



Foaie de capat

TITLUL LUCRARI:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU CASA UNIFAMILIALA P+1E SI GARAJ
AMPLASAMENT:	TIMISOARA, str. Cheveresului nr.4 C.F. 402721 Nr.cad. A1529/1/1/15
BENEFICIAR:	Covaciu Dumitru si Covaciu Elena
PROIECTANT GENERAL:	CADMOS SYSTEM S.R.L.
NR. PROIECT:	80_2010
DATA:	octombrie 2010



FISA DE RESPONSABILITATI

INSUSIREA DOCUMENTATIEI:

Proiectant general: CADMOS SYSTEM s.r.l.

Sef proiect: Arh. Ozana Apostol

ELABORAREA DOCUMENTATIEI:

Arhitectura si urbanism: CADMOS SYSTEM s.r.l.

**Arh. Ozana Apostol
Arh. Gabriel Szekley
Ing. Codrut Apostol**

Coordonator urbanism: Arh. Ozana Apostol

Edilitare: P.F.A. Ing. Munteanu Ioan

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

Ing. Dan Percec

Ridicare topo: P.F.A. Ana Careja

BORDEROU

PIESE SCRISE:

FOAIE DE CAPAT

FISA DE RESPONSABILITATI

BORDEROU

MEMORIU JUSTIFICATIV

1.Introducere

2.Incadrarea in zona

3.Situatia existenta

4.Reglementari

5.Concluzii

6.Anexe

Certificat de Urbanism (copie)

Plan de situatie anexa CU (copie)

Extras C.F. (copie)

Avize si acorduri

PIESE DESENATE:

Plansa 1 –	Situatia existenta	Sc. 1:500
	Incadrarea in zona	Sc. 1:5 000
Plansa 2 –	Reglementari urbanistice	Sc. 1:500
Plansa 3 –	Proprietatea asupra terenurilor	Sc. 1:500
Plansa 4 –	Propunere de mobilare urbanistica (plan parter)	Sc. 1:500
Plansa 5 –	Reglementari edilitare	Sc. 1:500

MEMORIU JUSTIFICATIV

1.INTRODUCERE

Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea proiectului:	Construire casa in regim P+1E si garaj TIMISOARA, str. Cheveresului nr. 4
Beneficiar:	Covaciu Dumitru si Covaciu Elena
Elaborator (proiectant):	CADMOS SYSTEM s.r.l.
Colaboratori:	
Edilitare:	P.F.A. ing. Muntean Ioan
Drumuri:	PATHSROUT s.r.l.
Ridicare topo:	Ana Careja p.f.a
Studiu geotehnic:	B&P PROJECT s.r.l.
Data elaborarii:	octombrie 2010

Obiectul lucrarii

Obiectul lucrarii il constituie elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu in vederea construirii unei cladiri cu destinatia de locuinta unifamiliala. Lucrarea se elaboreaza pe baza comenzii beneficiarului. In momentul de fata, imobilul de la nr. 4 din str. Cheveresului, Timisoara, este proprietate privata si prezinta pe teren liber de constructii. Prezentul P.U.D. reprezinta documentatia prin care se asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara a cladirii propuse pe parcela, in corelare cu functiunea predominanta si vecinatatile imediate.

La elaborarea lucrarii s-a tinut cont de Legea nr.50/91 cu completarile ulterioare, precum si de Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu - GM 009.

2.INCADRAREA IN ZONA

Concluzii din documentatii deja elaborate:

Amplasamentul este situat in zona Ciarda Rosie din Timisoara.

Parcela pe care urmeaza a se realiza investitia este delimitata de parcele private la vest, nord si sud, iar la est este delimitata de un drum de exploatare si un canal cu vegetatie. Este incadrata in U.T.R. 72 din cadrul P.U.G. Timisoara.

Beneficiarul a solicitat si a primit de la Primaria Municipiului Timisoara Certificatul de Urbanism nr.7 din 06.01.2010.

3.SITUATIA EXISTENTA

Zona studiata cuprinde terenul de la nr.cad. A 1529/1/1/15 din proximitatea nr.4 de pe str.Cheveresului.

Accesibilitatea la caile de comunicatie:

Accesul auto si pietonal pe parcela se va face de pe strada Cheveresului prin obtinerea dreptului de servitute pe parcela de la nr.4.

Suprafata ocupata, limite si vecinatati:

Parcela studiata ocupa o suprafata de 2000 mp. Limitele ei sunt: parcelele private de la nr. 2, 4 si 6A la Sud, Vest si Nord, cu un acces de pe strada Cheveresului prin obtinerea dreptului de servitute pe parcela de la nr.4.

Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere:

In prezent pe teren nu se afla constructii

P.O.T. existent =0%

C.U.T. existent =0

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 (inainte de 1989) existand si interventii cu data mai recenta in ceea ce privesc constructii noi, reabilitari termica a cladirilor si amenajarea de mansarde in podurile existente. Regimul de inaltime este majoritar Parter (P) si P+1.

Destinatia cladirilor:

Majoritatea cladirilor au destinatia de locuinta individuala

Tipul de proprietate asupra terenului, cu precizarea suprafetelor ocupate:

Terenul este proprietate privata, are o suprafata masurata conform C.F.de 2000 mp, o forma aproape dreptunghiulara. Limitele de proprietate au urmatoarele dimensiuni: 21.63 la V, 93.24m la N, 21.64m la E si 93.16m la S. Accesul se face de pe strada Cheveresului prin obtinerea dreptului de servitute. Imobilul este inregistrat in C.F. nr. 402721 (nr. topo A1529/1/1/15).

Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare:

- adancimea de fundare minima este recomandata de studiul geotehnic intocmit la $D_{fmin}=1,00$ m fata de cota terenului nominal.

Adancimea apei subterane:

- apa subterana este interceptata, conform studiului geotehnic, la 3,00 m.

Parametrii seismici ai zonei:

- In conformitate cu Codul P100-1/2006, perioada de colt $T_c=0,7s$. Factorul de amplificare dinamica maxima a acceleratiei orizontale a terenului de catre structura $\beta_0=3$. Spectrul normalizat de raspuns elastic $S_e(T)=a_g \beta(T)$ se considera pt. Zona Banat iar acceleratia orizontala a terenului pt. proiectare $a_g=0,16g$

Analiza fondului construit existent:

Zona are un caracter predominant rezidential si un aspect arhitectural urbanistic unitar. Majoritatea constructiilor au destinatia de locuinta individuala, proprietatea terenurilor fiind privata. Regimul de inaltime este variat, cladirile principale fiind in mare parte P, dar exista si cladiri P+M, P+1. Structural, ele prezinta pereti portanti de zidarie, acoperis tip sarpanta si invelitoare din tigla ceramica. Fondul construit existent este in stare relativ buna insa sufera de lipsa de intretinere si innoire, de acordare la noile cerinte de trafic si de locuire.

Echiparea edilitara existenta:

S-au solicitat avize pentru retele existente prin care se va comunica situatia edilitara a amplasamentului.

Apa potabila, canalizarea, energia electrica, telecomunicatii si alimentarea cu gaz se asigura de pe strada nou propusa. Exista retea pentru distributia apei potabile si menajere, precum si canalizare pe str. Cheveresului.

4.REGLEMENTARI

Obiectivele noi solicitate prin tema program:

- Investitia care urmeaza a fi realizata este o casa unifamiliala cu regim de inaltime de P+1E.

Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor:

- Cladirea este amplasata in frontul strazii strazii nou propuse.
- Ca functiuni se vor prevedea:
 - la parter – spatii de acces la locuinta, spatii verzi, loc de joaca pentru copii, parcaje;
 - la etajul I – spatii de locuit.
- Constructia se va alinia la strada nou propusa.
- Planimetria se incadreaza intr-un dreptunghi cu dimensiunile maxime 11x15 m.
- Imobilul propus va fi o cladire orientata catre strada, la aliniamentul stradal propus.

Capacitatea, suprafata desfasurata:

- Structura locuirii este de 1 apartament.

Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi:

- Distanta fata de constructiile existente: cladirea se va retrage 5.00 m de la frontul limita de proprietate dinspre Vest, la minim 2.50m fata de limita de proprietate dinspre Nord si 7.83m fata de limita de proprietate dinspre Sud.
- Cladirea se va face in curte, in lungul parcelei.

- Accesul pentru utilajele de stingere a incendiilor se face de pe strada Cheveresului pe accesul obtinut prin servitute.
- La nivelul aspectului exterior se va opera in modul urmatoar: texturile de tencuiala vor avea colorit care sa nu scoata cladirea din ansamblul unitar existent al constructiilor inconjuratoare.

Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute:

Noua constructie va fi realizata din materiale durabile, agrementate. Se va urmari integrarea in caracteristicile constructive ale zonei.

Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale:

- Accesul auto pe proprietate se face de pe str. Cheveresului.
- Parcarea si intoarcerea masinilor se vor face in interiorul parcelei.
- Accesul pietonal la locuinte se face de asemenea de pe str. Cheveresului pana la realizarea strazii noi propuse.

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

Se va avea in vedere mentinerea realizarea unui spatiu verde corelat cu suprafata carosabila si pietonala. Se vor planta copaci pentru umbrire si cresterea calitatii spatiului exterior.

Relieful zonei este plat, fara denivelari.

Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii:

- Apele uzate menajere si pluviale se vor racorda la canalizarea publica.
- Deseurile solide se vor colecta in europubele, amplasate pe o platforma in interiorul parcelei, spre strada Cheveresului si vor fi preluate de regia locala de salubritate.
- Instalatiile de incalzire vor fi omologate, cu emisii sub limitele permise.
- Nu se vor desfasura activitati care vor polua fonic.
- Nu se vor depozita sau utiliza substante toxice sau cu pericol de explozie.

Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi:

- Se vor prevedea spatii verzi in interiorul parcelei si copaci. Locurile de parcare neacoperite de pe teren se vor realiza astfel incat sa asigure o extensie a zonei verzi si in aceasta functiune, propunandu-se solutia parcarilor ecologice sau folosirea dalelor inierbate.

Lucrari necesare de sistematizare verticala:

In interiorul parcelei vor fi necesare lucrari pentru nivelarea terenului, in vederea realizarii curtii si a spatiilor verzi.

Se vor realiza trepte si rampe pentru accesul pietonal (acolo unde aceasta este la alta cota fata de trotuarul adiacent).

Regimul de construire:

Alinierea si inaltimea constructiilor: constructia se va alinia la frontul stradal propus. Inaltimea maxima admisa in front va fi P+1E si nu va depasi o inaltime admisa la coama de +10.50 m fata de cota trotuar.

Se vor respecta prevederile Codului Civil privitoare la ferestre (vederi catre 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 = 0,8

Asigurarea utilitatilor:**Alimentarea cu apa:**

Alimentarea cu apa se va face printr-un singur bransament de apa. Traseul acestuia va fi perpendicular pe conducta publica de apa potabila Ø100 mm si va avea o lungime de 15,90 m si se va realiza din teava PE ID Ø32x3.0 mm, Pn 10.

Delimitarea dintre bransamentul de apa si intalatiile interioare se face in caminul de apometru unde se monteaza caminul de apa. Apometrul face parte din bransamentul de apa.

Bransamentul se va realiza pe cheltuiala beneficiarului urmand ca dupa receptionarea lucrarilor sa treaca in evidenta S.C. Aquatim s.a. care va efectua toate operatiunile de intretinere si reparatiile ulterioare. Caminul de bransament se va executa pe terenul drum de servitute la 1.00 m de limita de proprietate cu respectarea dimensiunilor de gabarit interior 0.80 x 1.20 x1.80 m.

Executia caminului de apometru intra in sarcina beneficiarului. In caminul de apometru este prevazuta montarea unui contor de apa reece Dn 15mm Wherle.

Canalizarea:

Evacuarea apelor uzate se va face printr-un singur racord de canal, traseul acestuia va fi perpendicular pe canalul public DN 400 mm si va avea o lungime de 11.00 m si se va realiza din tuburi de P.V.C. KGEM (tip G) D 160 mm.

Racordul de canal se va realiza pe cheltuiala beneficiarului urmand ca dupa executia si receptionarea lucrarilor sa treaca in evidenta S.C. Aquatim s.a. care va efectua toate operatiunile de intretinere si reparatiile ulterioare. Caminul de racord se va executa pe teren la 1.0 m fata de limita de proprietate spre drumul de servitute, cu respectarea dimensiunilor de gabarit interior 0.80 x 1.0 x 1.40 m.

Executia caminului de racord cat si intretinerea lui ulterioara intra in obligatia beneficiarului.

La executia lucrarilor se va tine cont de existenta gospodariilor subterane din zona, fiind astfel necesar sondaj si sapatura manuala.

Dupa obtinerea avizului P.U.D., beneficiarul are obligatia sa comande proiectul de executie impreuna cu toate avizele si Autorizatia de Constructie, proiect care apoi va prezenta spre analiza si insusire, beneficiarului si constructorului.

In conformitate cu Hotararea nr. 766/21.11.1997 privind calitatea in constructii se propune categoria „C” de importanta, iar in conformitate cu P100/92, clasa de importanta a lucrarilor este III.

Bilantul teritorial, in limita de proprietate a parcelei:

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFATA	%	SUPRAFATA	%
Suprafata teren in studiu	2000,00 mp	100,00	2000,00 mp	100,00
Suprafata construita	0,00 mp	0,00	200,00 mp	10,00
Suprafata construita desfas.	0,00 mp	0,00	400,00 mp	-
Gradina	0,00 mp	0,00	1260,00mp	63,00
Spatii verzi	0,00 mp	0,00	540,00 mp	27,00

P.O.T. existent =0%

C.U.T. existent = 0.00

P.O.T. propus = 40%

C.U.T. propus = 0.80

PLAN URBANISTIC DE DETALIU **Construire casa unifamiliala P+1E si garaj**

TIMISOARA, str. Cheverelsului nr.4



5. CONCLUZII

Consecintele realizarii obiectivelor propuse:

Realizarea noului imobil de locuinta familiala contribuie la cresterea aspectului arhitectural urbanistic iar prin regimul de inaltime, compozitia si paleta de culori si texturi ale fatadelor pastreaza caracterul rezidential ial al zonei.

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

Vor fi necesare:

- lucrari de sistematizare verticala a terenului
- lucrari de extindere a retelelor edilitare existente in zona
- lucrari de construire a obiectivelor propuse.

Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei:

Solutia propusa nu afecteaza in vreun fel trasaturile specifice ale zonei urbane din care face parte si va duce la imbunatatirea valorii fondului construit. Toate lucrarile ce se vor realiza vor aduce doar beneficii zonei.

Intocmit,
Arh. Gabriel Syekely

Coordonator urbanism,
Arh. Ozana Apostol

Sef de proiect,
Arh. Ozana Apostol