
PROIECT : PUD- Construire imobil S+P+2E cu servicii la parter si birouri la etaj 1+2

Beneficiar: CORNEANU DORIN NICOLAE si sotia CORNEANU EUGENIA

FOAIE DE CAPAT

Denumire proiect : PUD- Construire imobil S+P+2E cu servicii la parter si birouri la etaj 1+2

Proiect nr. : 35/2014

Beneficiar : CORNEANU DORIN NICOLAE si sotia CORNEANU EUGENIA

Amplasament : Str. LINISTEI NR. 17 A , loc. TIMISOARA, jud. TIMIS
Nr. Topo 28763/1/1/1/2, din C.F.NR. 409935, Timisoara, S = 637 mp
S total = 637 MP

Proiectant general : S.C. AEDIFICATORIA TM S.R.L.-D
R032525556 J35/2938/2013
Str. Intrarea Doinei nr. 23 ap. 21 TIMISOARA
administrator Cotelea Mircea Dan

Proiectant specialitate :
ARHITECTURA
S.C. AEDIFICATORIA TM S.R.L.-D
arh. RUR BOGDAN Cristina
arhitect cu drept de semnatura in scris la RUR

Faza : PLAN URBANISTIC DE DETALIU – P.U.D.

PROIECT : PUD- Construire imobil S+P+2E cu servicii la parter si birouri la etaj 1+2

Beneficiar: CORNEANU DORIN NICOLAE si sotia CORNEANU EUGENIA

BORDEROU

PIESE SCRISE

BORDEROU
COLECTIV DE ELABORARE
TEMA DE PROIECTARE
MEMORIU TEHNIC DE ARHITECTURA
STUDIU GEOTEHNIC
CERTIFICAT DE URBANISM
EXTRAS CARTE FUNCARA
AVIZE SI ACORDURI CE REZULTA DIN CERTIFICATUL DE URBANISM

PIESE DESENATE

PLAN DE SITUATIE INTOCMIT DE INGINER TOPO AUTORIZAT OCPI
PLANSĂ RACORD DRUM

PIESE DESENATE ARHITECTURA

	SCARA
1 PLAN INCADRARE IN ZONA.	1:5000, 1:1000
2 PLAN DE SITUATIE EXISTENT	1:500
3 REGLEMENTARI URBANISTICE	1:500
4 SITUATIA JURIDICA	1:500
5 REGLEMENTARI EDILITARE	1:500
6 MOBILARE URBANISTICA	1:500
7 PLANURI IMOBIL	1:200
8 VOLUMETRIE SI STUDIU DE INSORIRE	1:2000

PROIECT : PUD- Construire imobil S+P+2E cu servicii la parter si birouri la etaj 1+2

Beneficiar: CORNEANU DORIN NICOLAE si sotia CORNEANU EUGENIA

COLECTIV DE ELABORARE

ARHITECTURA: S.C. AEDIFICATORIA TM S.R.L.-D
RO32525556 J35/2938/2013
Str. Intrarea Doinei nr. 23 ap. 21 TIMISOARA

ARH. BOGDAN Cristina – arhitect cu drept de semnatura in scris RUR

RIDICARE TOPOGRAFICA : P.F.A. CAREJA ANA
Ing. CAREJA ANA

STUDIU GEOTEHNIC : S.C. GEO TOLS S.R.L.
Ing. BOANGIU CLAUDIU

PROIECTANT DRUMURI: S.C. LONG HER SIN S.R.L.Timișoara
Ing. BOCICU BOGDAN
Ing. HERMAN CRISTIAN

PROIECTANT INSTALATII SANITARE: S.C. RAULLY S.R.L. (S.C. NIMRA S.R.L.)
Ing. ALINA SUCIU (Ing. PETROVICI ZORAN)

PROIECT : PUD- Construire imobil S+P+2E cu servicii la parter si birouri la etaj 1+2

Beneficiar: CORNEANU DORIN NICOLAE si sotia CORNEANU EUGENIA

TEMA DE PROIECTARE

Subsemnatii CORNEANU DORIN NICOLAE si CORNEANU EUGENIA, in calitate de proprietari ai tereurilor identificate prin:

Nr. Topo 28763/1/1/1/2, din C.F.NR. 409935, Timisoara, S = 637 mp

S total = 637 MP

str. Linistei nr. 17 A, Timisoara, jud. Timis,

Va rugam sa executati proiectul

PUD- Construire imobil S+P+2E cu servicii la parter si birouri la etaj 1+2

Pe strada LINISTEI NR. 17 A, LOC. TIMISOARA, JUD. TIMIS.

Beneficiari :

CORNEANU DORIN NICOLAE

CORNEANU EUGENIA

PROIECT : PUD- Construire imobil S+P+2E cu servicii la parter si birouri la etaj 1+2

Beneficiar: CORNEANU DORIN NICOLAE si sotia CORNEANU EUGENIA

MEMORIU DE ARHITECTURA

INDEX

1.	INTRODUCERE	6
1.1.	DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI	6
1.2.	OBIECTUL LUCRARIII	7
1.3.	SURSE DE DOCUMENTARE.....	7
2.	INCADRAREA IN ZONA.....	8
2.1.	CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE.....	8
	Ridicarea topo	8
	Proiect drumuri	8
2.2.	CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELBORATE CONCOMITENT CU PUD	9
3.	SITUATIA EXISTENTA.....	9
3.1.	ACCESIBILITATEA LA CAI DE COMUNICATIE, LIMITE, VECINATATI	9
3.2.	SUPRAFETE DE TEREN LIBERE SAU CONSTRUITE	9
3.3.	CARACTERUL ZONEI SI DESTINATIA CLADIRILOR	10
3.4.	TIPUL DE PROPRIETATE.....	10
3.5.	CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC.....	10
3.6.	ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT.....	11
3.7.	ECHIPAREA EXISTENTA	11
4.	REGLEMENTARI	11
4.1.	OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM	Error! Bookmark not defined.
	Propunere de mobulare.....	12
	Regim de inaltime.....	12
4.2.	FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR	13
4.2.1.	Orientarea față de punctele cardinale	13
4.2.2.	Limite de implantare a constructiilor	13
4.2.3.	Distante, retrageri	13
4.3.	MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI	14
4.3.1.	Accese carosabile.....	14
4.3.2.	Accese pietonale.....	14
4.4.	REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI	14
4.4.1.	Parcaje, garaje și anexe	14
4.4.2.	Spații verzi	14
4.4.3.	Împrejmuiri.....	14
4.5.	SOLUTII PENTRU PROTECTIA MEDIULUI	15
4.5.1.	DESEURI	15
4.5.2.	EVACUAREA APELOR.....	15
4.5.3.	SURSELE DE ZGOMOT	15
4.5.4.	CALITATEA AERULUI	15
4.5.5.	CONCLUZII privind protectia mediului	15
4.6.	ASIGURAREA UTILITATILOR	16
4.6.1.	ALIMENTAREA CU APA.....	16
4.6.2.	CANALIZARE.....	16
4.6.3.	EVACUAREA APELOR UZATE MENAJERE SI PLUVIALE	17
4.6.4.	ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE	17
4.6.5.	INSTALATIA DE INCALZIRE	17
4.6.7.	ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA	17
4.6.8.	TELECOMUNICATII.....	18
4.7.	INDICI URBANISTICI SI BILANT TERITORIAL.....	18
4.8.	ARHITECTURA	19
5.	CONCLUZII	19

PROIECT : PUD- Construire imobil S+P+2E cu servicii la parter si birouri la etaj 1+2

Beneficiar: CORNEANU DORIN NICOLAE si sotia CORNEANU EUGENIA

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA PROIECTULUI:

PUD- Construire imobil S+P+2E cu servicii la parter si birouri la etaj
1+2

AMPLASAMENTUL : Str. LINISTEI NR. 17 A, loc. TIMISOARA, jud. TIMIS

Nr. Topo 28763/1/1/1/2, din C.F.NR. 409935, Timisoara, S = 637 mp
S total = 637 MP

BENEFICIARUL INVESTITIEI: CORNEANU DORIN NICOLAE si sotia CORNEANU EUGENIA

ELABORATOR: S.C. AEDIFICATORIA TM S.R.L.-D
Timisoara str. Intrarea Doinei nr.23 ap.21
Arh. Rur BOGDAN Cristina

DATA ELABORARII: Iunie 2014

PROIECT : PUD- Construire imobil S+P+2E cu servicii la parter si birouri la etaj 1+2

Beneficiar: CORNEANU DORIN NICOLAE si sotia CORNEANU EUGENIA

1.2. OBIECTUL LUCRARI

Prezenta documentație la nivel de P.U.D. se întocmeste la solicitarea beneficiarului CORNEANU DORIN NICOLAE si a sotiei acestuia, CORNEANU EUGENIA, si își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru autorizarea de construcții pe terenul situat în zona de nord a Timișoarei, pe strada Linistei numărul 17 A.

Documentatia se întocmeste în conformitate cu prevederile legii 350 /2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, Legii nr. 50/ 1991, modificata cu legea 453 / 2001, precum si în conformitate cu H.G. 525/1996 republicata în 2002 privind Regulamentul General de Urbanism. Deasemenea s-a avut în vedere REGLEMENTAREA TEHNICA– GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL– CADRU AL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU– indicativ GM – 009 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 37 / N /08.06.2000.

În organizarea zonei studiate s-au avut în vedere propunerile de urbanism din cadrul PLANULUI URBANISTIC GENERAL – MUNICIPIUL TIMISOARA, pr. IPROTIM nr. 34233/010/Kb. S-au respectat HCL 102/24.03.2009, Codul Civil, RLU, OMS 119/2014, HG 525/96.

Documentația stabilește condițiile tehnice pentru:

- Modul de utilizare funcțională a terenului;
- Definirea datelor de temă;
- Circulații pietonale si ale vehiculelor, accese auto si parcaje;
- Echiparea tehnico-edilitara a obiectivului;
- Modul de ocupare al terenului (POT, CUT, H.max.).

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Pentru întocmirea acestui Plan Urbanistic de Detaliu au fost studiate si s-au cules date si informatii din documentatiile realizate anterior acestui studiu.

Lucrarile folosite ca surse de documentare sunt:

- Planul de amenajare a teritoriului administrativ al municipiului Timisoara
- Planul Urbanistic General al municipiului Timisoara.
- Studiul Geotehnic
- Suportul topografic pentru întocmirea studiului este ridicarea topografica realizata in sistem STEREO 70
- planuri urbanistice de detaliu aprobate de Primaria Timisoara, pe strada Linistei sau pentru obiective similare, respectiv locuinte colective in regim de inaltime P+2E+Er.

PROIECT : PUD- Construire imobil S+P+2E cu servicii la parter si birouri la etaj 1+2

Beneficiar: CORNEANU DORIN NICOLAE si sotia CORNEANU EUGENIA

2. INCADRAREA IN ZONA

Zona luata in studiu se afla amplasata pe teritoriul administrativ al municipiului Timisoara, in intravilanul municipiului, la sud de strada Linistei la numarul 17 A, in interiorul unui complex de locuinte colective, construite in anii 1980, in regim de inaltime P+4.

Din punct de vedere climatic, zona Timisoara se caracterizeaza prin urmatoarele:

a) Temperatura aerului :

- media lunara maxima : $+(21\div 22)^{\circ}\text{C}$ in iulie, august
- media lunara minima : $-(1\div 2)^{\circ}\text{C}$ in ianuarie
- maxima absoluta: $+40^{\circ}\text{C}$ in 16.08.1952

- minima absoluta : -29°C in 13.02.1935

b) Precipitatii :

- media lunara maxima : $70 \div 80$ mm in iulie
- media anuala : $600 \div 700$ mm
- cantitatea maxima in 24 h ; 100 mm

c) Vantul :

- directii predominante : nord – sud

d) Adancimea minima de inghet : $0,70$ m conform STAS 6054-77

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

In conformitate cu Planul Urbanistic General al municipiului Timisoara zona studiată este inclusă în UTR 23 și are funcțiunea dominantă de locuințe colective peste P+2. Conform regulamentului local de urbanism, in zona sunt admise: "Zone de locuinte colective si functiuni complementare".

Ridicarea topo

În vederea realizării documentației s-a efectuat ridicarea topografică a terenului studiat. Acesta relevă faptul că terenul este relativ plan. Din punct de vedere seismic se încadrează în zona "D" de seismicitate, cu $T_s=1,0s$ și $K_s=0,16$.

Identificarea pe teren a parcelei s-a realizat de către topografi autorizați, care dețin în totalitate răspunderea pentru identificarea corectă a acesteia.

Proiect drumuri

Racordul accesului auto la Str. Linistei, Str.Rasaritului, precum si schema circulatiilor in interiorul parcelei au fost elaborate de un inginer de drumuri autorizat.

PROIECT : PUD- Construire imobil S+P+2E cu servicii la parter si birouri la etaj 1+2

Beneficiar: CORNEANU DORIN NICOLAE si sotia CORNEANU EUGENIA

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELBORATE CONCOMITENT CU PUD

Paralel cu întocmirea acestei documentații s-au solicitat avize de la toți deținătorii de gospodărie subterane si supraterane din zonă. De asemenea, s-au solicitat avize de la autoritatea competenta pentru Protectia Mediului, Comisia de Circulatie etc.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. ACCESIBILITATEA LA CAI DE COMUNICATIE, LIMITE, VECINATATI

Terenul este situat pe frontul de sud al strazii Linistei, accesul realizandu-se pe o alee betonata ce face legatura intre curtea din interiorul blocurilor care fiecare din cele patru strazi ce bordeaza cvartalul studiat.

Cvartalul studiat este delimitat la:

- Vest – Strada Sitarului,
- Sud – Strada Somnului
- Est – Strada Rasaritului,
- Nord – Strada Linistei.

Parcela studiata este delimitata la:

- Vest – alee betonata amenajata pe proprietate publica,
- Sud – parcare betonata amenajata pe proprietate publica,
- Est – zona verde, proprietate publica,
- Nord –zona verde, proprietate publica.

Parcela nu are front direct cu strada Linistei, dar aleea betonata catre aceasta strada reprezinta si accesul cel mai scurt la functiune, acces care este actualmente auto, dar se poate amenajat pentru a fi folosit atat ca si acces carosabil cat si acces pietonal . Parcela este orientata pe directia nord-sud.

3.2. SUPRAFETE DE TEREN LIBERE SAU CONSTRUITE

Aproximativ 4% din suprafata terenului este actualmente ocupata cu o vegetatie dezordonata. Restul terenului este in totalitate betonat. Conform cartii funciare, terenul are destinatia de curti constructii. Conform zonificarii functionale din PUG, este zona de locuinte colective cu functiuni complementare cu regim maxim de inaltime P+4E+M.

PROIECT : PUD- Construire imobil S+P+2E cu servicii la parter si birouri la etaj 1+2

Beneficiar: CORNEANU DORIN NICOLAE si sotia CORNEANU EUGENIA

3.3. CARACTERUL ZONEI SI DESTINATIA CLADIRILOR

Zona este in continua schimbare din punct de vedere al tesutului urban si al functiunilor. Datorita necesitatilor sporite de locuri de parcare in zonele aglomerate de locuinte colective, majoritatea locatarilor tind sa foloseasca curtile dintre blocuri ca parcare mai mult sau mai putin neamenajate. Aceste ocupari haotice ale spatiilor dintre blocuri tind sa creeze noi trasee auto, nedirijate care fragmenteaza orice posibilitate de exploatare a spatiului intr-un mod coerent. Aceste fragmentari ale spatiului duc la imposibilitatea de organizare a unor spatii verzi placute destinate cresterii calitatii vietii in spatiile densificate.

Prospectul strazilor ce definesc cvartalul nu este foarte generos – 12,00m, cu circulatii in ambele sensuri si bordate de trotuare si zone verzi carosabile. Din loc in loc se remarca alei betonate sau cu pietris ce fac legatura intre arterele principale de circulatie cu spatiul dintre blocuri.

3.4. TIPUL DE PROPRIETATE

Parcela aflata in discutie este proprietate privata conform CF-ului anexat.

3.5. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC

Zona face parte din punct de vedere geomorfologic din campia joasa denumita Campia Banatului. Astfel zona mentionata se incadreaza in complexul aluvionar a carui geomorfologie se datoreaza influentei apelor curgatoare, care au dus la transportarea si depunerea de particole fine provenite din dezagregarea a diverse roci.

Suprafata relativ neteda a campiei a imprimat in timp apelor curgatoare si a celor in retragere, cursuri ratacitoare cu numeroase brate si zone mlastinoase, ceea ce a dus la depuneri de particule cu dimensiuni si fragmente de la foarte fine (argile coloidale) la particule de prafuri si nisipuri, care prin asanarea apelor s-a ajuns la straturi in genere separate in functie de marimea fragmentelor de baza. in asemenea situatii, stratificatia poate sa se schimbe pe distante uneori mici.

Geologic, zona se caracterizeaza prin existenta in partea superioara a formatiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcatuit din argile, prafuri, nisipuri si pietrisuri cu extindere la peste 100 m adancime. Fundamentul cristalin-granitice se afla la circa 1400 - 1700 m adancime si este strabatut de o retea densa de microfalii (fracturi).

PROIECT : PUD- Construire imobil S+P+2E cu servicii la parter si birouri la etaj 1+2

Beneficiar: CORNEANU DORIN NICOLAE si sotia CORNEANU EUGENIA

Parametrii seismici

In conformitate cu codul de proiectare seismica P100-1/2006, conditiile locale de teren studiat in localitatea Timisoara sunt caracterizate prin valorile perioadei de colt $T_c = 0,7\text{sec.}$

Factorul de amplificare dinamica maxima a acceleratiei orizontale a terenului $b_0 = 3,00.$

Spectrul normalizat de raspuns elastic pentru zona BANAT fig. 3.4 (din codul mentionat) si acceleratia terenului pentru proiectare $a_g = 0,16g.$

Concluziile si recomandari sunt prezente in documentatia geotehnica anexata.

3.6. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Fondul construit este stabil, fara a avea nevoie de interventii de natura structurala. Cladirile sunt alcatuite din cadre de beton armat cu inchideri de zidarie si acoperis tip sarpanta cu structura de lemn.

3.7. ECHIPAREA EXISTENTA

Zona este echipata complet din punct de vedere edilitar, fara a exista disfunctionalitati sub acest aspect.

In urma raspunsurilor tuturor detinatorilor de gospodarii subterane si supraterrane, s-au identificat traseele retelelor existente.

4. REGLEMENTARI

4.1.Reglementari conform C.U.

Soluția urbanistică a fost elaborată ținându-se seama de regulamentul PUG Timisoara pentru zona de locuinte si functiuni complementare.

P.O.T. maxim admis	40%
Spatiu verde minim	20%
C.U.T. maxim admis	1.2
Regim de inaltime	>P+2E
Retrageri minime:	
N	6.00 m
S	2.00 m
V	3.60 m
E	2.00 m

PROIECT : PUD- Construire imobil S+P+2E cu servicii la parter si birouri la etaj 1+2

Beneficiar: CORNEANU DORIN NICOLAE si sotia CORNEANU EUGENIA

4.2. Propunere de mobilare

Beneficiarii isi doresc amplasarea unei cladiri in regim de inaltime S+P+2E cu servicii la parter si birouri la etajele 1 si 2. Subsolul va fi rezervat spatiilor de parcare necesare imobilului.

In interiorul parcelei se va prevedea o platforma pietonala care se va realiza din beton. Deasemenea se propune si un acces auto, aceasta fiind o rampa placata cu dale inierbate. Spatiul ramas nefolosit va fi amenajat ca spatiu verde.

Apele tehnologice și cele meteorice de pe platforma betonată vor fi dirijate prin intermediul pantelor transversale și longitudinale spre rigolele carosabile prevăzute în incintă. Aceste rigole vor fi legate la separatoare de hidrocarburi și impurități, iar apoi racordate la rețeaua de canalizare de pe stradă.

Din punct de vedere a compartimentarii interioare a imobilului, se doresc doua spatii ample la parter, unul destinat serviciilor si al doilea destinat spatiilor servante necesare (depozitari, toalete, spatii tehnice etc). Etajele 1 si 2 vor fi compartimentate identic, avand fiecare cate trei spatii ample pentru birouri.

Demisolul va adaposti parcarile necesare (vor fi in numar de 12).

S.U. subsol:	=318.21 mp
S.U. parter:	=157.89 mp
S.U. etaj1:	=157.89 mp
S.U. etaj2:	=157.89 mp
S.U. total imobil:	=791.88 mp
Suprafata construita:	=210.52 mp
Suprafata desfasurata:	=631.56 mp
Inaltimea maxima a constructiei:	+9.00 fata de cota terenului sistematizat
P.O.T. propus:	33.04%
C.U.T. propus:	0.99

4.3. Regim de inaltime

Regimul de inaltime existent in cvartalul studiat este P+4. Propunerea pentru noul imobil este de S+P+2E, din considerente de insorire.

PROIECT : PUD- Construire imobil S+P+2E cu servicii la parter si birouri la etaj 1+2

Beneficiar: CORNEANU DORIN NICOLAE si sotia CORNEANU EUGENIA

5.FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

5.1. Orientarea față de punctele cardinale

Parcela este orientata aproximativ pe directia nord-sud. Accesul auto se va face pe latura de sud iar cel pietonal pe latura de vest.

5.2.Limite de implantare a constructiilor

Parcela de teren nu necesita aliniamente speciale in afara de distantele minime necesare asigurarii insoririi blocurilor vecine. Conform art.2 din ORDINUL Nr. 119 din 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei al MINISTERULUI SANATATII, prin amplasarea cladirii se asigura insorirea pe o durata de minimum ½ ore zilnic, la solstitiul de iarna, a tuturor incaperilor. Distanța dintre cladiri este egala sau mai mare cu inaltimea cladirii celei mai inalte, evitandu-se astfel umbrirea reciproca.

Cu toate acestea se va incerca mobilarea parcelei in vederea respectarii unui tesut omogen al cvartalului, dar si de posibilitatea realizarii unor circulatii fluide, ale unor zone verzi ample si a unor locuri de parcare organizate care sa deserveasca intreaga zona.

4.2.3. Distanțe, retrageri

Ca retrageri minime se sugereaza amplasarea noii constructii la o distanta de minim 9,00 m fata de blocurile existente.

Plansa de reglementari atasata studiului propune o zona edificabila care respecta retragerile minime prevazute in certificatul de urbanism. Astfel in partea de nord a parcelei retragerea va fi de minim 6.00, in partea de est , de sud-est si de sud va fi de 2.00 m, in partea de sud-vest va fi de 12.00 m iar in partea de vest limita de implantare va fi la 3.64 m. In partea de sud-vest se va amenaja pe parcela avut in discutie si o circulatie auto care va asigura fluiditatea traficului in zona. Aceasta va fi de interes public.

Retragerile fata de blocurile vecine vor de pe toate laturile minim 13.00 m.

In **plansa de mobilare** atasata este reliefata amprenta la sol a cladirii in functie de zona edificabila stabilita in plansa de reglementari. Ca si retrageri aceasta isi va pastra distanta de 6.13 m din partea de nord, distanta de 2.00 m in partea de est. In partea de sud

PROIECT : PUD- Construire imobil S+P+2E cu servicii la parter si birouri la etaj 1+2

Beneficiar: CORNEANU DORIN NICOLAE si sotia CORNEANU EUGENIA

retragerea va fi mai mare decat limita de implementare, aici urmand sa fie amenajata si rampa pentru accesul auto. Fata de limita de vest cladirea se va situa la o distanta de 3.83 m. Ca si alinamente se propune pastrarea aliniamentului blocului existent in partea de est a parcelei. Accesul pietonal se va realiza prin propunerea unei alei in partea de vest a parcelelei.

4.3. MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI

4.3.1. Accese carosabile

Accesul rutier va fi realizat pe latura de sud a parcelei (avand o latime de 6 m), fiind pavat cu dale inierbate. Va fi amenajat in panta, pentru a se putea accede la demisolul amenajat cu parcare. Ca si circulatie carosabila se propune si coltul din partea de sud-vest a parcelei, care va fi folosit pentru fluidizarea traficului din zona.

4.3.2. Accese pietonale

Accesul pietonal se va face pe partea de vest a parcelei.

4.4. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI

4.4.1. Parcaje, garaje și anexe

Conform partiului de arhitectura stabilit se vor asigura locuri de parcare necesare deservirii imobilului propus. Acestea vor fi amenajate la subsolul cladirii, unde va fi prevazuta si o scara pentru accesul direct in imobil. Parcarile vor fi in numar de 12.

4.4.2. Spații verzi

In prezent, parcela este in mare parte acoperita de o platforma de beton. Se impune prin certificatul de urbanism asigurarea unui procent minim de spatiu verde de 20 %.

In plansa de mobilare se propune amenajarea unui spatiu verde in procent de 50.30 %.

4.4.3. Împrejurimi

Nu se va realiza inprejmuire pastrarea aspectului unitar al zonei rezidentiale.

PROIECT : PUD- Construire imobil S+P+2E cu servicii la parter si birouri la etaj 1+2

Beneficiar: CORNEANU DORIN NICOLAE si sotia CORNEANU EUGENIA

4.5. SOLUTII PENTRU PROTECTIA MEDIULUI

4.5.1. DESEURI

Deșeurile rezultate sunt cele obisnuite, menajere, specifice functiunilor premise prin PUD-ul de fata. În urma desfașurării activității nu rezultă deșeuri cu potențial contaminant, nu apar substanțe toxice și periculoase.

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face controlat, în recipiente cu capac, rezistente pentru depozitarea exterioară a deșeurilor menajere, urmând a fi evacuate periodic la platforma (groapa de gunoi) autorizată a localității, prin colectarea de catre o firma specializata, în baza unui contract.

4.5.2. EVACUAREA APELOR

Apa folosită va fi de la rețeaua de apă publica a orasului, iar canalizarea va fi racordată la rețeaua de canalizare a orasului.

4.5.3. SURSELE DE ZGOMOT

Sursele de zgomot vor proveni de la motoarele autovehiculelor de pe străzile din vecinătate.

Descompunând mișcarea unui autovehicul ce intra in incinta cvartalului:

- reducerea vitezei de la cea nominală la cea de rulare în zonele rezidentiale;
- staționarea cu motorul oprit;
- pornirea și accelerarea motorului la ieșirea din cvartal.

Rezultă în zonă un zgomot echivalent cu cel din situația inexistenței imobilului.

Pentru asigurarea confortului locatarilor din zona, cvartalul se va asigura cu praguri de cauciuc, menite sa reduca vitza de rulara a automobilelor in interiorul cvartalului, si de realizarea unor sensuri bine definite in parcarile noi propuse.

4.5.4.CALITATEA AERULUI

Calitatea aerului din zona va fi influentata de emisiile de gaze rezultate din traficul auto.

Nu exista surse de vibratii si radiatii.

4.5.5.CONCLUZII privind protectia mediului

Avand in vedere activitatile care se vor desfasura pe amplasamentul studiat cat si prevederile de la cap. – *Dezvoltarea echiparii edilitare* – propunerile prezentate in Planului Urbanistic de Detaliu pentru „Construire imobil S+P+2E cu servicii la parter si birouri la etaj 1+2” in str. Linistei, nr. 17 A:

- calitatea apelor
- calitatea aerului

PROIECT : PUD- Construire imobil S+P+2E cu servicii la parter si birouri la etaj 1+2

Beneficiar: CORNEANU DORIN NICOLAE si sotia CORNEANU EUGENIA

- calitatea solului si subsolului
- ecosistemele terestre si acvatice
- asezarile umane sau alte obiective de interes public.

4.6. ASIGURAREA UTILITATILOR

4.6.1. ALIMENTAREA CU APA

Necesarul de apa pentru consum și pentru procesul tehnologic se asigura din rețeaua de alimentare cu apa a Municipiului Timișoara aflată în administrarea AQUATIM. Pentru satisfacerea necesităților funcționale și de confort ale beneficiarilor, se va realiza o extindere a rețelei de apă existente pe str.Liniștei spre obiectivul studiat printr-o rețea de apă din PEHD 125 mm, respectiv branșarea imobilului propus. Alimentarea cu apă potabilă a acestui imobil va fi asigurată printr-un branșament din PEHD 40 mm la rețeaua de apă potabilă extinsă. Branșamentul de apă constituie legătura între conducta publică de apă potabilă PEHD 125 mm și instalația interioară de distribuție a apei. Delimitarea dintre branșament și instalațiile interioare se face în căminul de apometru unde se montează contorul de apă. Alimentarea cu apă potabilă a consumatorilor se face printr-un branșament nou de apă cu De 40 mm din țeavă de PE-HD, PE 100, PN 10. Branșamentul se va realiza pe cheltuiala beneficiarului urmând ca după recepționarea lucrărilor să treacă în evidența S.C. AQUATIM S.A., care va efectua toate operațiunile de întreținere și reparații ulterioare. Căminul de branșament se va executa cu respectarea dimensiunilor de gabarit interior de 0,80 x 1,20 x 0,80 m. Execuția căminului de apometru intră în sarcina beneficiarului. În căminul de apometru este prevăzută montarea unui contor de apă rece DN 20 mm. Pe rețeaua de distribuție apă potabilă extinsă din strada Liniștei a fost prevăzut 1 hidrant subteran Dn 100mm, amplasat lateral față de conducta rețelei, în afara spațiului carosabil, între conductă și limita proprietății pe care se va amplasa imobilul studiat.

4.6.2.CANALIZARE

Apele uzate rezultate de la instalațiile interioare sunt dirijate spre canalizarea incintei si
descărcate în canalizarea publică stradală de pe strada Linistei. În vederea asigurării unei evacuări a apelor uzate menajere rezultate în urma exploatării imobilului, se va realiza un racord de canalizare spre rețeaua interioară de canalizare Dn 300 mm, în căminul de canal existent în dreptul blocului C1. Racordul de canal propus se va realiza din tuburi din PVC 200 mm. Racordul de canal constituie ansamblul de lucrări (legătura) între locul de ieșire al apei uzate din rețeaua interioară și punctul de intersecție cu canalul public. Delimitarea dintre racordul de canal și instalația interioară se face în căminul de racord. Căminul de racord este proprietatea beneficiarului. Evacuarea apelor uzate se va face printr-un singur racord de canal, traseul acestuia către căminul existent pe canalul public din incintă și se va realiza din

PROIECT : PUD- Construire imobil S+P+2E cu servicii la parter si birouri la etaj 1+2

Beneficiar: CORNEANU DORIN NICOLAE si sotia CORNEANU EUGENIA

tuburi de P.V.C. 100 SN 4 De 200 mm. Racordul de canal se realizează pe cheltuiala beneficiarului urmând ca după recepționarea lucrărilor să treacă în evidența S.C. AQUATIM S.A. care va efectua toate operațiunile de întreținere și reparațiile ulterioare. Căminul de racord se va executa cu respectarea dimensiunilor de gabarit interior de 0,80 x 1,30 x 1,30 m. Execuția căminului de racord, cât și întreținerea lui ulterioară intră în obligația beneficiarului.

Se va executa separator de hidrocarburi si desnisipator.

Apele uzate rezultate de pe paracele inierbate amenajate sunt preluate prin rigole de o rețea independenta si descărcate in separatorul de nămol si hidrocarburi de unde se descărca si ele in rețeaua publica.

Calitatea apelor epurate prin separator se încadrează în limitele indicatorilor de calitate, prevăzute în normativul NTPA 002/2002. Conform prospectelor furnizorului de utilaj concentrația maxima de hidrocarburi evacuate nu va depăși 5 mg/l.

4.6.3.EVACUAREA APELOR UZATE MENAJERE SI PLUVIALE

Apele pluviale provenite de pe suprafața construcției, considerate ape convențional curate sunt descărcate direct in rețeaua de canalizare.

Apele pluviale de pe platformele circulatate si parcaje vor fi racordate la separatoare de produse petroliere și nămol înainte de descărcarea în canalizarea stradala.

4.6.4.ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Se propune alimentarea cu gaze naturale a construcției propuse prin realizarea unui bransament de gaze naturale, presiune redusa, material P.E.I.D., L=8,5m, motatat subteran ce se va racorda la conducta de gaze naturale cu presiune redusa, bransament ce se va realiza până la limita de proprietate.

Postul de reglare-masurare va fi amplasat în exterior, la limita de proprietate a imobilului, respectand condițiile impuse de "Normele tehnice pentru proiectarea si executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale".

Receptorii de gaze naturale vor fi alimentați prin intermediul unei instalații interioare de utilizare de joasă presiune ce se vor racorda la bransamentul propus.

4.6.5.INSTALATIA DE INCALZIRE

Încălzirea se va realiza in sistem individual, cu ajutorul unei centrale termice ce va functiona cu combustibil de gaze natural, si va fi amplasata in imobilul existent.

4.6.7.ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Pentru alimentarea cu energie electrică necesară noii funcțiuni se va realiza un bransament pe parcelă, cu posibilitatea adăugării unui spor de putere dacă este necesar . Perimetrul incintei și

PROIECT : PUD- Construire imobil S+P+2E cu servicii la parter si birouri la etaj 1+2

Beneficiar: CORNEANU DORIN NICOLAE si sotia CORNEANU EUGENIA

parcăările vor fi iluminate. Lucrările necesare se vor realiza pe baza proiectului elaborat de SC ENEL ELECTRICA BANAT SA de către firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

4.6.8.TELECOMUNICATII

La cererea beneficiarului construcția va fi racordată la instalațiile de telecomunicații ale operatorilor din zona.

In proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și normelor în vigoare.

4.7. INDICI URBANISTICI SI BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL						
FUNCTIUNI	Nr.	S(m²)	%	Nr.	S(m²)	%
TEREN	637	100		637	100	
ZONA CONSTRUITA LA SOL	0	0		210.52	33.04	40%
SPATIU VERDE COMPACT	0	0		320.46	50.30	MIN 20%
CIRCULATII TOTAL	0	0		68.63	10.77	
AUTO	0	0		64.92	10.19	
PLATFOME INERBATE	0	0		0	0	
PIETONALE	0	0		3.71	0.58	
Acces pietonal	0			1		
Acces auto	0			1	Amenajat conform proiect drumar	
Nr. Locuri parcare	0			0		
S. cedata domeniului public	0			37.39	5.89	
INDICI						
P.O.T.	0			33.04 %		40%
C.U.T.	0			0.99		1,2
REGIM DE INALTIME				S+P+2E		>P+2E
RETRAGERI MINIME						
NORD	6.00 m					
SUD	2.00 m					
VEST	3.60 m					
EST	2.00 m					

PROIECT : PUD- Construire imobil S+P+2E cu servicii la parter si birouri la etaj 1+2

Beneficiar: CORNEANU DORIN NICOLAE si sotia CORNEANU EUGENIA

4.8. ARHITECTURA

Aspectul exterior a construcției si ansamblului:

Este interzisa abordarea estetica ce reprezinta un tip de arhitectura nespecifica.

Constructia va fi tratata din punct de vedere estetic corespunzator, dorindu-se o abordare moderna a intregului ansamblu. Volumul va fi simplu, cu accente volumetrice, de textura si de culoare.

5. CONCLUZII

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMIȘOARA.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.D.-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

INTORCMIT,
ARH. RUR BOGDAN Cristina