

MEMORIU DE PREZENTARE (NON-TEHNIC)

1. INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentației

Denumire proiect: „ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU – MODIFICARE ȘI EXTINDERE LOCUIȚĂ EXISTENTĂ REZULTÂND IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ - SAD ȘI LOCUIRE SEMICOLECTIVĂ, REFACERE ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE PARCELĂ”

Proiect nr. : 18 / 2024 - arhitectură

Inițiator : HERCZEG ANDREI

Amplasament : Jud. Timiș, mun. Timișoara, str. prof. dr. Aurel Păunescu-Podeanu, nr. 13, CF 455102 Timișoara, nr.cad. 455102

Elaborator
(urbanism) : 3DSN DESIGN STUDIO S.R.L.
Arh. Stămorean Daniel

Fază : PUD

2. DESCRIEREA SUMARĂ A PROIECTULUI

2.1. Obiectul lucrării

Prezenta documentație își propune reglementarea zonei de implantare și retragerile față de limitele de hotar ale imobilului înscris în cartea funciară nr. 455102 a municipiului Timișoara, având nr. cadastral 455102, în scopul construirii unui imobil cu funcțiune mixtă (2 SAD-uri la parter și 5 apartamente la etajele superioare), funcțiune permisă pentru zona M4 conform regulamentului local de urbanism aferent planului urbanistic general aprobat prin H.C.L. 457/2023.

2.2. Descrierea contextului

Parcela studiată în prezenta documentație se situează în intravilanul municipiului Timișoara, în zona de sud, în cartierul "Stadion".

Cvartalul din care face parte parcela studiată este delimitat de străzile:

| | | |
|------|---|---|
| SUD | - | Str. Profesor Doctor Aurel Păunescu-Podeanu |
| NORD | - | Str. Surorile Martir Caceu |
| VEST | - | Str. Stejarului |

EST - Str. Someș

Cvartalele vecine sunt definite funcțional astfel:

SUD - Zonă de agrement și funcțiuni sportive
NORD - Rezidențial, locuire unifamilială cu clădiri de maxim 1 etaj
VEST - Rezidențial, locuire colectivă cu clădiri de maxim 4 etaje
EST - Rezidențial, locuire colectivă cu clădiri de maxim 4 etaje

Conform PUG aprobat cu HCL nr.457 / 17.10.2023, parcela este încadrată în **M4** – *Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor de importanță locală*. Teren aflat în proximitatea zonei pentru Servitute de utilitate publică recomandată.

Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul unor artere de importanță locală. Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv, situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Sunt de asemenea prezente, ocupând imobile monofuncționale, instituții publice și de interes pentru public, dar și alte tipuri de activități.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Conform studiului topografic, parcela ce face obiectul planului urbanistic de detaliu este înscrisă în cartea funciară nr. 455102, are o suprafață de 767,00 mp, categoria de folosință curți construcții și se află în intravilanul municipiului Timișoara.

Caracteristici parcelă:

- Front stradal cu acces direct din str. Dr. Aurel Păunescu Podeanu
- Lungimea frontului stradal are 12,96m este mai mica de 18m, motiv pentru care se rezează prezentul PUD
- Adâncimea terenului variază între 59,53...60m; este de 4,5 ori mai mare decat lățimea terenului
- Suprafața terenului este 767 mp > 450 mp (minim cerut prin RLU, zona M4)
- Are formă regulată

Datele parcelei studiate:

| Nr. Carte Funciară | Nr. Cadastral | Categoria de folosință | Intravilan | Suprafață |
|--------------------|---------------|------------------------|------------|-----------|
| 455102 | 455102 | Curți construcții | Da | 767,00 mp |

Conform studiului topografic și al extrasului de carte funciară, terenul este relativ plat și prezintă o construcție existentă:

| Crt. | Număr | Destinație construcție | Suprafață (mp) | Situație juridică | Observații |
|------|-----------|-------------------------|----------------|-------------------|---|
| A1.1 | 455102-C1 | Construcții de locuințe | 101,1 | Cu acte | Sc = 101,1 mp Sd = 101,1 mp Clădire de locuit Regim de înălțime parter |

Construcțiile existente ocupă o suprafață de 101,1 mp, rezultând o suprafață de teren de 665,90 mp liberă de construcții. Clădirea existentă are funcțiunea de locuință unifamilială.

Vecinătăți:

| Nr. Cad. / Nr. Topo. | Tip de proprietate | Localizare |
|--|--|------------|
| 449001 | Domeniu public, cale de comunicație – str. Doctor Aurel Păunescu Podeanu | Sud |
| 418255 | Proprietate privată, fond construit existent, locuință, regim de înălțime P+2E+pod | Vest |
| Top. 8660 | Proprietate privată, fond construit existent, locuință, regim de înălțime P+M | Vest |
| Top. 8661 | Proprietate privată, fond construit existent, locuință, regim de înălțime P | Nord |
| Top. 8649 | Proprietate privată, fond construit existent, locuință, regim de înălțime P | Est |
| Vecin de peste drum de pacela care a generat P.U.D.: | | |
| 442269 | Proprietate privată – Sală Polivalentă Timișoara | Sud |

Terenul se încadrează în categoria de folosință curți construcții (CC), are suprafața de 767mp și se caracterizează ca fiind teren intravilan, împrejmuit cu gard de beton, gard de plasă și construcție (calcan) pe latura vestică;

În cvartalul studiat, parcela vizată se află pe latura sudică, cu acces auto și pietonal de pe strada Prof.Dr. Aurel Păunescu-Podeanu, între strada Stejarului și strada Someș.

În cadrul acestuia se regăsesc parcele rezidențiale, de tip locuire unifamilială cu clădiri având regimul de înălțime de maxim P+1E și locuire colectivă având regimul de înălțime de maxim P+2E+Er, aliniate la frontul stradal. Pe lângă caracterul rezistențial, se mai regăsesc parcele cu rol de complex sportiv și zona de instituții și servicii publice (conform PUG aprobat prin H.C.L. 457/2023).

Parcela studiată beneficiază de un acces auto existent, pe latura sudică. Zona din care face parte parcela analizată prin P.U.D. este echipată edilitar cu rețea de curent electric, alimentare cu apă și canalizare, gaze naturale, telecomunicații și termoficare. Necesarul de utilități pentru funcțiunea solicitată prin PUD va fi stabilit în urma realizării proiectului tehnic și se va rezolva prin proiecte de specialitate elaborate de proiectanți specializați.

4. SITUAȚIA PROPUȘĂ

Astfel se propune modificarea și extinderea construcției existente cu regim de înălțime parter. După extinderea construcției existente, va rezulta un singur corp de clădire pe parcelă. Imobilul cu funcțiune mixtă – SAD și locuire semicolectivă cu regim de înălțime P+2E+Er.

La parter se vor amplasa 2 SAD-uri:

- SAD 1: Funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, servicii fără acces public
- SAD 2: Funcțiuni terțiare, comerț en detail - funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc)

Spațiile de locuit (apartamente) vor fi amplasate doar la etajele imobilului – 2 apartamente/nivel (3 camere, aprox. 90mp) pentru cele 2 etaje intermediare și 1 apartament la etajul retras (3 camere, aprox. 100mp)

Amplasarea față de aliniament

Construcția propusă păstrează aliniamentul construcției existente. Logiile etajelor intermediare se vor poziționa în aliniament.

Frontul stradal prezintă o anumită uniformitate în alinierea construcțiilor. Retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză variază între 4,00m ... 5,00m.

Se păstrează retragerea de la frontul stradal al construcției existente – 4,09...4,15m, aproximativ 4,00m.

Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

Casa existentă este amplasată în sistem cuplat – **limita laterală stânga**. Extinderea se va alipi de calcanele vecine existente – C1(casa parter) și C2(P+2E+pod), amplasate pe parcela nr.cad. 418255.

Imobilul nou se vor retrage de la **limita laterală dreapta**, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la atic, dar nu cu mai puțin decât 4,5 m.

Retragerea față de **limita posterioară** de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 9 m (parcele se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o U.T.R. destinată locuirii de tip individual). – 18,64...19,00m, $H_{\max \text{ clădire}}=12\text{m}$.

Circulații și accese

Acces auto / pietonal se face direct din drumul public str. Dr. Aurel Păunescu Podeanu. Se păstrează poziția accesului auto existent, în corelare cu cel de pe parcela vecină din laterală dreapta.

Staționarea autovehiculelor

Se propune amenajarea a 7 locuri de parcare la sol, din care 1 loc de parcare sub clădire și 6 locuri de parcare în afara clădirii. 1 loc de parcare din cele 7 va fi destinat persoanelor cu dizabilități și 1 loc de parcare din cele 7 va fi destinat pentru vehiculele electrice.

Spații libere și spații plantate

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice alt tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Asigurarea utilităților

Clădirea se va racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

- Rețele de alimentare cu apă – obiectivul nou se va racorda la rețeaua stradală de alimentare cu apă, rețele din interiorul parcelei se vor realiza în subteran conform normelor în vigoare.
- Rețele de canalizare – obiectivul nou se va racorda la rețeaua stradală de canalizare, rețele din interiorul parcelei se vor realiza în subteran conform normelor în vigoare
- Rețele de alimentare cu gaze naturale - obiectivul nou se va racorda la rețeaua stradală de alimentare cu gaze naturale, rețele din interiorul parcelei se vor realiza în subteran conform normelor în vigoare.
- Rețele de alimentare cu energie electrică - obiectivul nou se va racorda la rețeaua stradală de alimentare cu energie, rețele din interiorul parcelei se vor realiza în subteran conform normelor în vigoare.

Șef de proiect,
Arh. Stămorean Daniel



Întocmit,
Arh. Georgeana Buran

