

## **FOAIE DE CAPAT**

**PR. NR. 06/2005 / Faza PUD**

- DENUMIRE PROIECT : CLADIRE BIROURI SERVICII SI LOCUINTE PLURIFAMILIARE**
- AMPLASAMENT : Timisoara, str. Gheorghe Lazar, nr.15**
- BENEFICIAR : S.C. CAVANARO 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 : MAI. 2007**

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**  
**Almajan Titus Gabriel**

## **BORDEROU**

### **1. Piese scrise**

---

1. Foaie de capat
2. Borderou volum
3. Lista de responsabilitati
4. Certificat de Urbanism nr. ....
5. Extrase carte funciara – CF nr. 112761 Timisoara
6. Certificat de Inregistrare firma
7. Plan parcelar
8. Aviz Directia de Sanatate Publica Timis
9. Aviz Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta “Banat” al jud. Timis - PSI
10. Aviz Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta “Banat” al jud. Timis - ALA
11. Aviz Unic insotit de avizele componente
12. Aviz de Principiu – Drumuri si Mediu Urban
13. Aviz Comisia de Circulatie P.M.T. Si plansa racord drum
14. Aviz Reg. C.F.R.
15. Aviz M.T.C.T.
16. Memoriu P.U.D.
17. Memoriu de specialitate – echipare edilitara
18. 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. Plan corelare cu studii urbanistice<br>existente/Mobilare urbana | 05A | 1:1000/500 |
| 6. Propunere volumetrie   | 06A |            |

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **1. INTRODUCERE**

#### 1.1. Date generale

- Denumire proiect : **CLADIRE BIROURI SERVICII SI LOCUINTE PLURIFAMILIARE**
- Amplasament : **str. Gheorghe Lazar , nr. 15 inregistrat in C.F.112761**
- Faza de proiectare : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**
- Beneficiar proiect : **S.C. CAVANARO S.A.**
- Proiectant general : **Birou Individual de Arhitectura Almajan Titus Gabriel**
- Proiectanti specialitate
  - edilitare : **S.C. C&C Instal S.R.L.**
  - drumuri : **S.C. PATH'S ROUTE S.R.L.**
- Data elaborarii : **mai. 2007**

#### 1.2. Obiectul lucrării

Aceasta documentatie a fost întocmita in vederea realizarii unei cladiri de birouri, servicii si locuinte plurifamilare, pe un teren aflat pe str.Gheorghe Lazar, nr.15 din Timisoara.

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 Circumvalatiunii, pe str. Gheorghe Lazar, avand nr. top 1211/2/1 inregistrat in CF nr.112761 Timisoara.

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 Circunvalatiunii, pe str. Gheorghe Lazar.

In prezent pe aceasta parcela exista o constructie ce va fii demolata 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 – CLADIRE BIROURI, SERVICII SI LOCUINTE PLURIFAMILIARE 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. Gheorghe Lazar, aceasta fiind o artera principala a orasului . La o distanta de aproximativ 100m de la amplasament aceasta artera se intersecteaza cu str. Circunvalatiunii o alta artera importanta a orasului.

### 3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati

- Suprafata terenului este de 4772mp, avand front stradal Str. Gheorghe Lazar CF nr.112761 Timisoara.
- Vecinatati: - spre srt. Circunvalatiunii parcela cu nr top. 1211/2/4/1, 1211/2/4/2 si parcela cu nr top. 31237/1 .
- spre calea ferata parcela cu nr top. 1211/2/2 si parcela cu nr. top. 1211/1
- spre Gheorghe Lazar parcela cu nr top.1211/2/3

### 3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Suprafata terenului studiat este de 47772mp ,pe teren exista o cladire avad o suprafata construita de 1638.02mp .

### 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic, destinatia cladirilor. Analiza fondului construit existent.

Caracterul zonei din punct de vedere urbanistic este dat de cladiri cu functiuni multiple cum ar fii: comert , servicii si locuinte. O parte din cladiri au fost construite partial inainte de '89 , unele cu funtiuni de locuinta, si au fost reconvertite iar altele sunt cladiri noi construite care completeaza necesitatile zonei.

### 3.5. Tipul de proprietate asupra terenurilor cu precizarea suprafetelor de teren ocupate

Terenul aflat in studiu se afla in proprietatea privata a firmei S.C. CAVANARO S.R.L. conform extrasului CF nr.112761 Timisoara, Suprafata totala a acestuia este de 4772mp.

Terenurile invecinate cu nr top. 31237/1 sint in proprietatea privata a persoanelor juridice iar parcela cu nr. top 1211/1 se afla in proprietate privata a persoanelor fizice.

### 3.6. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

Conform studiului geotehnic realizat de S.C. GEOSOND S.R.L. , stabilitatea terenului este asigurata iar lucrarile de prospectare geologica si hidrologica au semnalat ca stratificatia terenului este buna ca teren de fundare si permite realizarea constructiilor.

### 3.7. Accidente de teren

Nu e cazul, asa cum rezulta din studiul geotehnic si ridicarea topografica.

### 3.8. Adancimea apei subterane

Cu ocazia realizarii sondajelor de adancime s-a constatat ca apele subterane se stabilizeaza la cota – **4,6m** fata de cota terenului natural. Conform buletinului de analiza a apei rezulta ca apa nu este agresiva fata de betoane.

### 3.9. Parametrii seismici caracteristici zonei

Din punct de vedere seismic, normativul P100/92 incadreaza amplasamentul studiat in zona "D" cu  $T_c = 1,0\text{sec.}$  si gradul  $K_s = 0,16$ .

### 3.10. Echipare existenta

Din punct de vedere al echiparii edilitare pe domeniul public adiacent sitului exista urmatoarele retele edilitare:

- retea electrica
- canalizare
- alimentare cu apa
- alimentare gaz

## **4. REGLEMENTARI**

### 4.1. Obiective noi solicitate prin tema program

Obiectivul acestui studiu este construirea unei CLADIRI BIROURI , SERVICII SI LOCUINTE PLURIFAMILIARE.

### 4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Pe teren se propune amplasarea unei cladiri de birouri, servicii si locuinte plurifamilare care creste de la -3S+P+3E la -3S+P+14E+(N.TEHNIC)+ET.RETRAS avand parcar subterane accesibile de la nivelul drumurilor interioare.

**Asadar regimul maxim de inaltime propus este de la -3S+P+3E la 3S+P+14E+N.TEHNIC+ET.RETRAS**

Dimensiunile planimetrice si calibrul cladirilor vor asigura durata minima de insorire de 1 ½ h la solstitiul de iarna conform OG 537.

Deasemenea sunt respectate distantele aprobate conform aviz C.F.R.:

- distantele fata de obiectiv : 70m respectiv 89m
- se respecta distanta minima de protectie de 20m

#### 4.3. Capacitatea, suprafata desfasurata

Suprafata construita la sol a cladirii este de 2630 mp.

Suprafata desfasurata a cladiri este de cca 28200 mp.

#### 4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi

Pe terenul aflat in proprietate privata, teren care face obiectul prezentului studiu de urbanism, se propune amplasarea unei cladiri multifunctionale. Astfel, conform planului de mobilare, cladirea va avea o amplasare centrala pe teren, astfel incat accesul auto se va realiza :in dublu sens spre str.Circumvalatiunii si sens unic spre calea ferata pe conturul amplasamentului. Accesul si iesirea in parcajul subteran va fi posibil prin amplasarea a doua rampe de acces paralele cu laturile lungi.

Conform mobilarii propuse, cladirea se va alcatui dintr-un corp ce va ocupa zona edificabila, avand patru nivele supraterane cu functiunea birouri si servicii. Corpul inalt de cladire va fi amplasat central pe parcela si va avea functiunea predominanta de locuire plurifamiliala.

Ca si compozitie in plan cladirea se raporteaza la aliniamentul blocurilor vecine, dar pentru o mai buna fluiditate a accesului pietonal principal, se propune realizarea a 2 pietete, care vor preceda intrarea dinspre str. Ghe. Lazar si cea opusa ei. Aceste pietete se vor amenaja cu elemente de mobilier urban, insule verzi, rezolvand astfel spatiul tranzitoriu necesar care va face legatura intre strada si holul semipublic.

Fatada corpului inalt se raporteaza si ea la fondul construit existent, fiind retrasa la nivelul frontului format de blocurile P+4.

#### 4.5. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale in interiorul perimetrului privat

Asa cum am mentionat circulatia auto in interiorul incintei se va realiza pe drumuri cu sens dublu si sens unic cu viteza de circulatie adecvata. Adiacent aleilor auto se amplaseaza parcar inverzite intercalate cu spatii verzi.

De la nivelul acestor drumuri se vor accede parcarile subterane.

Necesarul de parcaje se va compune atat din parcar la nivelul terenului organizate in lungul aleilor interioare la care se vor adauga parcarile subterane organizate pe trei niveluri. Astfel vom avea un numar de 270-300 locuri de parcare in subsol, 20 de locuri la teren in incinta si cca 40 locuri propuse suplimentar pe domeniul public, totalizand cca 360 locuri de parcare. Pentru a sustine aceste calcule plansele

P.U.D. sunt completate cu schema parcajului subteran in care se arata dispunerea parcarilor, acceselor si circulatiilor posibile.

#### 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

- **se propune realizarea unei terase verzi accesibile la nivelul 4 - mezanin, unde vom avea cunctiunile adiacente birourilor ( cafenele, restaurante ) cu o suprafata de cca 1700 mp ( zone verzi + alei + terase exterioare )**
- amplasarea de copaci in lungul strazilor adiacente, in careuri la nivelul trotuarului, inchise cu gratare metalice speciale
- parcari realizate din dale perforate "inverzite"

#### 4.8. Profiluri transversale caracteristice

Profilurile strazilor vor fi in conformitate cu plansele realizate de proiectantul de specialitate – S.C. PATH'S ROUTE S.R.L.

#### 4.9. Regimul de construire

- Alinierea – terenul are front stradal str. Gheorghe Lazar  
Regim de inaltime – de la -3S+P+E la -3S+P+14E+ N.TEHNIC + ET.RETRAS  
POT – 55,35%  
CUT – 5,90

#### 4.10. Asigurarea utilitatilor

Alimentarea cu ap•, canalizare, alimentarea cu energie electric•, alimentare cu gaze naturale, se vor realiza în leg•tur• cu re•elele cele mai apropiate din zon•. Datele tehnice cu privire la utilitati se regasesc in memoriu de instalatii anexat.

Deasemenea se vor respecta conditiile impuse in Avizul Unic:

- Romtelecom – cablu pe zid existent se va inlocui cu un cablu cel mai probabil subteran in urma realizarii unui proiect avizat si agreea de detinatorul de retele
- Enel – Electrica – cablurile Lea1Kv care exista pe teren si alimenteaza blocurile si centrala termica vor fi mutate in urma unui proiect realizat de Enel-Electrica la o faza ulterioara, pentru a nu afecta alimentarea obiectivelor respective.
- Ratt – stalpii de sustinere se vor mentine in zona verde prevazuta in profilul str. Ghe. Lazar
- E-On - Conductele de presiune medie si joasa pozate subteran in incinta vor fi deviate in asa fel incat sa nu se afecteze alimentarea obiectivelor respectiv; PRM -ul se va mentine accesibil pentru interventii E-On.

#### 4.11. Bilant teritorial

Suprafata teren	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
<b>Total zona studziata</b>	<b>4772</b>	<b>100</b>	<b>4772</b>	<b>100</b>
Zona de birouri, servicii si locuinte plurifamilare	0	0	4772	100
Zona edificabila	0	0	2620,20	55
Zona verde la nivelul terenului	1337	28	518,83	10
Zona verde 4E-mezanin			1746,25	
Zona drumuri incinta	1118,15	24	979,96	20,53
Zona pietete publice			643	13,47
Numar parcar			270 subteran + 11 la teren + 40 pe dom. public + <b>381 locuri asigurat</b> necesar minim 210 locuri	-

## 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