ocupare, cu clădirea principală pe aliniament, definind un front stradal continuu și bine conturat. Parcela studiată, în momentul de față, este diferită de tipologia zonei, deoarece au existat demolări ale diferitelor corpuri care au fost construite pe parcelă, inclusiv a clădirii principale amplasate la front. Zona prezintă parcele cu o suprafață mare pentru locuirea individuală, drept urmare a suferit un proces de densificare informală, construindu-se mai multe corpuri pe o parcelă.



Pr. nr. 7/PCR/2023

Terenul studiat se încadrează în categoria curți construcții, fără înscrieri privitoare la sarcini, conform CF 452421 Timișoara. Pe teren există două construcții:

-C2-construcții de locuințe, suprafață construită la sol: 91 mp, casă în regim de înălțime Parter, edificată în anul 1926;

-C5-construcții anexă, suprafață construită la sol: 50 mp, anexă în regim de înălțime Parter, edificată în anul 1982;

Clădirile existente pe teren se vor păstra.

Inițiatorii actualei documentații sunt beneficiarii proiectului.

4.REGLEMENTĂRI

Prin prezentul plan urbanistic de detaliu se stabilesc condițiile pentru:

- Modul de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico- edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea parcelei în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Pe teren există deja o construcție și o anexă destinate unei singure familii. Zonificarea propusă a terenului studiat este de locuințe individuale (pentru o singură familie). Astfel, terenul va avea două construcții destinate fiecare unei singure familii.

Prin PUD se propune amplasarea a celei de-a doua case pe parcela studiată.

Amplasarea noii construcții se face ținând cont de limitele de proprietate și de caracteristicile generale ale parcelei. Clădirea se va amplasa la o distanță de minim 10m față de limita posterioară a parcelei, la minim 2m față de limitele laterale și la minim 10m distanță față de construcția C5-Anexa existentă pe parcelă.

Se va asigura circulația auto spre clădirea propusă, astfel accesul auto și pietonal pe parcelă se va păstra de pe strada Crizantemelor. Pe parcelă se va asigura un procent de minim 50% spații verzi conform Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020, actualizată și prelungită până în 2025 aprobată prin HCL 289/21.06.2022.

4.1. Conformitate cu legislația în vigoare - OMS 119/2014

Imobilul propus va fi astfel amplasat încât se va asigura însorirea încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate pe o durată de minim 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, respectând prevederile aliniatului 1 din art.3 din OMS nr. 119/2014. Nu este afectată însorirea construcțiilor vecine sub limitele legale reglementate prin Ordinul nr.119/2014 al Ministerului Sănătății, articolul 3, și nici construcțiile vecine nu vor umbri imobilul propus sub limitele legale.

La proiectarea și execuția spațiilor din cadrul imobilului se va ține cont de următorii **parametrii sanitari:**

-suprafața minimă a unei camere=12 mp

-suprafața minimă a bucătăriei=5 mp

Înălțimea sub plafon=min. 2.55 m.

Toate încăperile de locuit și bucătăriile vor fi prevăzute cu deschieri directe către aer liber, care să permit ventilarea naturală. Iluminatul natural în aceste încăperi vor permite



Pr. nr. 7/PCR/2023

desfășurarea activităților zilnice fără a se recurge la lumina artificială. Băile și W.C.-urile nu vor fi amplasate deasupra camerelor de locuit și a bucătărilor.

La proiectarea și execuția clădirii de locuit se va ține cont de orientarea camerelor față de punctele cardinale, de vânturile dominante și de însorirea maximă din timpul verii.

Utilitățile obligatorii: iluminat, ventilația natural și artificială, curentul electric, încălzirea, apa și canalizarea se vor asigura prin racordarea la utilitățile publice existente din zonă și prin asigurarea implementării instalațiilor necesare.

Instalațiile de iluminat, încălzit și ventilație, ce vor exista în dotarea unității, vor fi menținute în permanentă stare de funcționare, revizuite periodic și exploatate la parametrii la care au fost proiectate și executate.

Platforma pentru pubele se va poziționa la o distanță de minim 10 m față de ferestrele încăperilor de locuit. Platforma pentru pubele va fi impermeabilizată și i se va asigura o pantă de scurgere. Va fi prevăzută cu un sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare. Platforma va fi dimensionată pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și va fi întreținută în permanentă stare de curățenie respectând, prevederile punctului a) din OMS nr. 119/2014, articolul 4.

Bilanț teritorial

	EXISTENT		PROPUȘ	
Suprafața terenului intravilan	1391 mp	100 %	1391 mp	100%
Zonă locuințe individuale	556,4 mp	max 40%	486,85 mp	max 35 %
Zonă spații verzi	conform HCL 289/2022		695,5 mp	min 50 %
Zonă spații verzi, parcaje, circulații auto și pietonale	-	-	208,65 mp	max 15 %
TOTAL	1391 mp	100 %	1391 mp	100 %

Indici urbanistici conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018:

	P.O.T.	C.U.T	Regim de înălțime max.
Locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare	max 40%	-	max P+2E

Indici urbanistici propuși prin prezentul PUD:

	P.O.T.	C.U.T	Regim de înălțime max.
Locuințe individuale	max 35%	max 0,6	max P+2E

H_{max} cornișă=9m

H_{max} coamă=12m



Pr. nr. 7/PCR/2023

4.1 Dezvoltarea echipării edilitate

4.1.1 Alimentare cu apă

Alimentarea cu apa potabila a imobilului se va realiza prin bransarea la conducta existenta de alimentare cu apa potabila amplasata pe str. Crizantemelor.

4.1.2 Canalizarea menajeră

Apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare ale imobilului vor fi descarcate in rețeaua de canalizare a Municipiului Timisoara, mai exact in colectorul existent amplasat pe str. Crizantemelor.

In aces sens se propune realizare unui racord de canalizare, amplasat pe domeniul public, la distanta de minim 1 m fata de limita de proprietate.

4.1.3 Canalizarea pluvială

Canalizarea pluvială se va realiza prin bransarea la conducta de canalizare existentă în zonă.

4.1.4 Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrica se va face prin solicitarea racordarii locului nou de consum la rețelele electrice de interes public pentru transportul si distributia energiei electrice, in conformitate cu ordinul 59\2013 - Regulamentului privind racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public, emis de catre ANRE.

Solutia finala de alimentare cu energie electrica se va stabili de catre distribuitorul local de energie electrică.

4.1.5 Alimentarea cu gaze naturale

Se va realiza din rețeaua de distribuție existentă în zonă.

4.1.6 Telecomunicații si televiziune prin cablu

Rețelele de telecomunicatii se vor asigura printr-un traseu de fibra optica single mode dispus in incinta imobilului beneficiarului pana la limita de proprietate, unde se va realiza conexiunea cu providerii de servicii telecom.

De menționat este faptul că racordurile la infrastructura edilitară se vor realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelilor edilitare.



Pr. nr. 7/PCR/2023

5. CONCLUZII

La baza criteriilor de intervenție și a propunerilor cuprinse în prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei ocupări a parcelei corelată cu necesitățile beneficiarilor, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană a zonei;
- corelarea cu reglementările urbanistice aprobate pentru zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.

Întocmit,

Arh. Laura Stanciu

Specialist RUR
Arh. Răzvan Negrișanu