



FOAIE DE CAP•T

Num•r proiect: **89 / 2007**

Denumire proiect: **P.U.D. – BLOC APARTAMENTE**

Beneficiar: **LAZAR FRANCISC**

Loc construc•ie: **STR. CLUJ, STR. ION VIDU, STR. BELA
BARTOK,BUL. VICTOR BABES TIMI•OARA**

Faza: **P.U.D.**

Proiectant general: **s.c. ANDREESCU & GAIVORONSCHI s.r.l.**

Data: **IANUARIE 2007**



A N D R E E S C U & G A I V O R O N S K I
S . R . L .

300085 TIMI•OARA P•ea Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timi• RO96RNCB4500000007330001, cont € B.C.R. Timi• RO31RNCB4500000007330007, cont garan•ii B.C.R. Timi• RO15RNCB4500000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XXX002105, tel: 0256-430093, ISDN 306042, (43) email: and_gaiv@artelecom.net, www.andreescu-gaivoronski.com

Foai•e de gard•

TITLUL LUCR• RII: P.U.D. – BLOC APARTAMENTE

AMPLASAMENT: STR. CLUJ, STR. ION VIDU, STR. BELA
BARTOK,BUL. VICTOR BABES TIMI• OARA

BENEFICIAR: LAZAR FRANCISC

PROIECTANT GENERAL: S.C. ANDREESCU & GAIVORONSCHI S.R.L.

PROIECTAN• I PE SPECIALIT• • I:

ARHITECTUR• , URBANISM: S.C. ANDREESCU & GAIVORONSCHI S.R.L.

INSTALA• II: S.C. CARAMIDARIU PROIECT S.R.L.

DRUMURI: S.C. PATH'ROUT S.R.L.

TOPOMETRIE: S.C. BLACK LIGHT S.R.L.

STUDIU GEOTEHNIC: S.C. BABA & PAUNESCU PRO. GEO. S.R.L.

NR. PROIECT: 82 / 2006

DATA: decembrie 2006



Listă de responsabilități și semnaturi

PROIECTANT GENERAL: S.C. ANDREESCU & GAIVORONSKI S.R.L.

PROIECTANȚI PE SPECIALITĂȚI:

**ARHITECTURĂ
URBANISM:**

S.C. ANDREESCU & GAIVORONSKI S.R.L.

Dr. arh. Ioan ANDREESCU

Arh. Dan MUNTEANU

INSTALAȚII:

S.C. CARAMIDARIU PROIECT S.R.L.

Ing. Constantin CARAMIDARIU

DRUMURI:

S.C. PATH'S ROUT S.R.L.

Ing. Vasile PERCEC

TOPOMETRIE:

S.C. BLACK LIGHT S.R.L.

Ing. Gigi-Aureliu BĂRLĂCĂ

Ing. Marius PASCAR

STUDIUL GEOTEHNIC:

S.C. BABA & POPESCU PRO. GEO. S.R.L.

• ef lab. ing. Cornelia BABA

Ing. Emil BABA



Borderou

PIESE SCRISE:

- § Foaie de gard
- § Listă de responsabilități și semnături
- § Borderou
- § Memoriu justificativ

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării

2. Încadrare în zonă

- 2.1. Concluzii din documentații deja elaborate
- 2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

3. Situația existentă

4. Reglementări

5. Concluzii

6. Anexe

- Tema program
- Studiu geotehnic
- Studiu topografic
- Acorduri și avize

PIESE DESENATE:

- § PLAN A 1 - Analiza situației existente
- Plan parcelar scara 1: 500
scara 1:1000
- § PLAN A 2 - Reglementări urbanistice scara 1:500
- § PLAN A 3 - Rețele edilitare scara 1:500



ANDREESCU & GAIVORONSKI
S.R.L.

300085 TIMI•OARA P-•a Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timi•
RO96RNCB4500000007330001, cont € B.C.R. Timi• RO31RNCB4500000007330007, cont garan•ii B.C.R. Timi•
RO15RNCB4500000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie
RO35TREZ6215069XXX002105, tel: 0256-430093, ISDN 306042, (43) email: and_gaiv@artelecom.net,
www.andreescu-gaivoronski.com

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

BLOC APARTAMENTE– STR. CLUJ - TIMI• OARA

MEMORIU JUSTIFICATIV



1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȘIEI

Denumirea lucrărilor: **BLOC APARTAMENTE– STR. CLUJ - TIMIȘOARA**

Beneficiar: **LAZAR FRANCISC**

Proiectant general: **S.C. ANDREESCU & GAIVORONSKI S.R.L.**

Subproiectanți, colaboratori

ARHITECTURA: **S.C. ANDREESCU & GAIVORONSKI S.R.L.**

INSTALAȘII: **S.C. DARO PROIECT S.R.L.**

DRUMURI: **S.C. PATH'S ROUT S.R.L.**

TOPOMETRIE: **S.C. BLACK LIGHT S.R.L.**

STUDIU GEOTEHNIC: **S.C. BABA & POPESCU UNESCU PRO. GEO. S.R.L.**

Data elaborărilor: **DECEMBRIE 2006**

Prezenta documentașie se întocmește în conformitate cu GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȘINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU / G M 009-2000 și în conformitate cu legislașia în vigoare privind domeniul urbanismului, cf. CADRULUI LEGAL pct. 1.5. din prezentul Ghid. Se conformează LEGII 350 / 07.2001, privind AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISMUL.

Se întocmește ca urmare a solicitărilor din tema formulată de beneficiarul – LAZAR FRANCISC

1.2 OBIECTUL P.U.D.

Se propune realizarea unui Plan Urbanistic de Detaliu al căru scop principal este. Obiectivul acestui studiu este restructurarea funcșională a parcelei cu suprafașa totală de 691 mp, în vederea realizării a unei cladiri de apartamente , situat pe strada Cluj la nr. 16.



2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ



UTR 42 – ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE
• I SERVICII DE INTERES GENERAL



2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

§ **Situarea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus**

SITUAREA ÎN CADRUL LOCALITĂȚII

Terenul studiat în vederea restructurării funcționale sub forma unui bloc de locuințe este situat în intravilanul municipiului Timișoara. Terenul este amplasat într-un patou rezidențial, fiind conținut în UTR 42 – **ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL**.

Amplasamentul este situat la limita sudică a zonei universitare, fiind cuprins între **str. Cluj la est, str. Ion Vidu la nord, str. Bela Bartok la vest, bul. Victor Babes la sud**.

Zona studiată are un caracter funcțional rezidențial, pe terenul în cauză aflându-se o casă p+1 și anexele acesteia.

Conform cu Regulamentul de Urbanism, zona studiată este definită ca subzonă rezidențială.

EVOLUȚIA ZONEI

Zona din care face parte terenul studiat este de dată relativ recentă, primele case construite pe strada Cluj datând de după al doilea război mondial.

Cladirile de învățământ (Liceul Ion Vidu) și căminele studentești au fost construite între 1960-1980

Blocurile de locuințe p+3 de la intersecția străzii Cluj cu bul. Victor Babes și a bul. Victor Babes cu strada Bela Bartok datând din anii '60.

După 1990, pe strada Bela Bartok se construiește blocul de locuințe p+3 din spatele parcelei studiate.

Este reorganizat sistemul de circulație auto în zonă, strada Cluj devenind strada cu sens unic pe direcția Centru – Spitalul Județean.

§ **Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior**

§ P.U.G. realizat în 1996 în cadrul IPROTIM

În conformitate cu P.U.G. evocat anterior, zona are statutul de **ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL** din care patoul studiat este "subzonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 existente".

Funcțiunea dominantă a zonei este dată de instituțiile de învățământ și serviciile existente.

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt: locuințe, spații verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje, rețele și instalații tehnico-edilitare.

În proximitatea zonei studiate nu se găsesc monumente și zone protejate conform Listei Monumentelor Istorice din 1992.



Regulamentul conține prescripții atât de ordin general cât și recomandări specifice – de la caz la caz. O selecție a celor mai importante prescripții generale, referitoare la obiectul studiului prezent conține următoarele tipuri de prevederi (redate abreviat) cu indicarea paginilor de referință:

Utilizări permise (pag. 63 Art. 4): instituții (...) locuințe, spații verzi amenajate, parcaje, parking-uri, garaje colective,

Orientarea față de punctele cardinale (Art. 8 pag 64) - Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 536/1997 al Ministerului Sănătății. Pentru toate categoriile de construcții administrative și financiar-bancare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Amplasarea față de aliniament. (Art. 14 pag. 65) construcția ce urmează a se construi la stradă va respecta regula de aliniere a construcțiilor existente, astfel: se vor amplasa obligatoriu retras de la aliniament, păstrând distanța de amplasare a clădirilor existente, în cazul străzilor cu construcții retrase de la aliniamentul stradal.

Amplasarea în interiorul parcelei (Art. 15 pag. 65) **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se** va face respectând condițiile: (...) Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de însorire conform normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 536 din 1997.

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, sau pe limită în situația în care se alipește unei alte construcții existente din parcela vecină; construcțiile anexe se vor amplasa la cel puțin 4 m față de limită sau pe limită cu condiția să nu depășească înălțimea de 3 m, sau se pot amplasa pe limită în situația în care se alipește altor construcții anexe din parcela vecină. **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. (...)

Accese carosabile (Art. 16 pag. 65) - Toate parcelele vor avea obligatoriu un acces auto în parcelă, având o lățime minimă de 3 m. (...)

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m. Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie străzi libere în permanență.

Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă (Art. 18 pag. 65) - Racordurile la toate rețelele tehnico – edilitare se va face subteran. Sunt interzise racorduri pe fațade, împrejmuiri, etc.

Realizarea de rețele tehnico-edilitare (Art. 19 pag. 65) - Toate rețelele vor fi pozate subteran. (...)

Înălțimea construcțiilor (Art. 22 pag. 65) - La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere: (...) respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (...)

Aspectul exterior al construcțiilor (Art. 23.A pag. 66) Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare. (...) Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea. (...) Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3 m sau în podurile nemansardabile.

Fațade (Art. 23.B pag. 66) (...) Clădirile noi vor fi realizate având fațade cu o expresie modernă cu obligația de a ține seama de scara arhitecturală a fațadelor și fronturilor învecinate existente, de cadență, ritmul, raportul plin – gol în favoarea plinului, caracteristice clădirilor existente.

Procentul de ocupare a terenului (Art. 24 pag.66) - Zone centrale - 40%



300085 TIMIȘOARA Piața Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB4500000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB4500000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB4500000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XXX002105, tel: 0256-430093, ISDN 306042, (43) email: and_gaiv@artelecom.net, www.andreescu-gaivoronski.com

Parcaje (Art. 25 pag. 66) - Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile. Pentru sediile de birouri vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați. Pentru toate categoriile de construcții financiarbancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți. În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Spații verzi (Art. 26 pag. 66) – Ponderea spațiilor verzi amenajate (...) va fi în favoarea spațiilor verzi.

Împrejmuiri (Art. 27. pag. 66) Se recomandă împrejmuiri vegetale.



3 SITUAȚIA EXISTENTĂ

§ Accesibilitatea la căile de comunicație

Zona studiată are o bună poziționare în oraș și o bună relaționare cu căile de comunicație, fiind amplasată în zona adiacentă centrului și pe un traseu rutier major-strada Cluj.

O bună legătură există și cu căile de transport în comun, respectiv troleibuz pe strada Cluj și tramvai în apropiere pe strada 1 Decembrie.

§ Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Suprafața totală a terenului aflat în proprietatea beneficiarului Lazar Francisc este de 693mp. Această suprafață este ocupată în parte de o casă P+1, și în parte de anexe și grădina.

Limitele terenului sunt:

- la sud – o locuință P+1



- la nord – sediul Aparării Civile



- la vest – un bloc de locuințe P+4



- la est - strada Cluj





§ Suprafețe de teren construite • i suprafețe de teren libere

Caracterul construit urban al zonei este unul mixt, combinând loturi mari ocupate cu multiple construcții (zona universitară) și arii cu construcții în regim individual pe lot în aliniament stradal.

§ Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Caracterul zonei studiate este marcat de două funcțiuni principale : rezidențială • i instituțională • , ambele datând din anii 60 - 70.

Terenul are o suprafață relativ plană. Zona are un caracter dual ca volumetrie: camere și locuințe colective P+3,P+4 lângă case P+1.Fronturile stradale sunt formate din clădiri diverse ca gabarit dar cu aliniament la strada în retragere pastrat de toate clădirile. Dominanța funcțională a zonei o constituie complexul studentesc , care reprezintă principalul pol de interes pentru locuitori.

Zona este delimitată la est de frontul relativ bine încheșat al străzii Cluj, definit de camere studentești, locuințe colective pe mai multe nivele, datate în majoritate din anii '60. Regimul de înălțime variază între P+2 • i P+4.

Strada Ion Vidu la nord este dominată de clădirea liceului Ion Vidu. Strazile Bela Bartok la vest, bul. Victor Babes la sud sunt rezidențiale dominate de blocurile de locuințe din anii 60.

§ Destinația clădirilor

Clădirea are funcțiune exclusivă de locuire.

§ Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Atât construcțiile din incinta de pe strada Cluj nr.16, cât și terenul ocupat, având suprafața de 696mp, sunt proprietatea privată a beneficiarului Lazar Francisc, descrise în CF nr. 131881, 131882. Situația juridică a suprafeței este următoarea:

NR.CF.	NR. CADASTRAL	SUPRAF.	DESCRIERE
131881	9639/I	218 mp	APARTAMENT1
	9640/I	130 mp	GRADINA Proprietar teren: LAZAR FRANCISC
131882	9639/II	218 mp	APARTAMENT2
	9640/II	130 mp	GRADINA Proprietar teren: LAZAR FRANCISC
			TOTAL: 696 mp



§ Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

DATE GENERALE

Terenul are o suprafață relativ plană, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare.

Platforma menționată face parte din punct de vedere geomorfologic din câmpia joasă TIMIS-BEGA. Astfel 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 a diverse roci. Suprafața relativ netedă a câmpiei a imprimat apelor curgătoare și a celor în retragere, cursuri rotunde cu numeroase brațe și zone mlăștinoase, ceea ce a dus la depuneri de particule cu dimensiuni și fragmente de la foarte fine (argile coloidale) la particule de prafuri și nisipuri, care prin asanarea apelor s-a ajuns la straturi în genere separate în funcție de mărimea fragmentelor de bază

Geologic, zona se caracterizează prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcătuit din argile, prafuri și nisipuri, cu extindere la peste 200 m adâncime. Fundamentul cristalin-granitic se află la circa 1400 ÷ 1700 m adâncime și este străbătut de o rețea densă de microfalii (fracturi) dintre care prezintă interes cea cunoscută sub numele de "Falia Timișoara Vest".

Adâncimea minimă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 de 0,70m.

STABILIREA CATEGORIEI GEOTEHNICE

Încadrarea preliminară a amplasamentului în categoria geotehnică s-a făcut luând în considerare elementele prezentate în normativul NP 074/2002 anexa B după cum urmează. Din tabelul B4 rezultă că pentru 16 puncte categoria geotehnică este categoria 2, RISC MODERAT.

CAPACITATEA PORTANTA A TERENULUI, CONCLUZII ȘI RECOMANDARI

Analizându-se stratificarea, respectiv valorile indicilor geotehnici determinați prin încercări de laborator și teren, precum și soluțiile de realizare a infrastructurii, stabilită din considerente funcționale s-a constatat că stratificarea terenului este relativ bună de fundare și permite realizarea construcției

§ Adâncimea apei subterane

Nivelul apei subterane este la -2,30 m.

§ Parametrii seismici caracteristici zonei (zonă, grad K_s , T_c)

Din punct de vedere seismic, normativul P100/92 încadrează amplasamentul studiat în zona "D" cu $T_c = 1,0$ sec., $k_s = 0,16$, echivalentul gradului 7,5 MKS de intensitate seismică.

§ Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare etc.)



ANDREESCU & GAIVORONSKI S.R.L.

300085 TIMIȘOARA Piața Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timișoara RO96RNCB4500000007330001, cont în € B.C.R. Timișoara RO31RNCB4500000007330007, cont garanții B.C.R. Timișoara RO15RNCB4500000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XXX002105, tel: 0256-430093, ISDN 306042, (43) email: and_gaiv@artelecom.net, www.andreescu-gaivoronski.com

Terenul este ocupat la strada de o casa P+1 cu înălțimea la cornisa 11,12m, și două construcții anexa parter la limita din spate a parcelei. Casa are o structură din zidărie cu planșee și șarpanta din lemn fiind o construcție semidurabilă.

§ Echiparea existentă

Aflat în proximitatea zonei centrale a Timișoarei, terenul studiat este racordat la rețeaua de canalizare și aprovizionare cu apă, energie electrică, încălzire, telefonie și rețea de gaz.

INSTALAȚII EDILITARE

1. Echiparea existentă

În prezent casa dispune de toate rețelele:

1.1. Alimentare cu apă potabilă

1.2. Canalizare ape uzate menajere și meteorice



4 REGLEMENT • RI

§ Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Tema-program solicită o cladire de apartamente de una , doua si trei camere,cu boxa si loc de parcare pentru fiecare apartament.

§ Funcționalitatea, amplasarea • i conformarea construcțiilor

FUNC• IONALITATEA, AMPLASAREA • I CONFORMAREA

Funcțiunea principală a investiției este cea de locuire colectiva- apartamente amplasate la parter si etaje.Demisolul blocului cuprinde parcajul , spatiile tehnice si boxele.

Volumul construit este amplasat la strada, in retragere 3.5m, respectand aliniamentul. Partea din spate a blocului respecta aliniamentul casei din staga aflata in proximitate. Cladirea ocupa tot frontul stradal al parcelei. Pe inaltime cladirea este s+p+3+m, ultimul nivel fiind in retragere 2m fata de planul fatadei. Inaltimea la cornisa a blocului propus este de 12,75m, inaltimea totala fiind de 14,75m. Volumul construit este compatibil cu volumele existente invecinate, fiind comparabil cu blocul de locuinte P+4 din spate si depasit de blocul de locuinte din stanga, liceul Vidu din dreapta si caminul studentesc de vis-a-vis.

§ Capacitatea, suprafața desf • urată

$$A_{cd} = 2 \times 269.4 + 3 \times 328.95 + 236.95 + 291 + 90 + 92 = 1762.6 + \underline{291^1} + (90 + 92) = 2053.6 \text{ mp} + (182 \text{ mp balcoane si terase})$$

$$A_c = 269.4 \text{ mp}$$

$$A_{\text{apartamente}} = 64.8 \times 8 + 64.6 \times 6 + 2 \times 49.6 + 3 \times 41.55 + \underline{90^2} = 1129.85 \text{ mp} + \underline{90 \text{ mp}}$$

$$A_{\text{penthouse}} = 104.00 + 104.35 + \underline{54.8} + \underline{37.2^3} = 208.35 \text{ mp} + \underline{92 \text{ mp}}$$

$$A_{\text{parcaj}} = 291 \text{ mp}$$

$$A_{\text{boxe}} = 131.88 \text{ mp}$$

¹ Parcaj subteran

² Balcoane deschise

³ Terase



§ **Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.)**

Obiectul principal este în forma de H format din două corpuri, unul la strada și unul spre curte cu circulația verticală și accesul între ele.

Parcajul este îngropat sub curte în spatele obiectului principal.

Accesele pietonale și auto se fac în stanga frontului stradal printr-o poartă în aliniament printr-un gang. Accesul auto este existent cu o lățime de 4m și se face de pe strada Cluj.



§ **Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale**

CIRCULAȚIA CAROSABILĂ

Circulația de pe strada Cluj nu este perturbată de numărul relativ de automobile aferent funcțiunii. Cele 15 locuri de parcare din parcajul subteran corespund celor 15 apartamente propuse.

CIRCULAȚIA PIETONALĂ

Trotuarul de pe strada Cluj rămâne cel existent.

PARCAJ SUBTERAN

Parcajul subteran are 15 locuri și este amplasat la limita din spate a parcelei sub curte. Cele 15 locuri de parcare din parcajul subteran corespund celor 15 apartamente propuse.



§ Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

Reamenajarea parcajului existent pe domeniu public în fața parcelei pentru 8 vizitatori.

§ Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Zona verde din fața blocului în lățime de 3,5m și având o suprafață de se va replanta. Curtea, actualmente 70% betonată se va planta pe o suprafață demp

§ Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare al terenului)

Corpurile de clădire propuse pe parcela de pe str. Cluj nr. 16 se amplasează după cum urmează:

- Corpul Principal se aliniază cu latura de 18m paralel cu strada Cluj, la o distanță de 3.5m față de limita acesteia. Latura de 21,5m lungime este adiacentă limitelor de proprietate nord și sud
- corpul îngropat din curte care adaposteste parcajul ocupă total spațiul rămas între limitele de proprietate

Regimul de înălțime maxim al clădirilor de pe parcela de pe strada Cluj nr. 16 nu depășește S+P+3+m pentru corpul principal și S pentru corpul de parcare.

§ Coeficientul de utilizare a terenurilor

PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI

Procentul de ocupare al terenului, care reprezintă raportul dintre ariile construite însumate și aria totală a terenului, este pentru parcela de pe strada Cluj nr. 16:

- 1 - procent de ocupare existent - 33 %
- 2 - procent de ocupare propus - 66 %

COEFICIENT DE UTILIZARE AL TERENULUI

- 1 - coeficient de utilizare maxim propus - 3.96
- 2 - coeficient de utilizare minim propus - 3.47

§ Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)



UTILITĂȚI

Alimentare cu apă – canal

a) Situația existentă

Zona ce face obiectul prezentei documentații este prevăzută cu rețea de apă și canalizare, conform avizului AQUATIM nr. 23840/20.11.06.

Pe amplasament există o casă ce se va demola, ce are branșament de apă și racord canal. Pe amplasament se propune realizarea unei clădiri cu destinația de locuințe în regim de înălțime P+3E+ Perithaus.

b) Situația propusă

Alimentarea cu apă rece a obiectivului se va face printr-un nou branșament de 1 ½” prin intermediul unui cmin de apometru.

Canalizarea apelor uzate menajere se va face prin racordul existent prin refacerea cminului menajer existent.

Alimentarea cu apă caldă menajeră se va face de la boilerul din centrala termică proprie. Instalațiile interioare de apă rece și caldă se vor executa din țevi de polietilenă tip PE-HD izolate cu distribuția inferioară la tavanul subsolului, racordate la coloanele menajere M1-M9.

Canalizarea apelor uzate menajere se va realiza din conducte PVC pentru canalizare conduse la rețeaua exterioară.

Conform breviarului de calcule caracteristicile tehnice ce trebuie asigurate sunt :

Debite necesare :

- apă rece 1,3 l/s
- apă caldă 0,9 l/s

Presiunea necesară la funcționarea instalațiilor

$$H_{nec} = 14 \text{ mCA}$$

Alimentare cu căldură

Se propune realizarea în subsol a unei centrale termice proprii ce va funcționa pe combustibil gaz, centrala va asigura:

- prepararea agentului termic pentru încălzire.
- prepararea agentului termic pentru apă caldă sanitară.

Centrala termică va fi echipată cu două cazane complet automatizate, boiler preparare apă caldă sanitară, coș fum inox.

Caracteristici tehnice ce trebuie asigurate:

- pentru încălzire 16 000 Kcal/h
- pentru preparare apă caldă sanitară 20 000 kcal/h.



Rețea gaze naturale

Zona este prevăzută cu rețea de gaz medie presiune.

- Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face înănd seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la DISTRIGAZ-NORD Timișoara.
- Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze etc.

Întocmit,
ing. Cărmidariu C-tin.

SPECIFICAȚII APARAREA CIVILA

Adapostul de aparare civila este amenajat în subsol, are 66mp, suprafața suficientă pentru a adăposti 60 persoane. Adapostul are două accese opuse, unul spre parcaj și unul spre casa de scara.

SPECIFICAȚII PSI

Se respecta prevederile normativului P118/99



§ **Bilanș teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus)**

Suprafaș totalș supusș investișiei	S = 696.0 mp
------------------------------------	---------------------

BILANș TERITORIAL	Existent	Propus
Aria construitș	332.96 mp	269.4 mp
Aria construitș desfșșuratș	717.82 mp	2053 mp
Aria spașii verzi	110 mp 10%	208 mp 35 %
Parcaje	0 loc.	subteran - 15 loc.
P.O.T.	48 %	39 %
C.U.T.	1,03	2,95

CONCLUZII

§ **Consecinșele realizșrii obiectivelor propuse**

Printre consecinșele benefice ale realizșrii obiectivelor din cadrul PUD, sunt menșionate o serie de concepte cu efecte pozitive asupra arhitecturii și atmosferei generale a ansamblului:

- ridicarea nivelului zonei datoritș aparișiei unui nou tip de funcșiune, locuinte de lux la un nivel corespunștor de echipare.
- sporirea locurilor de parcare în zonș

§ **Punctul de vedere al elaboratorului asupra solușiei**

Considerșm solușia aprofundatș în cadrul prezentului PUD adaptata atat la cerintele orasului cat si la cerintele temei program formulata de client.

Întocmit

arh. **Dan Munteanu**



3. ANEXE

§ Tema-program

CERINȚE LA NIVELUL IMOBILULUI DE APARTAMENTE

- IMOBILULUI DE APARTAMENTE presupune o dezvoltare imobiliară de apartamente destinate vânzării. Căminul principal va avea un regim de înălțime P+4. Blocul va avea suprafața pentru vânzare de cel puțin 1200mp.
- Apartamentele vor fi de una , doua si trei camere.
- Baile si bucatariile vor avea ferestre.
- Apartamentele vor avea balcoane si terase
- Imobilul va fi dotat cu ascensor de persoane
- Parcaj subteran ventilat natural cu loc de parcare pentru fiecare apartament
- Boxa pentru fiecare apartament
- Centrala termica proprie centralizata
- Amenajările de spații verzi vor fi pe 30% din suprafața totală
- gard la strada si poarta cu sistem de securitate