

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE LĂCAȘ DE CULT ȘI FUNCȚIUNI CONEXE



Denumirea proiectului: PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE LACAȘ DE CULT ȘI FUNCȚIUNI CONEXE

Beneficiar: ARHIEPISCOPIA TIMIȘOAREI

Amplasament: CF 402119 intravilan SÂNNICOLAU MARE, Str. Caransebeș, Nr.1

Proiectant general: Dan-Andrei Tonca BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
Str. Anton Pann nr.1, ap.5, 300102 Timișoara

Număr proiect: 075/2017

Faza de proiectare: PUD

Data: 05/2017

COLECTIV DE ELABORARE

Proiectant general: **Dan-Andrei Tonca** BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
Str. Anton Pann nr.1, ap.5, 300102 Timișoara



Șef de proiect: **arh. Dan-Andrei TONCA**



Specialist RUR:

BORDEROU GENERAL

PIESE SCRISE ȘI PIESE DESENATE

PIESE SCRISE: PAGINA DE TITLU	
COLECTIV DE ELABORARE	
BORDEROU PIESE SCRISE ȘI PIESE DESENATE	
MEMORIU DE PREZENTARE	
1. INTRODUCERE	1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI
	1.2. OBIECTUL LUCRĂRII
2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ	2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE
	2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.
3. SITUAȚIA EXISTENTĂ	
4. REGLEMENTĂRI	
5. CONCLUZII	
6. ANEXE	EXTRAS CF, CERTIFICAT DE URBANISM, AVIZE

PIESE DESENATE: SITUAȚIA EXISTENTĂ	sc.1:500	planșa nr. 1
REGLEMENTĂRI URBANISTICE	sc.1:500	planșa nr. 2
REGLEMENTĂRI EDILITARE	sc.1:500	planșa nr. 3
OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	sc.1:500	planșa nr. 4
POSSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ	sc.1:500	planșa nr. 5



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului: PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE LACAȘ DE CULT ȘI FUNCȚIUNI CONEXE

Beneficiar: ARHIEPISCOPIA TIMIȘOAREI

Amplasament: CF 402119 intravilan SÂNNICOLAU MARE
Str. Caransebeș, nr. 1

Proiectant general: Dan-Andrei Tonca BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
Str. Anton Pann nr.1, ap.5, 300102 Timișoara

Număr proiect: 075/2017

Faza de proiectare: PUD

Data: 05/2017

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul prezentului PUD constă în elaborarea suportului tehnic și juridic pentru analiza și reglementarea terenului aflat în intravilanul Sânnicolau Mare, Jud. Timiș, ținându-se cont de reglementările Regulamentului Local de Urbanism, de strategia de dezvoltare a administrației locale și de specificul zonei.

Documentația propune rezolvarea problemelor funcționale și tehnico-edilitare din perimetrul studiat. Conform cărții funciare 402119 Sânnicolau Mare, categoria de folosință este: curți-construcții. Soluțiile din prezentul PUD reglementează condițiile urbanistice cu scopul de a crea un cadru pentru o viitoare zonă mixtă – clădiri de cult și locuire.

Conform Anexei 1 la Legea 350/2001 (republicată cu modificările ulterioare), Planul Urbanistic de Detaliu se încadrează la categoria 14 – *Alte imobile*. Competența de avizare a Planului Urbanistic de Detaliu cade în sarcina organismelor teritoriale interesate, iar aprobarea PUD cade în sarcina Consiliului Local.

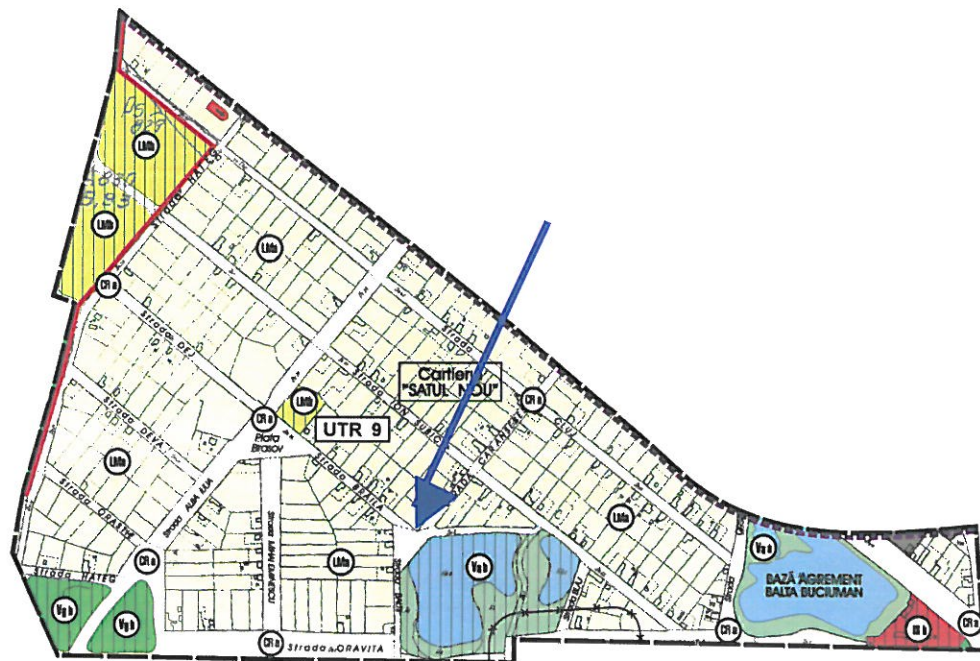
P.U.D are la bază Certificatul de Urbanism nr. 99 din 04.05.2017, emis de Primăria Orașului Sânnicolau Mare.



2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

Terenul studiat se încadrează, conform P.U.G. orașul Sânnicolau Mare în UTR 9 – zonă rezidențială Lma - regim mic de înălțime P, P+1, P+2, P.O.T. max = 35,00%



Zone și subzone funcționale.

În funcție de regimul de înălțime, în orașul Sânnicolau Mare ca zone rezidențiale există:

- **LM** – zonă rezidențială existentă cu locuințe clădiri mici: clădiri P, P+1 și P+M;
- **LI** – zonă rezidențială cu regim de înălțime P+4;

Tipuri de subzone funcționale:

- **LM a** – subzona rezidențială existentă cu locuințe clădiri mici: clădiri P, P+1 și P+1+M,
- **LM b** - subzona rezidențială propusă cu locuințe mici: clădiri P, P+1, P+1+M și P+2, cu interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea documentațiilor P.U.Z., P.U.D.;
- **LI a** - subzona rezidențială cu locuințe înalte: clădiri P+4,;

Funcțiunea dominantă

Este cea rezidențială, zona fiind compusă din:

- Locuințe cu caracter urban și semi-rural cu regim de înălțime P, P+1, în cadrul zonei funcționale LM

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

- Instituții publice și servicii ce nu deranjează zona de locuit
- Spații verzi amenajate
- Accese carosabile, pietonale, parcaje, garaje
- Rețele tehnico- edilitare și construcții aferente



Utilizari permise.

- Locuințe individuale cu caracter urban și semi urban în subzonele funcționale LM;
- Locuințe cu mai multe apartamente;
- Conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit;
- Funcțiuni complementare care nu deranjează zona de locuit: comerț, alimentație publică, servicii, administrație, **cultură, culte**, învățământ, sănătate, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
- Birouri, sedii financiar- bancare, etc.

Interdicții temporare de construire.

Interdicțiile temporare de construire au fost instituite pentru cazurile în care apare ca necesară elaborarea unor documentații de urbanism în zonele neconstruite, în zonele de locuit cu rezerve de teren, sau în zonele de dezvoltare a localităților.

Interdicții definitive de construire.

Sunt interzise următoarele activități:

- Activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;
- Spații de întreținere auto;
- Ferme agro-zootehnice, abatoare;
- Panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri sau pe clădirile declarate cu identitate culturală;
- Depozite de deșeuri;
- Este interzisă amplasarea oricărei construcții în interiorul perimetrului de protecție al forajelor de apă.

Se interzice demolarea clădirilor declarate cu identitate culturală (art. 1 – RGU Sânnicolau Mare).

Orientarea față de punctele cardinale.

Conform art. 17 - RGU și Anexei nr. 3 din RGU.

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 536/1997.

Amplasarea față de drumurile publice.

Autoritatea pentru executarea construcțiilor cu funcțiuni de locuit (locuințe și dotări complementare) este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

Amplasarea echipamentelor publice se va face conform art. 18 RGU.

Amplasarea față de aliniament.

Se vor respecta prevederile art. 23 – RGU

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acestea, respectând obligatoriu condiția ca distanța de la clădire până la aliniamentul propus, să fie mai mare decât înălțimea clădirii ce urmează să se construiască.

Construcțiile anexe pentru creșterea animalelor se va amplasa la minimum 20 m față de aliniament.



Amplasarea in interiorul parcelei.

Se vor respecta toate prevederile Art. 24- R.G.U.

A. Pentru subzonele LM a:

a) **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei** se va face respectând condițiile:

- Clădirile vor putea fi realizate in regim înșiruit (atingând ambele limite laterale ale parcelei) cu condiția de a avea obligatoriu asigurat un acces auto in parcela la parterul clădirii, avand minimum 2,80 m lățime;
- Clădirile se vor putea realiza in regim cuplat sau independent cu condiția ca distanțele cladirilor fata de limitele laterale pe care nu le ating, să fie cel puțin egală cu jumătatea înălțimii clădirii, dar nu mai mică de 3,00 m;
- Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 536 din 1997 al Ministerului Sănătății, Art. 2,3,4,5 și 16;

b) **Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor** va respecta următoarele condiții:

- Clădirile principale se vor amplasa la o distanță de cel puțin 10 m față de limită, cu condiția sa nu stânjenească înșirirea pe parcela vecină; în condiții bine justificate se accepta o distanță minima de 6m. Clădirile se pot amplasa pe limită, in condițiile alipirii de un calcan existent.
- Anexele gospodărești se vor amplasa la cel puțin 4 m de limită sau pe limită cu condiția să nu depășească înălțimea de 3,00 m.

c) **Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții** existente aflate la stradă se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii și să nu fie perceptibilă din stradă.

Proiectul pentru autorizația de construire în acest caz va cuprinde obligatoriu o perspectivă din stradă a ansamblului.

Amplasarea clădirilor pe o parcelă in raport cu alte construcții se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Ordinul nr. 536/1997, art. 2,3,4,5,16 și 17.

B. Pentru subzonele LM b:

Amplasarea clădirilor in interiorul parcelei se va face conform regulamentelor ce vor fi prevăzute în documentațiile PUZ, cu respectarea obligatorie a normelor de înșirire și igienă sanitară din Ordinul nr. 536/1997 al Ministerului Sănătății și prevederilor art. 24- RGU.

Accese carosabile

Conform Art. 25 – RGU.

Toate parcelele vor avea obligatoriu un acces auto în parcelă, având o lățime min. de 2,80 m.

Accese pietonale

Conform Art. 26 din RGU.

Înălțimea construcțiilor.

La stabilirea înălțimii construcțiilor se vor avea in vedere:

- Protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural- urbanistică a zonei;
- Respectarea normativelor legate de asigurarea înșiririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 536 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.)



pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

În subzonele LM înălțimea maximă a construcțiilor va fi de P+1+M, P+M.

Modificarea regimului maxim de înălțime poate fi făcută în situații justificate, cu condiția elaborării unei documentații PUZ care să cuprindă un studiu referitor la impactul creșterii înălțimii asupra siluetei urbane.

Este interzisă supraetajarea clădirilor cu identitate culturală (vezi art.1). Acestea se vor putea mansarda cu condiția menținerii geometriei actuale a acoperișurilor. Celelalte construcții vor respecta prevederile art. 31 din RGU.

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

Nu este cazul.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ



Regimul juridic existent

Regimul juridic al terenului este specificat în extrasul de C.F. nr. 1885 Sânnicolau Mare, număr cadastral 402119 din care rezultă categoria de folosință curți-construcții, fiind proprietate privată a Arhiepiscopiei Timișoarei. Terenul este situat în intravilanul orașului, având o formă rectangulară cu suprafața de 1439 mp.

Terenul analizat în P.U.D. este situat în partea de nord-vest a orașului Sânnicolau Mare. Situl studiat se află la intersecția străzilor Caransebeș și Brăila și are ca limite pe laturile de nord-vest și nord-est parcele destinate locuirii, cu construcții.

Regimul tehnic existent

Conform P.U.G. aprobat prin HCL nr. 113/2009 terenul studiat face parte din UTR 9 – zonă



pentru locuințe – regim mic de înălțime, cu regim de înălțime P, P+1, P+2, P.O.T. max = 35.00 %.

Regimul de înălțime existent

Zona studiată în cadrul P.U.D. prezintă în momentul de față construcții în regim P+E/P+M în zona de nord-vest și P+E/P+M în zona nord -estică.

Circulația și accesul la parcelă

În prezent strada Caransebeș este asfaltată, iar strada Brăila este pietruită. Accesul pe teren se face direct de pe strada Caransebeș.

Echiparea tehnico-edilitară

În zonă, respectiv pe parcela studiată, sunt prezente rețele edilitare:

- Alimentarea cu apă: există rețea de alimentare cu apă;
- Canalizarea: există rețea de canalizare menajeră;
- Alimentarea cu agent termic: teritoriul analizat nu este echipat cu rețele de alimentare cu căldură;
- Alimentarea cu gaze naturale: nu sunt rețele de distribuție gaze naturale de presiune redusă;
- Alimentarea cu energie electrică: zona studiată beneficiază de rețea electrică de joasă/medie tensiune;
- Telecomunicații: în zona studiată există rețea de telecomunicații

4. REGLEMENTĂRI

Prezentare

Obiectivul pentru care se întocmește PLANUL URBANISTIC DE DETALIU reprezintă realizarea unui lăcaș de cult cu funcțiuni complementare – casă parohială, anexă (spațiu tehnic și clopotniță), inclusiv parcaje și spații verzi, amplasat în Sănnicolau Mare, strada Caransebeș nr. 1, județul Timiș.

Amplasarea în interiorul parcelei

Construcțiile vor avea retrageri de:

- 2,00 m față de str. Caransebeș și limita de nord-est,
- 3,00 m față de str. Brăila și limita de nord -vest;

Distanțele față de clădirile învecinate:

- 15,41 m față de casa nr. 3 Str. Caransebeș
- 6,03 m față de casa nr. 11 Str. Brăila
- 25,40 m față de casa amplasată la sud-vest;

La sud-est parcela se învecinează cu zonă destinată agrementului, fără construcții existente, distanța față de limita zonei fiind de 20,00 m.



Regimul de înălțime propus

Construcțiile propuse vor avea regim max de înălțime după cum urmează:

- biserică: D+P+1E ($h_{\max} = 15,00$ m);
- casă parohială: P+M ($h_{\max} = 6,00$ m);
- anexă: P+1E ($h_{\max} = 6,00$ m);

Distanțele se încadrează prevederilor Art. 24 din R.G.U. aprobat prin Hot. 525/1996.

Accese

Accesele pietonale pentru lăcașul de cult și pentru funcțiunile complementare se vor realiza de pe cele două străzi adiacente parcelei și vor avea o lățime de 2,00 m.

Accesele auto vor avea o lățime de 3,5 m, după cum urmează:

- strada Caransebeș pentru lăcașul de cult
- strada Brăila pentru casa parohială.

Bilanț teritorial

Pentru zona reglementată, bilanțul teritorial se prezintă după cum urmează:

BILANȚ TERITORIAL				
	EXISTENT		PROPOS	
	Suprafață (mp)	Procent din total	Suprafață (mp)	Procent din total
CLĂDIRI	0,00	0,00	405,00	28,14
SPAȚII VERZI AMENAJATE ÎN CADRUL PARCELEI	0,00	0,00	287,85	20,00
PLATFORME AMENAJATE ÎN CADRUL PARCELEI	0,00	0,00	746,15	51,86
TOTAL			1439,00	100,00

Suprafețe și indicatori urbanistici:

PENTRU PARCELA STUDIATĂ SE STABILESC:	POT max = 35%	CUT max = 1,05
	REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME	D+P+1E+M ($h_{\max} = 15,00$ m)
	PROCENT MIN. SPAȚII VERZI	15%

5. CONCLUZII

Prezenta documentație se întocmește în conformitate cu GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU / G M 009-2000 și în conformitate cu legislația în vigoare privind domeniul urbanismului. Se conformează legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului cu modificările ulterioare.

Întocmit: arh. dipl. Dan-Andrei TONCA

