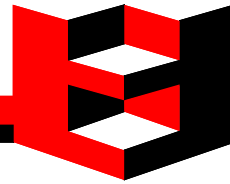


Cub-Art

SC **Cub-Art** SRL
Timișoara str. Octavian Goga bl2, ap.5
e-mail: cub.art.tm@gmail.com

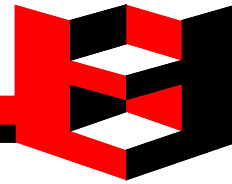
jud.Timiș, România, tel / fax : 0256 217547
J35/3981/15.12.2005 CUI 18220297/15.12.2005



ARCHITECTURA . URBANISM . DESIGN

CONSULTANTA

PARTE TEHNICA



FOAIE DE CAPĂT

Proiect Nr. 50 / 2013

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU „CASĂ DUPLEX P+1E, STRADA PICTOR O. BANCILA, NR.4, TIMISOARA”**

Beneficiar: **SOMNU IOAN, SOMNU MARIA**

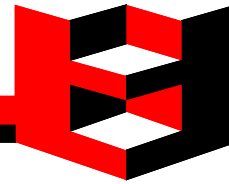
Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU – PARTE NONTEHNICA**

Proiectant: **S. C. CUB – ART SRL**
Strada Octavian Goga, Bl.2, Scara B, ap.5, Timișoara

Data elaborării: **AUGUST 2013**

ȘEF PROIECT: ARH. BALAN GABRIEL

IULIE 2013



MEMORIU DE PREZENTARE – PARTE NONTEHNICA

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației.

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC DE DETALIU „CASĂ DUPLEX P+1E, STRADA PICTOR O. BANCILA, NR. 4, TIMISOARA”

Beneficiar: SOMNU IOAN, SOMNU MARIA

Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Proiectant: S. C. CUB – ART SRL
Strada Octavian Goga, Bl.2, Scara B, ap.5, Timișoara

Data elaborării: AUGUST 2013

Obiectul Planului Urbanistic de Detaliu

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu de față este determinată de intenția de a defini folosința și caracteristicile urbane și tehnico-edilitare ale unui teren situat în Municipiul Timisoara, Strada Pictor O. Bancila, nr. 4, situat în zona de sud-vest a orașului, în Cartierul Freidorf, aici aflându-se în curs de execuție mai multe locuințe unifamiliale, constructii noi si reabilitari-extinderi la constructii existente.

Parcela pe care se dorește construirea obiectivului propus este situată la Strada Pictor O. Bancila, nr.4. Terenul studiat are o suprafață totală de 719,00 m², conform Cărții Funciare nr. 404708 Timisoara. Parcela este orientată cu frontul la strada sus amintita. Terenul este orientat sud-vest cu frontul stradal și are nr. top 405/a/1/5.

Vecinătățile terenului studiat sunt următoarele:

- la sud est: imobilul de la nr. 2, teren proprietatea Statului Roman cu casa parter proprietate particulara;
- la sud vest: Strada Pictor O. Bancila – domeniu public al Municipiului Timisoara;
- la nord vest: imobilul de la nr.6, teren proprietatea Statului Roman cu casa parter proprietate particulara.

- la nord est: imobilele din Strada Pacii numerele 5 si 7.

Terenul este plat.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara, terenul se află situat în intravilan, având categoria de folosință de zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare cu regim de înaltime P, P+2. Calitatea urbană în porțiunea de teritoriu luată în studiu nu este satisfacatoare, întreaga zonă prezintă potențial de edificare cu locuințe unifamiliale.

În prezent regimul de înaltime preponderent în zona este parter. Se remarcă tendința actuală de densificare și de creștere a regimului de înaltime a zonei. Din punctul de vedere al situației acestui amplasament în structura urbană a Municipiului Timisoara, el se află în unitatea teritorială de referință UTR 58.

Amplasamentul are asigurată accesibilitatea la domeniul public, respectiv din Strada Pictor O. Bancila. Circulația pe această stradă se poate face în ambele sensuri. Frontul stradal al terenului studiat este de 20,29⁵ m, cu o adâncime variabilă între 35,29 m și 35,85 m.

În prezent terenul este construit și are o suprafață totală de 719 m² cu acces direct din Strada Pictor O. Bancila. Pe parcela studiată se află construită o locuință unifamilială în regim de înaltime parter. Suprafața construită a locuinței existente este de 70,86 m². Procentul de Ocupare al terenului este 9,7 % iar Coeficientul de Utilizare al Terenului este 0,09. Conform solicitărilor proprietarilor imobilului și a Certificatului de Urbanism nr. 2331 din 26.07.2013 se propune construirea unei case duplex cu regim de înălțime P+M și cu două apartamente și cu o suprafață construită de maxim 170,69 m². Se va obține un Procent de Ocupare al Terenului de 20%. Coeficientul de Utilizare al Terenului va fi de maxim 0,6 pentru parcela studiată.

Zona în care se află amplasamentul studiat are echipamentele edilitare subterane și supraterane necesare alimentării cu apă – canal, electricitate, gaze naturale, telefonie, etc.

În perimetrul amplasamentului studiat se propune construirea unei clădiri cu funcțiunea de locuință tip duplex, care va avea regim de înălțime P+1E și două apartamente. La nivelul parterului se va asigura accesul la cele două apartamente. Parterul va fi la rândul său înălțat cu 0,50 m față de cota amenajată a terenului (a curții). Structura constructivă este formată din diafragme portante din zidărie, cu sâmburi din b.a. și planșee din beton armat, cu închideri de zidărie și acoperire tip șarpantă. La exterior se va aplica o izolare termică tip termosistem.

Construcția se va amplasa cu o retragere de 4,60 m față de limita de proprietate de la strada și va fi amplasată pe limita de proprietate din stânga sau retrasă la 2,00 m de aceasta. Față de limita posterioară a parcelei, construcția se va amplasa la 13,11 m.

Soluția urbanistică a fost elaborată ținându-se cont de următoarele obiective:

- Continuarea și extinderea de locuințe cu regim mai mare de înălțime și realizarea unui front construit la Strada Pictor O. Bancila echilibrat volumetric, în concordanță cu clădirile P+E situate în frontul stradal de vis-a-vis;

- Ocuparea cât mai justă a terenurilor în intravilanul extins al Municipiului Timisoara, fără a intra în disonanță cu clădirile din jur;

- Prefigurarea unei dezvoltări urbane de tip intensiv a unei porțiuni slab construite care are în prezent o tipologie de ocupare a parcelelor de tip semirural (dimensiunea parcelelor, POT-ul și CUT-ul existent, etc.);

- Asigurarea spațiilor de parcare pe parcela proprie pentru locuințe.

.Construcția propusă are funcțiunea de locuință familială, va avea un regim de înălțime de P+1E, și se va amplasa cu fațada principală către strada care se va moderniza, în conformitate cu retragerile construcțiilor existente de pe parcelele învecinate. Locuințele situate în vecinătatea amplasamentului nu vor fi umbrite peste limitele admise de legislația în vigoare. Față de limitele laterale ale parcelelor se propune amplasarea construcției la o distanță de 10,75 m față de limita de proprietate din dreapta și de 0,00 m față de limita de proprietate din stânga, fără ferestre și goluri către aceasta din urmă sau la o distanță de 2,00 m în cazul rezolvării de către arhitect a locuințelor cu ferestre înspre vecinul din stânga. Locuința familială se va amplasa în raport cu limita din spate a parcelelor la o distanță de 13,11 m.

Întocmit,

Arh. Balan Gabriel