



## Foaie de capăt

<b>TITLUL LUCRĂRII:</b>	<b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+2E+Eretras</b>
<b>AMPLASAMENT:</b>	<b>TIMIȘOARA, str. Vasile Cârlova nr.9 C.F. 2445 Nr.cad. 6472,6473</b>
<b>BENEFICIAR:</b>	<b>Cristian Andreas Goldschmidt Berzack Eveline Irina</b>
<b>PROIECTANT GENERAL:</b>	<b>CADMOS SYSTEM S.R.L.</b>
<b>NR. PROIECT:</b>	<b>32_2007</b>
<b>DATA:</b>	<b>ianuarie 2008</b>



## **FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI**

### **ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI:**

**Proiectant general:** CADMOS SYSTEM s.r.l.

**Șef proiect:** Arh. Ozana Apostol

### **ELABORAREA DOCUMENTAȚIEI:**

**Arhitectură și urbanism:** CADMOS SYSTEM s.r.l.

Arh. Ozana Apostol

Arh. Djineta Orza

**Coordonator urbanism:** Arh. Cătălina Bocan

**Edilitare – apă, canalizare:** S.C. PROWASSER s.r.l.

Ing. Marioara Golumba

**Edilitare – electrice,  
telecomunicații:** S.C. CAPABIL s.r.l.

Ing. Ileana Căpăstraru

**Drumuri:** S.C.PATH'S ROUT s.r.l.

Ing. Dan Percec

**Ridicare topo:** P.F.A. Marin Radoi

**BORDEROU****PIESE SCRISE:**

FOAIE DE CAPĂT

FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

BORDEROU

MEMORIU JUSTIFICATIV

**1.Introducere****2.Încadrarea în zonă****3.Situația existentă****4.Reglementări****5.Concluzii****6.Anexe****Certificat de Urbanism (copie)****Plan de situație anexă CU (copie)****Extras C.F. (copie)****Avize și acorduri****PIESE DESENATE:**

<b>Planșa 1</b> – Situația existentă	Sc. 1:500
Încadrarea în zonă	Sc. 1:5 000
<b>Planșa 2</b> – Reglementări urbanistice	Sc. 1:500
<b>Planșa 3</b> – Proprietatea asupra terenurilor	Sc. 1:500
<b>Planșa 4</b> – Propunere de mobilare urbanistică (plan parter)	Sc. 1:500
<b>Planșa 5</b> – Reglementări edilitare	Sc. 1:500



## MEMORIU JUSTIFICATIV

### 1.INTRODUCERE

#### Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului:	<b>IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE P+2E+Eretras TIMIȘOARA, str. V. CĂRLOVA nr.9</b>
Beneficiar:	<b>Cristian Andreas Goldschmidt Berzack Eveline Irina</b>
Elaborator (proiectant):	<b>CADMOS SYSTEM s.r.l.</b>
Colaboratori:	
Edilitare:	<b>PROWASSER s.r.l.</b>
Drumuri:	<b>PATHSROUT s.r.l.</b>
Ridicare topo:	<b>Marin Radoi p.f.a</b>
Studiu geotehnic:	<b>GEO TOLS s.r.l.</b>
Data elaborării:	<b>ianuarie 2008</b>

#### Obiectul lucrării

Obiectul lucrării îl constituie elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu în vederea construirii unei clădiri cu destinația de locuințe colective. Lucrarea se elaborează pe baza comenzii beneficiarului. În momentul de față, imobilul de la nr. 9 din str. Vasile Cârlova, Timișoara, este proprietate privată și prezintă pe teren o clădire parter și anexe. Prezentul P.U.D. reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a clădirii propuse pe parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate.

La elaborarea lucrării s-a ținut cont de Legea nr.50/91 cu completările ulterioare, precum și de Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu - GM 009.

### 2.ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

#### Concluzii din documentații deja elaborate:

Amplasamentul este situat în zona Fabric din Timișoara.

Parcela pe care urmează a se realiza investiția este delimitată de str. Vasile Cârlova la sud și de parcele private la est, vest și nord, este încadrată în U.T.R. 39 din cadrul P.U.G. Timișoara.

Beneficiarul a solicitat și a primit de la Primăria Municipiului Timisoara Certificatul de Urbanism nr.6338 din 02.10.2007.



### 3.SITUAȚIA EXISTENTĂ

Zona studiată cuprinde terenul de la nr. 9 de pe str.Vasile Cârlova.

#### Accesibilitatea la căile de comunicație:

Zona studiată este situată pe str. Vasile Cârlova. Această stradă orientată Nord/Est – Sud/Vest, situată pe latura Sud-Est a amplasamentului se relaționează cu: str. Tigrlui la capătul vestic și str. Inocențiu Micu la capătul estic.

Str. Vasile Cârlova este o stradă cu cale de rulare auto asfaltată cu două benzi de circulație cu dublu sens. Prezintă trotuare asfaltate și zone verzi cu gazon și copaci pe ambele părți. Str. Vasile Cârlova este orientată pe direcția NE-SV. Parcela se află pe partea dinspre NV a străzii.

#### Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Parcela studiată ocupă o suprafață de 973 mp. Limitele ei sunt: str. Vasile Cârlova la Sud-Est, parcelele private de la nr. 7 la Sud-Vest cu acces de pe str. Vasile Cârlova, parcelele cu nr .28,30 la Nord-Est cu acces de pe str. Inocențiu Micu și parcela nr. 26 la Nord cu acces de pe str. Inocențiu Micu.

Parcelele enumerate mai sus reprezintă vecinătățile parcelei studiate.

#### Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:

În prezent pe teren se află trei construcții parter cu șarpantă edificate în timp, începând cu prima parter a secolului XX. Nu prezintă valoare arhitecturală în sine.

FUNCTIUNI	EXISTENT	
	SUPRAFAȚĂ	%
LOCUIȚE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	324,23 mp	33,32
SPAȚII VERZI, PARCARI VERZI	560,85 mp	57,64
CĂI DE COMUNICAȚIE - platforme acces auto și trotuare	87,92 mp	9,04
TOTAL ZONA STUDIATĂ	973,00 mp	100,00

P.O.T. existent =33,32%

C.U.T. existent =0,33

#### Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:

Din punct de vedere arhitectural urbanistic se poate vorbi despre un caracter unitar al zonei. Fondul caselor construite este preponderent vechi (înainte de 1989) existând și intervenții cu dată mai recentă în ceea ce privește reabilitarea termică a clădirilor și amenajarea de mansarde în podurile existente. Regimul de înălțime este majoritar Parter (P) și P+M. Există și unele accente ale regimului de înălțime concretizate prin clădiri cu regim P+3, P+4.

#### Destinația clădirilor:

Majoritatea clădirilor au destinația de locuință individuală, existând însă și o clădire de locuințe colective și o zonă de servicii publice.

Tipul de proprietate asupra terenului, cu precizarea suprafețelor ocupate:

Terenul de la nr.9 (str.Vasile Cârlova) este proprietate privată, are o suprafață măsurată conform C.F.de 973 mp, o formă aproape dreptunghiulară. Limitele de proprietate au următoarele dimensiuni: 17,5m la NV, 54,63m la NE, 17,84m la SE și 61,73m la SV. Parcela, are o lățime de 17,5m dinspre nord, pe o lungime de 61,73m, ajungând la 17,84m pana la limita sudică. Accesul se face de pe strada Vasile Cârlova. Imobilul este înscris în C.F. nr. 2445 ( nr. topo 6472, 6473).

Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare:

- adâncimea de fundare minimă este recomandată de studiul geotehnic întocmit la  $D_{fmin}=1,50$  m față de cota terenului nominal.

Adâncimea apei subterane:

- apa subterană este interceptată, conform studiului geotehnic, la 1,70 m, apreciindu-se că nivelul maxim superior al apei subterane poate ajunge până la cota de - 0,50 m.

Parametrii seismici ai zonei:

- In conformitate cu Codul P100-1/2006, perioada de colț  $T_c=0,7s$ . Factorul de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului de către structură  $\beta_0=3$ . Spectrul normalizat de răspuns elastic  $S_e(T)=a_g \beta(T)$  se consideră pt. Zona Banat iar accelerația orizontală a terenului pt. proiectare  $a_g=0,16g$

Analiza fondului construit existent:

Zona are un caracter predominant rezidențial și un aspect arhitectural urbanistic unitar. Majoritatea construcțiilor au destinația de locuință individuală, proprietatea terenurilor fiind privată. Regimul de înălțime este variat, clădirile principale fiind în mare parte P, dar există și clădiri P+M, P+3, P+4. Structural, ele prezintă pereți portanți de zidărie, acoperiș tip șarpantă și învelitoare din țiglă ceramică. Fondul construit existent este în stare relativ bună însa suferă de lipsa de întreținere și înnoire, de acordare la noile cerințe de trafic și de locuire.

Echiparea edilitară existentă:

S-au solicitat avize pentru rețele existente prin care se va comunica situația edilitare a amplasamentului.

Apa potabilă, canalizarea, energia electrică, telecomunicații și alimentarea cu gaz se asigură de pe str. Vasile Cârlova. Există rețea pentru distribuția apei potabile și menajere, precum și canalizare pe str. Vasile Cârlova.

#### 4.REGLEMENTĂRI

Obiectivele noi solicitate prin tema program:

- Investiția care urmează a fi realizată este un imobil de locuințe colective cu regim de înălțime de P+2E+Eretras

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

- Clădirea este amplasată în frontul străzii Vasile Cârlova.

- Ca funcțiuni se vor prevedea:
  - la parter – parcaje, spații de acces la locuințe, spații verzi, loc de joacă pentru copii;
  - la etajele superioare – spații de locuit.
- Construcția se va alinia la strada Vasile Cârlova.
- Planimetria se încadrează într-un dreptunghi cu dimensiunile maxime 33,64×12,15m.
- Imobilul propus va fi o clădire orientată către stradă, la aliniamentul stradal.

#### Capacitatea, suprafața desfășurată:

- Structura locuirii este de 14 apartamente: 1 apartament cu 1 cameră, 11 apartamente cu 2 camere, 2 apartamente cu 3 camere.

#### Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi:

- Distanțe față de construcțiile existente: clădirea se va alina de limita de vest a parcelei, deci pe calcanul construcțiilor învecinate, cu luarea tuturor măsurilor necesare pentru ca acestea să nu fie afectate structural.
- Clădirea se va face în curte, în lungul parcelei și se va încadra în imaginea frontului stradal.
- Accesul pentru utilajele de stingere a incendiilor se face de pe strada Vasile Cârlova.
- La nivelul aspectului exterior se va opera în modul următor:
  - Fațadele se vor trata cu elemente verticale pentru a reduce aspectul îngust și lung al clădirii și o aduce la scara și ritmul clădirilor existente.
  - Texturile de tencuială vor avea colorit care să nu scoată clădirea din ansamblul unitar existent al construcțiilor înconjurătoare.
  - Nu vor exista fațade tip cortină care să scoată imobilul din scară.

#### Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute:

Noua construcție va fi realizată din materiale durabile, agrementate. Se va urmări integrarea în caracteristicile constructive ale zonei.

#### Principii de intervenție asupra construcțiilor existente:

Construcțiile existente pe teren se demolează în totalitate. Acest lucru nu afectează în vreun fel caracterul zonei, întrucât ele nu prezintă caracteristici definitorii pentru zonă și sunt lipsite de importanță arhitectural urbanistică.

#### Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:

- Accesul auto pe proprietate se face direct din str. Vasile Cârlova. Pe teren se vor amenaja 16 parcări verzi (înierbate). Parcarea și întoarcerea mașinilor din incinta proprietate se vor face în interiorul parcelei.
- Accesul pietonal la locuințe se face în zona mediană a clădirii care este legată de str. Vasile Cârlova de o alee pietonală pavată, pe lângă limita clădirii perpendiculară pe str.Vasile Cârlova.

#### Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei:

Se va avea în vedere menținerea realizarea unui spațiu verde corelat cu suprafața carosabilă și pietonală. Se vor planta copaci pentru umbrire și creșterea calității spațiului exterior.

Relieful zonei este plat, fără denivelări.

### Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării:

- Apele uzate menajere și pluviale se vor racorda la canalizarea publică.
- Deșeurile solide se vor colecta în europubele, amplasate pe o platformă în interiorul parcelei, spre strada Vasile Cârlova și vor fi preluate de regia locală de salubritate.
- Instalațiile de încălzire vor fi omologate, cu emisii sub limitele permise.
- Nu se vor desfășura activități care vor polua fonic.
- Nu se vor depozita sau utiliza substanțe toxice sau cu pericol de explozie.

### Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului:

- Nu se prevăd obiective publice noi.

### Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi:

- Spațiile verzi existente se vor menține în strânsă legătură cu circulațiile auto și pietonale. Se vor prevedea spații verzi în interiorul parcelei și copaci. Locurile de parcare neacoperite de pe teren se vor realiza astfel încât să asigure o extensie a zonei verzi și în această funcțiune, propunându-se soluția parcarilor ecologice sau folosirea dalelor înierbate.

### Lucrări necesare de sistematizare verticală:

În interiorul parcelei vor fi necesare lucrări pentru nivelarea terenului, în vederea realizării locurilor de parcare și a spațiilor verzi.

Se vor realiza trepte și rampe pentru accesul pietonal în clădire (acolo unde aceasta este la altă cotă față de trotuarul adiacent).

### Regimul de construire:

Alinierea și înălțimea construcțiilor: construcția se va alinia la frontul stradal de la str.Vasile Cârlova. Înălțimea maximă admisă în front va fi P+2E+Eretras și nu va depăși o înălțime admisă la coamă de +13.50 față de cota trotuar. Etajul retras, adică ultimul nivel față de cele de mai jos va fi la o înălțime maximă admisă de +9.10 m față de cota trotuar str.Vasile Cârlova. Clădirea va fi construită la limita străzii, iar către vest, față de proprietatea privată învecinată clădirea nou propusă se va prevedea cu rost și se va construi astfel încât să nu afecteze structura clădirilor învecinate.

Se vor respecta prevederile Codului Civil privitoare la ferestre (vederi către vecini).

Procentul de ocupare a terenului va fi P.O.T. maxim = 40%.

### Coeficientul de utilizare a terenului:

- Coeficientul de utilizare a terenului va fi C.U.T. maxim = 1,57

### **Asigurarea utilităților:**

#### Alimentarea cu apă:

Branșamentul rețelei de apă se realizează la rețeaua de apă existentă, de 200 mm, aflată pe strada Vasile Cârlova.

Lucrările de alimentare cuprind:

-branșament imobil locuințe;

-Branșamentul se realizează pe conducta existentă de Ø 200 mm .

Imediat după punctul de branșare este prevăzut un cămin de vane cu o vană de concesiune.

Branșamentul se realizează cu țevă de polietilenă cu diametrul de 90 x 5,4 mm, Pn 10 atm. Lungimea branșamentului este de 50 m.



La circa 1,0 m de limita de incintă este amplasat un cămin de apometru mobilat cu o linie de măsură.

Pentru realizarea presiunii necesare fiecărei unității de locuit este prevăzută câte o stație de hidrofor la fiecare unitate de locuit. Stația de hidrofor cuprinde: rezervor tampon, electropompe, recipient hidrofor și instalații de legătură.

Debitele de apă rezultate din calcul sunt :

$$Q_{s\text{ zi med}} = 12,80 \text{ mc/zi} = 0,15 \text{ l/s}$$

$$Q_{s\text{ zi max}} = 13,122 \text{ mc/zi} = 0,152 \text{ l/s}$$

$$Q_{s\text{ orar max}} = 1,0935 \text{ mc/h} = 0,304 \text{ l/s.}$$

#### Canalizarea:

Racordul menajer la rețeaua de canalizare existentă, de 50 x 750 mm, aflată pe strada Vasile Cârlova.

Lucrările de canalizare cuprind:

-racord canalizare imobil de locuit

- Racordul se face in str. Vasile Carlova in căminele existente. Racordul este prevăzut din tub PVC cu diametrul de 315 mm, cu pantă de 0,003 spre căminele existente. Lungimea unui racord este de 50 m.

Imobilul are câte un cămin de racord din beton amplasat in spatiu verde.

#### Alimentarea cu energie electrică:

Conform avizului de amplasament favorabil nr. 10108/30.01.2008 emis de SC ENEL DISTRIBUȚIE BANAT SA, amplasamentul nu este afectat de instalații electrice.

Obiectivul constituie un nou consumator de energie electrică, preponderent de uz casnic.

Conform PE 132/2003 bilanțul energetic al consumatorilor de energie electrică se apreciază astfel:

- 14 apartamente x 12 kW / ap.

$$P_i = 168 \text{ kW}$$

$$P_s = 42 \text{ kW}$$

- consumatori comuni

$$P_i = 5 \text{ kW}$$

$$P_s = 3 \text{ kW}$$

---

**TOTAL**

$$P_i = 173 \text{ kW}$$

$$P_s = 45 \text{ kW}$$

Alimentarea cu energie electrică se va asigura dintr-un post trafo din zona, printr-un cablu de joasa tensiune.

Executia acestui bransament se va realiza pe baza proiectului elaborat de SC ENEL DISTRIBUTIE BANAT SA sau alți proiectanți autorizați și se vor executa de către de firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

#### Telecomunicații și televiziune în cablu

Conform avizului tehnic favorabil nr. 71664/21.01.2008 emis de SC ROMTELECOM SA, amplasamentul este liber de instalații de telecomunicații.

La comanda beneficiarului, obiectivul se va racorda la rețelele de telecomunicatii si cablu TV existente in zona, proprietatea unei firme de specialitate.

La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare ( PE 132-2003; PE 107-1995; P 118-1999 ).

Bilanțul teritorial, în limita de proprietate a parcelei:

FUNȚIUNI	EXISTENT		PROPUȘ	
	SUPRAFAȚĂ	%	SUPRAFAȚĂ	%
ZONA CONSTRUIBILA LA SOL	324,23 mp	33,32	391,25 mp	40,00
ZONA CONSTRUITA DESFASU.	324,23mp	0,33	1468,83mp	1,57
SPAȚII VERZI, PARCARI ECOLOGICE VERZI	560,85 mp	57,64	122,99 mp 172,51 mp	12,64 17,73
CĂI DE COMUNICAȚIE - carosabil auto îneirbat - trotuare	87,92 mp	9,04	240,14 mp 48,16 mp	24,68 4,95
TOTAL ZONA STUDIATĂ	973mp	100,00	973mp	100,00

P.O.T. existent =33%

P.O.T. propus =40,71%

C.U.T. existent =0,33

C.U.T. propus =1,57

## 5.CONCLUZII

Consecințele realizării obiectivelor propuse:

Realizarea noului imobil de locuințe colective contribuie la creșterea aspectului arhitectural urbanistic iar prin regimul de înălțime, compoziția și paleta de culori și texturi ale fațadelor păstrează caracterul rezidențial al zonei.

Măsurile ce decurg din realizarea P.U.D.:

Vor fi necesare:

- lucrări de demolare a construcțiilor existente în interiorul parcelei,
- lucrări de sistematizare verticală a terenului
- lucrări de extindere a rețelelor edilitare existente în zonă
- lucrări de construire a obiectivelor propuse.

Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției:

Soluția propusă nu afectează în vreun fel trăsăturile specifice ale zonei urbane din care face parte și va duce la îmbunătățirea valorii fondului construit. Toate lucrările ce se vor realiza vor aduce doar beneficii zonei.

Întocmit,  
Arh. Ginetă Orza

Șef de proiect,  
Arh. Ozana Apostol

Coordonator urbanism,  
Arh. Catalina Bocan