

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației:

(a) Denumirea proiectului:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

AMPLASARE CASE UNIFAMILIALE IN STRADA DANIEL CONSTANTIN, TIMISOARA

(b) Initiator:

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA

(c) Elaborator (proiectant), subproiectant, colaboratori:

Proiectant general:

SC SIREGON GRUP SRL TIMISOARA

Studii geotehnice:

SC GEO TOLS SRL

Studii cadastrale și topografice:

SC MAP DESIGN SRL

Studii de trafic urban:

SC PATH'S ROUT SRL TIMISOARA

Studii de echipare edilitară:

SC SIREGON GRUP SRL TIMISOARA

(d) Data elaborării:

Mai 2007

#### 1.2. Obiectul lucrării:

Amplasarea obiectivului CASE UNIFAMILIALE IN STRADA DANIEL CONSTANTIN în regim de înălțime P+2E+M cu un procent de ocupare a terenului de maxim 40%.

Se prezintă prevederile temei program, condițiile de amplasare și realizare a investiției CASE UNIFAMILIALE IN STRADA DANIEL CONSTANTIN în relație cu zona studiată.

De asemenea se prezintă prevederile PUG aprobate de Consiliul Local al Municipiului Timisoara pentru zona studiată în relație cu obiectivul de investiții CASE UNIFAMILIALE IN STRADA DANIEL CONSTANTIN.

### 2. INCADRAREA IN ZONA

#### 2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

(a) Situația obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus;

Analizând dispunerea zonificării orașului și acceptând ca zona centrală se limitează la Piața Operei, zona 1 se limitează la B-dul Dragalina, zona 2 se limitează la B-dul

Dambovită, limite de la care începe zona 3, se poate observa din plansa 003a/1 zona studiată în cadrul acestui P.U.D. se găsește în zona urbană 3.

Zona urbană în care este amplasat obiectivul CASE UNIFAMILIALE ÎN STRADA DANIEL CONSTANTIN poate fi analizată din punct de vedere urbanistic ca situație existentă astfel:

- Subordonare funcțională și spațial volumetrică la Str. Daniel Constantin.
- Zona studiată are ca dominante volumetrice locuințe P+1E+M, fără a exista o dominantă volumetrică verticală.
- Situația existentă nu poate fi caracterizată ca având în obiectivul CASE UNIFAMILIALE ÎN STRADA DANIEL CONSTANTIN un nod urbanistic de coordonare a imaginilor arhitecturale, frontul amplasamentului având rolul de a asigura continuitatea funcțională și spațial volumetrică a străzii.
- Regimul construit în zona este P+1E+M intercalat cu P+M.
- Calitatea arhitecturală a zonei este sub nivelul mediu urban fiind caracterizată de utilizarea unor elemente de limbaj arhitectural neunitare, diversitate coloristică și peisajeră.
- Zona studiată nu se găsește în vecinătatea unor activități comerciale rezultând astfel un flux pietonal redus, precum și un trafic redus de mijloace de transport în comun și autoturisme.
- Zona adiacentă zonei studiate este o zonă dezvoltată către zona rezidențială de case în regim de înălțime P+1E+M.

În concluzie analizând zona CASE UNIFAMILIALE ÎN STRADA DANIEL CONSTANTIN în relație cu zona vecină se poate constata o anumită izolare față de calitățile spațiilor zonei adiacente care este doar la 100 de metri, calitatea zonei vecine este diluată în zona SEDIU CASE UNIFAMILIALE ÎN STRADA DANIEL CONSTANTIN. În situația acestui diagnostic urban, concluzia ca vitalizarea zonei CASE UNIFAMILIALE ÎN STRADA DANIEL CONSTANTIN impune prezenta unei construcții care să aibă calitățile de a prelungi imaginea favorabilă a zonei vecine spre Str. Daniel Constantin dar și de legătură între zona cu fond construit din zona studiată.

Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara prevede ca zona adiacentă Str. Daniel Constantin să fie mobilată din punct de vedere urbanistic cu două tipuri de funcțiuni:

- Zona de locuințe în regim P+2E și peste P+2E, în realitate zona de locuințe în regim P+1E+M
- Zona de servicii și industrie.

De asemenea caracterul zonei adiacente Str. Daniel Constantin va fi de locuințe, servicii și industrie.

(b) Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zonă/ subzonă/ ansamblul care include obiectivul studiat;

Pentru realizarea Planului Urbanistic de Detaliu au fost necesare realizarea următoarelor studii de fundamentare:

- Studiu cadastral și topografic;
- Studiul geotehnic;
- Studii de trafic urban;
- Studii de echipare edilitară;

Aceste studii sunt anexate prezentei documentatii. Totodata P.U.D.-ul prezentat contine elemente de planimetrie si de nivelment, marcarea constructiilor pe parcela cu functiunea si regimul de inaltime, cote de nivel care sa sustina sistematizarea verticala si retele edilitare. De asemenea studiul geotehnic certifica calitatea terenului ferit de riscuri naturale si oferind stratificatiile si natura terenului de fundare necesar realizarii obiectivului. Coroborand studiile de fundamentare mai sus prezentate, se pot preciza urmatoarele:

- organizarea circulatiei aferent amplasamentului
- lipsa de necesitate privind zonele de protectie

(c) Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate/aprobate anterior.

Asa cum prevad reglementarile din documentatia de urbanism elaborata anterior, Str. Daniel Constantin nu este o artera importanta ale orasului si are ca dominanta componenta functionala mixta alcatuita din activitatile de servicii, industrie si locuire. Constructiile adapostind activitati comerciale patrund in zona studiata in cadrul acestui P.U.D., destul de timid, punctiform, nereusind sa creeze un front continuu de activitati comerciale.

## 2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

In cazul nostru asa cum rezulta din P.U.D.-ul prezentat activitatile comerciale prezente pe Str. Daniel Constantin sunt sporadice si nu au continuitate cu zona centrala a orasului, datorita, in mare parte, prezentei caselor de locuit ce ingreuneaza mult aparitia potentialului front comercial. Consideram ca in reglementarile de urbanism ale zonei se recomanda revizuirea destinatiei terenurilor in scopul asigurarii unei fluiditati a activitatilor comerciale pana in zona centrala. Amplasarea obiectivului consolideaza zona de locuinte de pe Str. Daniel Constantin spre zona adiacenta si zona centrala constituindu-se chiar intr-un element de semnalizare a acestora. Aceste concluzii sunt in totala concordanta cu fluxurile pietonale existente in zona studiata.

## 3. SITUATIA EXISTENTA

In acest capitol se prezinta zona studiata precizandu-se urmatoarele aspecte asa cum rezulta din plansa 003a si anexele:

### (a) Accesibilitatea la caile de comunicatie

Zona studiata este traversata de Str. Daniel Constantin care functioneaza atat ca un colector cat si ca un distribuitor de trafic urban, facand legatura cu caile de comunicatie care se intersecteaza cu aceasta strada.

Amplasamentul pe care se va realiza obiectivul CASE UNIFAMILIALE IN STRADA DANIEL CONSTANTIN are asigurat accesul auto din Str. Daniel Constantin. Accesul auto la obiectivul CASE UNIFAMILIALE IN STRADA DANIEL CONSTANTIN este avizat de catre Comisia de Circulatie a Primariei Timisoara in sensul accesibilitatii la caile de comunicatie.

### (b) Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Parcela pe care se propune realizarea obiectivului CASE UNIFAMILIALE IN STRADA DANIEL CONSTANTIN are o suprafata de 1707 mp si are urmatoarele limite:

NE – Teren privat, liber de constructii;

SV – Str. Daniel Constantin;

NV – Teren privat liber de constructii;

SE – Teren privat cu constructie locuinta.

Parcela cu obiectivul CASE UNIFAMILIALE IN STRADA DANIEL CONSTANTIN este amplasata in centrul zonei studiate avand ca vecinatati constructii cu destinatia de locuinte si terenuri libere, needificate.

(c) Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

In cadrul zonei studiate se poate constata o utilizare defavorabila a terenului, rezultata dintr-o lotizare care nu a avut la baza reglementari urbanistice.

Astfel :

- suprafata de teren construit in zona studiate este de 650,5 mp
- suprafata de teren liber este de 7121,5 mp
- suprafata drumurilor si parcajelor locatari este de 543 mp
- suprafata trotuarelor si spatiilor verzi (diferite de gradini) este de 762 mp

Total suprafata zona studiate – 9077 mp

(d) Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Asa cum s-a precizat anterior zona studiate fiind dominata de prezenta locuintelor P+1E intrerupe caracterul comercial al zonei spre zona vecina si centrul orasului, conferind zonei studiate un caracter neomogen, caracter accentuat si de terenurile fie edificate sporadic, fie avand destinatie agricola, aflate la nordul Str. Daniel Constantin. Aspectul urbanistic al zonei studiate este afectat de lipsa calitatii arhitecturale a locuintelor existente.

(e) Destinatia cladirilor

Constructiile existente in zona studiate apartin urmatoarelor grupe de destinatii asa cum prezinta plansa 004a:

- locuinte;
- servicii si industrie;

(f) Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate

Terenurile aferente locuintelor sunt in proprietate privata individuala.

Terenurile aferente str. Daniul Constantin este in proprietatea Primariei Timisoara.

Terenul aferent pentru servicii este in proprietate privata individuala.

Parcela in suprafata de 1707 mp pe care se va amplasa obiectivul CASE UNIFAMILIALE IN STRADA DANIEL CONSTANTIN este in proprietatea VINTER AVRAM, bun propriu, cumparare cu nr.5625/2001 si edificare nr. 4263/2003, fiind liber de sarcini.

(g) Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

Terenul relativ bun de fundare cu rezistente mecanice apreciabile este stratul de nisip fin vanat galben spre baza nisip fin si mijlociu vanat ce incepe la cota  $-1,50\text{m}$ , cu grad de indesare  $I_D=0,31$ .

Pentru calculul terenului de fundare pe stratul de nisip fin galben vanat spre baza nisip fin si mijlociu vanat se propune cota de fundare  $D_{\min} = -1,50\text{m}$ ; in gruparea fundamentala de incarcari, conform STAS 3200/2-85 anexa B se poate adopta (conform tab. nr.16) o presiune conventionala de baza (pentru  $B = 1,0\text{m}$  si  $D = 2,0\text{m}$ )

$$P_{conv} = 180\text{kPa}.$$

Pentru a ridica cota de fundare la  $D=-1,00\text{m}$ , deasupra nivelului apei subterane, se recomanda imbunatatirea terenului de fundare intre cotele  $-1,00\text{m}$  si  $-1,50\text{m}$  cu perna din balast stabilizat cu ciment. La cota  $D=-1,00\text{m}$  este necesara armarea talpii fundatiei

suplimentar cu o centura din beton armat. Aplicand corectia (pentru D si latimea B) conform standardului mentionat, rezulta presiunea conventionala de calcul, unde pentru stabilirea acesteia din urma se vor folosi coeficientii  $k_1 = 0,10$  si  $k_2 = 2,50$ .

Betoanele folosite la realizarea fundatiilor se vor nota codificat conform prevederilor codului NE 012/1999 (clasa minima de beton pentru clasa de expunere 2a este C12/15 cu respectarea conditiei prevazute in codul mentionat tabelul 5.4).

Lucrarile de terasamente, inclusiv cele aferente (sapaturi, sprijiniri, umpluturi, epuamente etc.) se vor executa cu respectarea intocmai a tuturor normativelor in vigoare cu privire la aceste lucrari (C 169-83, Ts etc.).

Dupa realizarea sapaturilor, daca apar neconcordanțe fata de studiul prezentat, constructorul impreuna cu beneficiarul vor solicita prezenta proiectantului de rezistenta si geotehnicianului pentru aprecierea calitatii terenului de fundare si rezolvarea problemelor aparute.

(h) Accidente de teren (beciuri, hrube • i umpluturi) cu precizarea pozitiei acestora

Amplasamentul pe care se va realiza obiectivul CASE UNIFAMILIALE IN STRADA DANIEL CONSTANTIN se afla cu aproximativ 10 cm mai sus fata de nivelul trotuarului.

(i) Adancimea apei subterane

La data cercetarii (septembrie 2005), cu ocazia realizarii sondajelor de adancime s-a constatat ca apele subterane se afla sub cota de - 1,5 m fata de cota terenului natural.

(j) Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad  $K_s$ ,  $T_c$ )

Din punct de vedere seismic, normativul P100/92 incadreaza amplasamentul studiat in zona "D" cu  $T_c = 1,0$  sec.,  $k_s = 0,16$ , echivalentul gradului 7,5 MKS de intensitate seismica, fata de care se va aplica sporul corespunzator clasei de importanta a constructiei in cauza.

(k) Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare, etc)

Parametrii fondului construit existent sunt prezentati in plansa 003a. Concluziile generale prezinta oportunitatea si necesitatea edificarii obiectivului CASA UNIFAMILIALE IN STRADA DANIEL CONSTANTIN.

(l) Echiparea existenta

Echiparea edilitara a zonei studiate si relatia cu parcela aferenta obiectivului CASE UNIFAMILIALE IN STRADA DANIEL CONSTANTIN se prezinta in plansa 006a si 007a in corelare cu avizele detinatorilor de retele in zona respectiv:

- EON GAZ ROMANIA
- ROMTELECOM
- AQUA TIM
- CALOR
- COLTERM
- ENEL ELECTRICA

#### 4. REGLEMENTARI

Se vor prezenta propunerile de ocupare si utilizare a terenurilor precum si conditiile de realizare a obiectivului SEDIU CASE UNIFAMILIALE IN STRADA DANIEL CONSTANTIN, privind:

(a) Obiectivele noi solicitate prin tema-program

CASE UNIFAMILIALE IN STRADA DANIEL CONSTANTIN

(b) Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Constructii pentru locuinte conformate in regim de inaltime maxim P+2E+M

(c) Capacitatea, suprafata desfasurata

Realizarea unor indicatori urbanistici in care POT sa fie maxim 40%

(d) Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor, etc.)

Constructia propusa va respecta aliniamentul creat pe strada Daniel Constantin prin amplasarea constructiei propuse la 5 m pe limita de proprietate.

Accesul auto la obiectivul CASE UNIFAMILIALE IN STRADA DANIEL CONSTANTIN este avizat de catre Comisia de Circulatie a Primariei Timisoara in sensul accesibilitatii la caile de comunicatie. Accesul la locuinta situata in partea posterioara a amplasamentului se va face prin intermediul unei bretele de legatura cu latimea de 4 m.

(e) Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute

Dupa cum s-a prezentat anterior, CASE UNIFAMILIALE IN STRADA DANIEL CONSTANTIN nu va realiza legaturi disfunctionale cu cadrul construit in vecinatate.

Solutiile tehnice propuse pun in evidenta conceptia structurala a acestuia care, din punct de vedere arhitectural utilizeaza elemente dominante orizontale, neconducand la vreun fel de agresivitate spatial volumetrica fata de vecinatati. Deasemena acoperisurile tip sarpanta se integreaza cu structura volumetrica a zonei.

(f) Principii de interventie asupra constructiilor existente

Din analizele facute de noi in zona studiata si in vecinatatile ei, se constata ca sunt utilizate si apreciate fatadele de culoare alba sau alte culori deschise. In consecinta propunem ca principiul de interventie asupra constructiilor in zona, utilizarea culorii albe sau culori pastel in expresia fatadelor. Totodata propunem edililor orasului sa ia masuri pentru remodelarea fatadelor existente, inclusiv a schimbarii culorii gri tern predominanta in zona. Totodata consideram ca ar trebui promovate initiativele privind cresterea importantei zonale a spatiilor.

(g) Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

In plansele prezentate se observa traseele principale de fluxuri ale pietonilor si vehiculelor. Este prezentata solutia de acces la locuinta din partea posterioara a amplasamentului.

(h) Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

Nu este cazul.

(i) Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta

Nu este cazul

(j) Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii

Nu este cazul.

(k) Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

Nu este cazul.



P.O.T. – maxim 40 %

C.U.T. – 1,6

## 5. CONCLUZII

Se vor face referiri asupra:

### (a) Consecin•elor realizarii obiectivelor propuse

In urma realizarii obiectivului CASE UNIFAMILIALE IN STRADA DANIEL CONSTANTIN in zona studiata se va produce o crestere a calitatii ambiantei urbane care include toate elementele mai sus analizate.

### (b) Masurile ce decurg in continuarea P.U.D.-ului

In urma acestui studiu consideram ca Serviciul de Urbanism al Municipiului Timisoara ar trebui sa faca toate demersurile pentru a decide viabilitatea propunerilor din plansa 004a. Varianta care de asemenea ar conduce la o crestere a calitatii ambiantei urbane in zona studiata.

Primaria Timisoara va trebui sa aloce un numar de casa pentru imobilul din CF 3225.

De asemenea propunerile de dezmenbrare nu afecteaza zona deoarece toate parcelele propuse sunt private si nu influenteaza in nici un fel zona studiata.

### (c) Punctului de vedere al elaboratorului asupra solutiei

Consideram ca obiectivele temei program au fost atinse rezultand din analiza coroborata a situatiei existente si situatiei propuse, toate posibilitatile care sa conduca la cresterea calitatii ambiantei urbane generale in zona studiata.

## 6. ANEXE

Studiu geotehnic;

Studiu cadastral •i topografic;

Acte identificare firma

Extras CF

Avize, acorduri •i certificat de urbanism.

Intocmit  
Sef proiect  
arh. HENT Sorin