

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr. 74./2008

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**
„Constructie hala servicii si depozitare”
Legalizare hala servicii si depozitare in regim de inaltime
P+1E partial conform Ordonantei 7/2011 articolul VIII

Nr. proiect : **74/2008**

Beneficiar : **NOVAC IOAN si NOVAC CRISTINA PETRUTA**

Proiectant : S.C. „**Arhi 3d**” S.R.L.

Data elaborării : iulie 2008

Faza de proiectare : **PLAN URBANISTIC DETALIU (P.U.D.)**

OBIECTUL LUCRĂRII (P.U.D.)

Zona aflată în studiul de față se află în municipiul Timisoara, C.Sagului, nr. 171 ,jud. Timis si reprezintă parcelă identificată prin CF 3624, Freidorf , nr. Top: 554/16; 554/34; 554/35 aflat în proprietatea dl. Novac Ioan si sotia Novac Cristina Petruta. Acest memoriu a fost redactat pentru a sprijini intrarea în legalitate a proiectului „Construire hală servicii si depozitare în regim de înălțime P+1E parțial”.

2. INCADRARE ÎN ZONĂ

2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

Zona studiată este situată în municipiul Timisoara, pe C. Sagului. Parcela aflată în discuție are suprafața de $S= 1857$ mp. Sunt construite 2 hale cu destinație de servicii si depozitare.

Pentru acesta s-a eliberat Certificatul de Urbanism nr. 1053 din 17.03.2011.

2.2 CONCLUZII DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITANT CU P.U.D.

Paralel cu întocmirea acestei documentații s-au solicitat avize de la toți detinatorii de gospodării subterane si supraterane din zonă.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1 ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE

Zona studiată este delimitată pe latura de Nord-Vest de Calea Sagului având două benzi de circulație auto si trotuare pietonale; de asemenea în spatele parcelei se află o arteră secundară de trafic.

3.2 SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE SI VECINATĂȚI

Suprafața terenului însumată este de 1857 mp si se învecinează pe două laturi cu terenuri aflate în proprietate privată iar spre Nord Vest cu Calea Sagului si Sud-Est cu o arteră secundară de circulație.

3.3 SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

În prezent, din totalul de 1857 mp al terenului, 908.10 mp o reprezintă suprafața construită (în procent de 48.50%), restul de 948.90 mp fiind suprafața liberă de teren.

3.4 CARACTERUL ZONEI

Zona are un caracter mixt, predominând clădiri de servicii si depozitare dar există si clădiri cu caracter de locuire.

3.5 SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

În prezent, din totalul de 1857 mp al terenului, 908.10 mp o reprezintă suprafața construită (în procent de 48.50%), restul de 948.90 mp fiind suprafața liberă de teren.

3.6 TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Terenul este în proprietatea lui Novac Ioan și a soției Novac Cristina Petruța.

3.7 CARACTERISTICI GEO-TEHNICE ALE TERENULUI

1. Din punct de vedere seismic, amplasamentul se încadrează în zona „D”, cu $T_c=0.1$ sec și $k_s=0.16$ conform hărții de zonificare seismică cuprinsă în Normativul P100/92.

2. Apa subterană a fost interceptată la cota de -2.50m.

3. Terenul de fundare îl constituie pachetul în stare naturală de argilă prăfoasă cafenie de diferite nuanțe, plastic- vartoasă; ce apare sub tandemul umplutură- sol vegetal remaniat, de până la cca 1.20m. Adâncimea minimă de fundare se poate considera $D_{min}=1.40m$.

3.8 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Tema propusă de beneficiar este de a realiza o construcție de tip hală care să adaptească funcțiuni de servicii și depozitare.

Pe teren se regăsesc două corpuri de clădire, cu regim de înălțime P, respectiv P+1 cu o suprafață construită la sol de 908.10 mp și o suprafață desfasurată de 1097.85 mp.

Acoperișul are învelitoarea din panouri sandwich cu tablă cutată la exterior, cu panta de 7% cu scurgere la jgheaburi și burlane exterioare.

Sistemul constructiv al halelor este : structuri metalice în cadre cu stalpi profile metalice, închiderile fiind realizate din panouri prefabricate de tip sandwich.

Halele sunt dotate cu instalații interioare complete, respectiv pentru iluminat interior și exterior, instalații și obiecte sanitare corespunzătoare, instalații de încălzire cu radiatoare pe apă caldă și centrală proprie, canalizare menajeră și pluvială.

Din punct de vedere compozițional, halele sunt amplasate una în prelungirea celeilalte, desfasurându-se pe adâncimea parcelei. Soluția urbanistică a fost elaborată ținându-se seama de regulamentele urbanistice locale în vigoare. Ambele hale sunt deservite de o zonă carosabilă de acces în lungul parcelei.

Din punctul de vedere al distanțelor, primul corp de clădire (cu regimul de înălțime P+1E) este amplasat cu o retragere de 4.60 metri față de limita de proprietate dinspre Calea Sagului, alipit față de limita de proprietate din partea dreaptă și la o distanță de 7.90 metri față de limita de proprietate din partea stângă.

Cel de-al doilea corp de clădire (cu regimul de înălțime P) se află în prelungirea primului corp de clădire, cu o retragere de 11 metri față de limita din stângă și 0.60 metri față de cea din dreapta; față de limita dinspre artera de circulație secundară, construcția este retrasă cu 3.70 metri.

3.9 ECHIPAREA EXISTENTĂ

În urma răspunsurilor tuturor detinatorilor de gospodării subterane și supraterane, s-au identificat traseele rețelelor existente.

4. REGLEMENTARI

4.1 OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Solutia urbanistica a fost elaborata tinandu-se seama de regulamentele locale in vigoare. Tema propusa de beneficiar este de a realiza o constructie de tip hala care sa adaposteasca functiuni de servicii si depozitare.

4.2 FUNCTIONAREA, AMPLASAREA SI CONFORMATIA CLADIRILOR

Amplasarea si functionalitatea constructiei propuse este in concordanta cu tema de proiectare si nevoile locale de derulare a investitiei.

Hala servicii si depozitare.

Proiectul prevede realizarea a doua corpuri de cladire, avand ca regim de inaltime P respectiv P+1E cu o suprafata construita la sol de 908.10 mp si o suprafata desfasurata de 1097.85 mp.

Acoperisul va avea invelitoare din panouri sandwich cu tabla cutata la exterior, cu panta > de 7% cu scurgere la jgheaburi si burlane exterioare.

Sistemul constructiv va fi din structuri metalice in cadre cu stlpi profile metalice; iar inchiderile se vor realiza din panouri prefabricate de tip sandwich.

Halele vor fi dotate cu instalatii interioare complete respectiv pentru iluminat interior si exterior, instalatii si obiecte sanitare corespunzatoare, instalatii de incalzire cu radiatoare pe apa calda si centrala proprie, canalizare menajera si pluviala.

4.3 PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

COMPOZITIONAL

Halele vor fi amplasate una in prelungirea celeilalte desfasurate in adancimea parcelei. Solutia urbanistica a fost elaborata tinandu-se seama de regulamentele locale in vigoare. Tema propusa de beneficiar este de a realiza o constructie de tip hala care sa adaposteasca functiuni de servicii si depozitare.

Ambele hale vor fi deservite de o zona carosabila de acces in lungul parcelei.

DISTANTE

Primul corp de cladire in regim P+1E este amplasat cu o retragere de 4.60m fata de limita de proprietate dinspre Calea Sagului, alipit fata de limita de proprietate din partea dreapta si cu o distanta de 7.90 m fata de limita de proprietate din partea stanga.

Al doilea corp de cladire in regim P se afla in prelungirea primului, cu o retragere de 11 m fata de limita din stanga si 0.60 m fata de cea din dreapta; fata de limita dinspre artera de circulatie secundara, constructia este retrasa cu 3.70 m

4.4 INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE

Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente in zona, se va realiza prin materialele utilizate si prin regimul de inaltime propus P+1E.

4.5 MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE

Lucrarile rutiere se vor rezuma la o zona carosabila de legatura intre cele doua artere de circulatie existente – un drum cu o latime de 5 m iar parcajul se va rezolva relationat cu acest drum in fata celui de-al doilea corp de cladire.

4.5.1 – Accese carosabile

Accesul auto pe parcela este asigurat atat dinspre Calea Sagului cat si dinspre artera de circulatie din spatele parcelei.

Accesul utilajelor pentru stingerea incendiilor se va face dinspre Calea Sagului.

4.5.2 – Accese pietonale

Accesul pietonal pe parcela este posibil dinspre C. Sagului.

4.6 MODALITATI DE ORGANIZARE SI ARMONIZARE CU CELE EXISTENTE

Datorita caracterului zonei, armonizarea cu constructiile existente in zona este asigurata de regimul de inaltime propus si a materialelor folosite.

4.7 PRINCIPII SI MODALITATI DE INTEGRARE SI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL SI DE ADAPTARE A SOLUTIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Amplasarea obiectivelor in cadrul terenului s-a realizat luand in calcul, forma terenului si drumul de acces la parcele.

4.8 CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA SI CONDITIONARI IMPUSE DE ACEASTA

Zona studiata nu prezinta un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetatiei sau a constructiilor existente pentru a fi impuse conditii speciale de protectie.

4.9 SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII

Pentru a se evita poluarea mediului ambiant constructiile vor avea toate conditiile de norme igienico-sanitare, in ceea ce priveste evacuarea reziduurilor menajere si a celor rezultate in urma depozitarii si evacuarea gunoiului. Pentru depozitarea gunoiului se vor realiza spatii speciale de colectare cu pubele.

Evacuarea acestora din urma se va realiza periodic, in baza unui contract de salubritate dintre beneficiar si o firma abilitata de a efectua astfel de servicii.

Vor fi respectate Normele de igiena privind mediul de viata al populatiei si Normele de protectia muncii in vigoare.

4.10 PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Terenul in cadrul zonei studiate este relativ plan pe doua paliere – incinta si carosabilul strazii cu diferente de 8 cm si respectiv 4 cm

4.11 REGIMUL DE CONSTRUIRE

ALINIAREA CONSTRUCTIILOR

Limitele terenului propus pentru realizarea investitiei sunt limitele de proprietate conform Planului de parcelare. Implantarea constructiilor se va face in limitele zonei specificate.

INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Inaltimea maxima propusa este de 10 m.

4.12 ASIGURAREA TEHNICO-EDILITARA

4.12.1 Instalatii sanitare

Alimentarea cu apa rece este asigurata de **Aquatim Timisoara**. Alimentarea cu apa calda sanitara se va realiza de la boilerul din centrala termica prin racord de 1”.

Canalizarea apelor uzate menajere se va realiza din conducte de PVC pentru canalizare, fiind conduse la exterior.

Conform breviarului de calcule au rezultat urmatoarele debite necesare:

- apa rece $q_c = 0.73 \text{ l/s}$;
- apa calda $q_c = 0.42 \text{ l/s}$;
- canalizare $q = 0.92 \text{ l/s}$.

Presiunea necesara este de $H_{nec} = 7 \text{ m CA}$, asigurata fiind de reseaua exterioara.

4.12.2 Instalatii de incalzire

Instalatia de incalzire centrala va fi in sistem bitubular din conducte de cupru izolat, cu distributie orizontala utilizand agentul termic apa calda la parametrii $90 / 70 \text{ }^\circ\text{C}$, furnizat de centrala termica proprie (dispusa in subsolul cladirii) ce va functiona pe gaz. Drept corpuri de incalzire se vor prevedea radiatoare compacte din otel tip 22 K. Conform breviarului de calcule, necesarul de energie termica este:

- incalzire $Q_{inc} = 60.000 \text{ kcal/h}$
- preparare apa calda sanitara $Q_{acm} = 10.000 \text{ kcal/h}$

Total CT = 70.000 kcal/h

In centrala termica se vor prevedea:

- un cazan de 80 KW
- boiler preparare a.c.m. cu $V=500 \text{ l}$
- vas expansiune
- pompe circulatie agent termic

4.12.3 Retea apa-canal incinta

Alimentarea cu apa rece se face prin bransamentul unui camin de apometru Dn-40 la reseaua publica existenta.

Canalizarea apelor uzate menajere se face la canalizarea publica.

Se asigura de catre Aquatim Timisoara.

4.12.4 Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va asigura de la sursa S.C.ELECTRICA S.A.

Lucrari necesare:

Studiu de solutie pentru alimentarea cu energie electrica

Realizarea unui bransament trifazat subteran la un bloc de protectie si masura cu 4 plecari (4masuri).

Lucrarile se vor realiza de o firma atestata pentru acest gen de lucrari .

4.12.5 Alimentarea cu gaz

Se va asigura de catre S.C. E-ON GAZ DISTRIBUTIE S.A. prin bransament.

Se vor respecta prevederile tuturor normativelor si legislatia in vigoare.

4.13 PROCENTUL DE OCUPARE SI COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

$P.O.T_{existent} = 0.00\%$

$C.U.T_{existent} = 0.00$

$P.O.T_{propus} = 50\%$

$C.U.T_{propus} = 0.6$

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE		SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
		S mp	% din T	S mp	% din T
Suprafata construita		0	0	908.10	48.50
Suprafata desfasurata				1097.85	
Circulatii	Rutiere	0	0	443.55	23.88
	Parcaje.	0	0	119.95	6.45
	Trotuare.	0	0	72.30	4.29
Spatii verzi		0	0	313.10	16.88
S. teren totala.		1857	100	1857	100

5.CONCLUZII

Solutia urbanistica adoptata se inscrie in prevederile „PLANULUI URBANISTIC ZONAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA”.

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma avizarii P.U.D. –ului si introducerea lor in baza de date existenta, in scopul corelarii si mentinerii la zi a situatiei din zona.

Întocmit,
arhitect Belea Dan