

FOAIE DE CAPAT

PR. NR. 30/2007 / Faza PUD

- DENUMIRE PROIECT : CONSTRUCTII PENTRU LOCUINTE COLECTIVE**
- AMPLASAMENT : Timisoara, srt. Textilistilor**
- BENEFICIAR : S.C. COLTEX INVEST CONSTRUCT S.R.L**

-
- PROIECTANT GENERAL : BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**
Almajan Titus Gabriel
TIMISOARA, str.Demetriade, nr.13, sc.B
Tel/fax: 0256 – 200998 Mobil: 0721 – 424 360
PR. NR. 06 /2005

- FAZA DE PROIECTARE : P.U.D.**
- DATA PREDARII PROIECTULUI : DEC. 2007**

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
Almajan Titus Gabriel

LISTA COLABORATORI

PR. NR.30/2007

- PROIECTANT GENERAL : **BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**
Almajan Titus Gabriel

Sef proiect : arh. **Almajan Titus Gabriel**
Proiectant : arh. **Almajan Titus Gabriel**
: arh. **Con Institoris Karina**

- INSTALATII : s.c. **SOMMERING s.r.l.**

Proiectant : ing. Ioan Dorin Grafu

- DRUMURI : s.c. **PATH'S ROUT s.r.l.**

Proiectant : ing. Percec Vasile

- TOPOMETRIE : s.c. **GEOTULS s.r.l.**

Proiectant : dipl.ing. Boangiu Claudiu

BORDEROU

1. Piese scrise

1. Foaie de capăt
2. Borderou volum
3. Certificat de Urbanism nr. 2518 DIN 07,05,2007
4. Extrase carte funciara – CF nr. 2207, CF nr. 129771, CF nr.18795, CF nr.2374, CF nr. 88931, CF nr. 2443, CF nr. 106163, CF nr.114531, CF nr. 2506, Timisoara.
5. Plan parcelar
6. Aviz Directia de Sanatate Publica Timis
7. Aviz Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta “Banat” al jud. Timis - ALA
8. Aviz Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta “Banat” al jud. Timis - PSI
9. Aviz de Principiu – Directia Edilitara P.M.T.
10. Aviz Comisia de Circulatie P.M.T.
11. Aviz Unic – retelele existente
12. Memoriu de prezentare
13. Ridicare topografica
14. Racorduri si profile transversale drumuri propuse
15. Memoriu de specialitate – echipare edilitara
16. Studiu geotehnic

2. Piese desenate

1. Situatia existenta	01A	1:500
2. Reglementari urbanistice	02A	1:500
3. Obiective de utilitate publica / Circulatia terenurilor	03A	1:500
4. Reglementari edilitare	04A	1:500
5. Propuneri de mobilare	05A	1:500
6. Reglementari urbanistice	06A	1:1000
7. Plan general mobilare	07A	1:1000

Intocmit
arh. Almajan Titus Gabriel

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date generale

- Denumire proiect : **CONSTRUCTII PENTRU LOCUINTE COLECTIVE**
- Amplasament : **str. Textilistilor cu CF nr. 2207, CF nr. 129771, CF nr.18795, CF nr.2374, CF nr. 88931, CF nr. 2443, CF nr. 106163, CF nr.114531, CF nr. 2506, Timisoara**
- Faza de proiectare : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**
- Beneficiar proiect : **S.C. COLTEX INVEST CONSTRUCT S.R.L.**
- Proiectant general : **Birou Individual de Arhitectura Almajan Titus Gabriel**
- Proiectanti specialitate
 - edilitare : **S.C. SOMMERING INSTALL**
 - drumuri : **S.C PATH'S ROUT SRL**
- Data elaborarii : **dec. 2007**

1.2. Obiectul lucrarii

Aceasta documentatie a fost întocmita in vederea realizarii unei constructii locuinte si servicii, pe un teren aflat pe str.Textilistilor, CF nr. 2207, CF nr. 129771, CF nr.18795, CF nr.2374, CF nr. 88931, CF nr. 2443, CF nr. 106163, CF nr.114531, CF nr. 2506,

Planul Urbanistic de Detaliu propune mobilarea urbana a terenului si de asemenea prevede realizarea lucrarilor rutiere si tehnico-edilitare necesare crearii unei infrastructuri adecvate.

Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii Timisoara, in zona Cal. Aradului, pe str.Textilistilor, avand CF nr. 88931 cu nr. Top. 28680/2, CF nr. 2443 cu nr. Top. 28680/1/1/1, CF nr. 106163 cu nr. Top. 28680/1/2 si 28680/1/1/2, CF nr. 114531 cu nr. Top. 28680/1/1/3, CF nr. 18795 cu nr. Top. 28681, CF cu nr. 2374 cu nr. Top. 28684-28683/2/1, CF nr. 2506 cu nr. Top. 28685,28697/1/2, CF nr. 2207 cu nr. Top. 28686, 28683/1/2, 1829/1-1830/1 – 1830/1/2, CF 129771 cu nr. Top. 1829/2/2, 28684-28683/2/2.

Datele temei program au fost stabilite de comun acord cu beneficiarii.

Din punct de vedere juridic terenul se afla in proprietatea Cavanaro S.R.L..

1.3. Surse de documentare

Studiile de fundamentare si proiectele elaborate pentru intocmirea PUD sunt :

- Ridicare topografica
- Studiu geotehnic
- PUG Timisoara

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Terenul este amplasat in intravilanul municipiului Timisoara, in zona cal. Aradului, pe str. Textilistilor.

In prezent pe aceste parcele exista mai multe constructii ce vor fii demolate odata cu obtinerea autorizatiei de demolare . Tendinta de dezvoltare a orasului este de ocupare si construire a acestei zone, conform Planului Urbanistic General, cu constructii de institutii, servicii si locuinte cu functiuni complementare.

Investitia propusa – **CONSTRUCTII PENRTU LOCUINTE COLECTIVE** se va realiza prin conversia zonei industriale existente conform prevederilor PUG Timisoara .

Cladirea se va racorda la retelele edilitare existente in zona.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie

In prezent accesul pe teren se face direct de pe str. Textilistilor, aceasta fiind o artera secundara a orasului ce se intersecteaza cu Cal. Aradului la o distanta de aproximativ 300m .

3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Vecinatati:

- Suprafata terenului este de 12.902 mp, avand front stradal str. Textilistilor
- la est Locuinte unifamiliale si teren gradina intravilan proprietate privata
- la vest Teren fotbal (zona verde) in administrate UTT
- la nord teren gradina in proprietate privata

3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Suprafata terenului studiat este de 12.902 mp ,pe teren exista mai multe cladiri cu functiuni de locuinta avad o suprafata construita de 824,67mp .

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic, destinația clădirilor.

Analiza fondului construit existent.

Caracterul zonei din punct de vedere urbanistic este dat de clădiri cu funcțiuni multiple cum ar fi: industrie, servicii și locuințe. O parte din clădiri au fost construite parțial înainte de '89, unele cu funcțiuni de locuință altele cu funcțiuni de industrie și au fost reconvertite iar altele sunt clădiri noi construite care completează necesitățile zonei.

3.5. Tipul de proprietate asupra terenurilor cu precizarea suprafețelor de teren ocupate

Terenul aflat în studiu se află în proprietatea privată a firmei SC COLTEX INVEST CONSTRUCT S.R.L. conform extrasului CF nr. 2207, CF nr. 129771, CF nr.18795, CF nr.2374, CF nr. 88931, CF nr. 2443, CF nr. 106163, CF nr.114531, CF nr. 2506, Timisoara, Suprafața totală a acestuia este de 12.902mp.

Terenurile învecinate în partea stângă sunt în proprietatea statului cu administrare a persoanelor juridice iar parcelele din partea dreaptă se află în proprietate privată a persoanelor fizice.

3. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

La suprafața terenului până la adâncimea de 0,50 m este un strat de sol vegetal.

De la adâncimea de – 0,50 m până la – 8,00 m este un pachet de pământuri argiloase în stare plastic vâtoasă și având compresibilitate mare, în care predomină prafulurile argiloase.

Stratificarea față de cota terenului natural la care s-a considerat cota ±0,00 este

:

-0,00 ÷ -0,50 m – sol vegetal.

-0,50 ÷ -6,60m – praf argilos, cafeniu, plastic vâtos, în bază saturat, $I_c = 0,66 \dots 0,79$.

-6,60 ÷ -8,00 m – praf nisipos argilos, cafeniu, plastic vâtos, saturat, cu multe concrețiuni calcaroase, strat neepuizat, $I_c = 0,93$.

Din observațiile asupra amplasamentului și a vecinătăților acestuia rezultă că stabilitatea terenului este asigurată.

La suprafața terenului până la adâncimea de 0,50 m este un strat de sol vegetal.

3.7. Accidente de teren

Nu e cazul, așa cum rezultă din studiul geotehnic și ridicarea topografică.

3.8. Adâncimea apei subterane

Apa subteran interceptat în forajul F1, la data efectuării acestuia 12 – 07 – 2007 a fost la -3,00 m fa de nivelul terenului natural, având o ușoară tendință ascensională, respectiv stabilizându-se la -2,60 m fa de nivelul terenului natural.

Din buletinul de analiză a apei din 19.07.2007, rezultă ca apa subterană prezintă foarte slabă agresivitate carbonică fa de betoane (Indicativ NE 012-99) conținând 73,2 mg/l sulfat și respectiv 14,8 mg/dmc CO₂ liber pt. o duritate temporară de 31,6° germ. Din observațiile asupra zonei (nivelul apei din fântâni, discuții purtate cu localnicii, lucrări efectuate în zonă) apreciem faptul că **nivelul maxim superior** al apei subterane poate ajunge până la adâncimea de cca. -1,50 m fa de cota terenului natural.

3.9. Parametrii seismici caracteristici zonei

Seismicitatea. În conformitate cu Codul P100-1/2006, perioada de col T_c = 0,7s. Factorul de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului de către structură $\alpha_0 = 3$. Spectrul normalizat de răspuns elastic Se(T) = $\alpha_g \cdot (T)$ se consideră pt. Zona Banat (fig. 3.4 din codul menționat) iar accelerația orizontală a terenului pt. proiectare $\alpha_g = 0,16g$.

3.10. Echipare existentă

Din punct de vedere al echipării edilitare pe domeniul public adiacent sitului există următoarele rețele edilitare:

- rețea electrică
- canalizare
- alimentare cu apă
- alimentare gaz

4. REGLEMENTARI

4.1. Obiective noi solicitate prin tema program

Obiectivul acestui studiu este construirea unei **CONSTRUCTII PENTRU LOCUINTE COLECTIVE**

4.2. Functionalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Pe teren se propune amplasarea unei clădiri de locuințe plurifamilare care crește de la 2S+P+3E la 2S+P+9E având parcuri subterane accesibile de la nivelul drumurilor interioare.

Regimul de înălțime propus este de la 2S +P+3E la 2S+P+9E.

Dimensiunile planimetrice și calibrul clădirilor vor asigura durata minimă de însorire de 1 ½ h la solstițiul de iarnă conform OG 537.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Suprafața construită la sol a clădirii este de 5701,10 mp.

Suprafața desfășurată totală a clădirii este de cca 51080mp din care:

- | | |
|--|------------|
| – parcare subterană | 14942,50mp |
| – apartamente și funcțiuni publice supraterane | 36137,10mp |

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Pe terenul aflat în proprietate privată, teren care face obiectul prezentului studiu de urbanism, se propune amplasarea unei clădiri predominant rezidențiale. La parter, spre strada Textiliștilor se vor amplasa funcțiuni publice și semipublice: cafenea, minimarket, banca, grădiniță. Grădinița propusă va folosi de asemenea și prima curte interioară pentru locul de joacă copii.

Prima curte interioară va fi folosită deopotrivă de proprietari și de grădiniță aflată la parter. Cea de-a doua curte va avea un caracter mai privat decât prima dar la fel de accesibilă.

Soluția volumetrică a clădirii este determinată și de factorii de iluminare. Astfel fațadele au fost ușor rotite spre sud, corpurile înalte -2S+P+9E au fost amplasate pe colțuri astfel încât să se obțină o însorire cât mai bună a curților și a vecinătăților. Așa cum se vede și în studiul de însorire atașat, umbrirea vecinătăților pe cele patru anotimpuri se încadrează confortabil în limitele legislației.

Foarte important în compoziția urbană este spațiul terasă peste primul pachet de 3 respectiv 4 nivele, spațiu tip terasă verde, creat pentru a fi folosit doar de locatari, ca zonă comună de recreere.

De asemenea corpurile înalte creează vederi la distanță, fără a crea o barieră vizuală pentru clădirile existente sau viitoare.

4.5. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale în interiorul perimetrului privat

Conform planului de mobilare, clădirea va avea o amplasare perimetrală pe teren, astfel încât accesul auto să se realizeze în sens dublu pe conturul amplasamentului. Accesul și ieșirea în parcajul subteran va fi posibil prin amplasarea a trei rampe de

acces . Doua din rampe sunt pozitionate pe strada propusa pe latura de est, strada cu caracter privat, avand un profil de 8,5m; cea dea treia rampa pe strada nou propusa cu caracter public, cu profil de 12m, in partea dreapta a parcelei, respectiv pe latura de vest.

Conform mobilarii propuse cladirea va avea doua curti semiinchise, cu caracter privat, legate printr-un pietonal ce porneste din strada Textilistilor si se termina in strada nou propusa din spatele parcelei. Amenajarea perisagera a curtilor, accesul de la nivelul strazii prin intermediul rampelor, legatura facila intre curtile interioare si strada, determina creerea unei succesiuni de spatii exterioare amenajate ca spatii verzi peste parcare, accesibile de pe toate laturile.

4.6. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

Nu e cazul.

4.7. Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii

- o spatiu verde peste parcare si peste etaj 3 si respectiv 4
- o amplasarea de copaci in lungul strazilor adiacente, in careuri la nivelul trotuarului, inchise cu gratare metalice speciale ; creerea unei bariere verzi catre casele unifamiliale si limitarea circulatiei auto pe aceasta latura
- o parcari realizate din dale perforate “inverzite” in lungul strazilor cu profil de 12 si respectiv 15m

4.8. Profiluri transversale caracteristice

Profilurile strazilor vor fi in conformitate cu plansele realizate de proiectantul de specialitate – sc. PATH'S ROUT srl.

4.9. Regimul de construire

- Alinierea – terenul are front srtadal str. Textilistilor

Regim de inaltime – de la 2S+P+3E la -2S+P+9E

POT MAX. = 50%

CUT MAX. = 3,5

4.10. Asigurarea utilitatilor

Alimentarea cu apa potabila a ansamblului de cladiri se face de la reseaua de apa a orasului Timisoara. Reteaua exterioara de distributie a apei trebuie sa asigure consumatorilor debitul maxim orar si sarcina hidrodinamica necesara .

Pentru distributia apei se prevede o retea comuna pentru consumul menajer si pentru incendiu (instalatii cu hidranti exteriori).

Retelele exterioare de distributie a apei cuprind:

- conducte principale de distributie ;

- conducte de serviciu care transporta apa de la conductele principale la punctele de bransamente.

Pentru combaterea incendiului se prevad hidranti exteriori alimentati de la rețeaua de distribuție exterioara a apei reci.

Numarul hidrantilor exteriori si debitul de apa necesar se stabileste in functie de numarul de locuitori conform STAS 1343.

Hidranti externi se amplaseaza la distante de maxim 150 m intre ei si la 5 m de zidurile cladirilor ; se amplaseaza de regula in spatiile verzi.

Pentru asigurarea necesarului de apa potabila (apa rece , apa calda de consum si pentru combaterea incendiului) se va obtine de la detinatorul de utilitati avizul de principiu pentru racordul de apa , prevazandu-se de catre acesta si punctele de record necesare.

Inbunatatire si/sau extinderi ale rețelei de canalizare pentru preluarea apelor uzate

Pentru evacuarea apelor uzate menajere si a apelor pluviale va fi realizat un sistem de canalizare pentru toata zona construita conform PUD.

Sistemul de canalizare cuprinde :

- racordul de canalizare a instalatiilor de canalizare interioara la canalizarea exterioara;
- rețele de canalizare exterioara ;
- camine de record la canalizarea exterioara;
- camine de record la colectorul public;
- guri de descarcare a apelor meteorice;
- colectorul public de ape uzate.

Sisteme de incalzire propuse

Se prevede pentru intreg ansamblul independenta energetica privind furnizarea caldurii si a apei calde de consum prin prevederea de centrale termice proprii.

In consecinta se prevad urmatoarele tipuri de surse termice pentru obiectivele din ansamblul de locuinte :

- surse termice individuale pentru fiecare imobil in parte;

Centralele termice se amplaseaza in spatiile amenajate special pentru fiecare imobil in parte. Toate centralele termice vor avea cazane cu randamente ridicate (peste 92%) rezultand astfel emisii reduse de noxe.

Arzatoarele cazanelor vor functiona cu combustibil gazos (gaze naturale) furnizate de rețeaua de distribuție a Orasului Timisoara.

Solutii de extindere a capacitatii de alimentare cu gaze naturale

Se prevad urmatoarii consumatori pentru gazele naturale :

- arzatoarele cazanelor de la centralele termice ;
- aparatele de utilizare a gazelor naturale din blocuri si spatiile aferente.

Sistemul de distribuție al gazelor naturale al ansamblului de locuinte cuprinde:

- rețeaua de distribuție a gazelor naturale de presiune medie;
- statie de reglare masurare
- rețeaua de distribuție a gazelor naturale de presiune redusa;
- conductele de bransament ;
- post de reglare a presiunii si masurarea debitelor de gaze;

- instalații interioare de utilizare a gazelor naturale.

Alimentarea cu energie electrică

Bilanțul energetic al noilor consumatori de energie electrică se prezintă astfel:

Locuințe:

Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la sursă S.C. ELECTRICA S.A.

Lucrări necesare:

Studiu de soluție pentru alimentarea cu energie electrică

Se va realiza o rețea subterană și se vor proiecta la fiecare imobil o firidă de bransament.

Lucrările se vor realiza de o firmă atestată pentru acest gen de lucrări.

4.11. Bilanț teritorial

Suprafața teren	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Total zona studiată	12.902	100	11.610,22	100
Suprafața ce va trece din proprietate privată în proprietate publică, necesară realizării drumurilor publice propuse (strada la vest și nord)	-	-	1.291,78	-
Zona servicii și locuințe plurifamiliale	0	0	11.714,14	
Zona edificabilă	0	0	9.761,06	
Suprafața parter conform plan de mobilare	824,67	6,4	5701,10	49,00
			1.500 SERVICII + COMERT	
Zona verde	-	-	2870	24,70
Alei pietonale	-	-	1.857,63	16,00
Zona drumuri incintă			1.194,85	10,30
Număr parcuri			476	459 subter 17 suprat

5. CONCLUZII

Planul Urbanistic de Detaliu s-a intocmit in conformitate cu **Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu** elaborat de URBANPROIECT – Bucuresti si avizat de M.L.P.A.T cu nr.50 / 30.03.2000.

Deasemenea s-au respectat prevederile PUG aprobat prin HCL 157/2002, cele din Codul Civil, RLU, OMS 536/97, HG 525/96 si legislatia in vigoare.

Intocmit

arh. Almajan Titus Gabriel