

Memoriu de prezentare

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Denumirea investitiei : PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU
CENTRU DE AFACERI , HOSTING, CERCETARE,
INVATAMANT SI CULTURA, IN REGIM S+P+2E
SI PARCARI

Amplasament : str. Stefan cel Mare nr. 42, Timisoara

Beneficiar : Fundatia pentru Cultura si Invatamant IOAN SLAVICI
str. Paunescu Podeanu nr. 144, Timisoara
CUI 12745905

Proiectant general : Birou Individual de Arhitectura DONICI LUMINITA ANCA
CIF 26365973

Proiectanti de specialitate:

Edilitare: ing. Dorian Farca
Drumuri: S.C Cos Mun West S.R.L
Electrice: S.C. MELBO INSTAL S.R.L

Contract nr. : 1 din 6.01.2010

Data elaborarii: ianuarie 2013

1.2. OBIECTUL LUCRARII

La solicitarea beneficiarului se intocmeste Planul Urbanistic de Detaliu pentru CENTRU DE AFACERI , HOSTING, CERCETARE, INVATAMANT SI CULTURA, IN REGIM S+P+2E SI PARCARI din str. Stefan cel Mare nr. 42, Timisoara.

PUD propune amplasarea noii constructii si realizarea lucrarilor rutiere si tehnico-edilitare necesare crearii unei infrastructuri adecvate.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Studiile de fundamentare si proiectele elaborate pentru intocmirea PUD sunt:

- ridicare topografica
- studiu geotehnic

- P.U.G.
Documentatia se intocmeste in conformitate cu prevederile:
- Regulamentul Local de Urbanism;
- Ordin al Ministerului Sanatatii OMS 536/97;
- Codul civil;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- Legii nr. 50/1991 cu toate modificarile ulterioara;
- H.G. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism;
- Reglementarea tehnica-ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu – Indicativ G.M. 009-2000 aprobat cu ORD. nr. 37/N/08.06.2000.

2.INCADRARE IN ZONA

Parcela studiata (str. Stefan cel Mare nr. 42), in suprafata de 1350mp (suprafata masurata = 1323mp), se afla in intravilanul municipiului Timisoara, in unitatea teritoriala de referinta UTR 40 si are conform Planului Urbanistic General destinatia de zona propusa pentru institutii si servicii, zona de protectie istorica, POT maxim admis = 85%.

Din acest punct de vedere, functiunea investitiei propuse este compatibila cu functiunea prevazuta in PUG.

Cladirea se va racorda la retelele de utilitati existente in zona: apa, canal, energie electrica, gaz, in conformitate cu avizele serviciilor competente si tinand cont de proiectele de dezvoltare edilitara ale acestora.

3.SITUATIA EXISTENTA

3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE

Dat fiind amplasamentul, accesul pietonal se asigura din str. Stefan cel Mare iar accesul carosabil din str. Gloriei, conform avizului comisiei de circulatie nr.DP2010-008627 din 02.12.2010.

3.2. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI

Terenul, in suprafata de 1350mp (suprafata masurata = 1323mp), are front la strada Stefan cel Mare 16,93m si adancimea cca 73m si este amplasat la un teren distanta fata de intersectia majora a strazilor Stefan cel Mare, Gloriei si St. O. Iosif.

Intersectia este mobilata cu obiective avand o prezenta urbanistica pregnanta, cum ar fi : complexul de blocuri P+7E la intersectia cu str St. O. Iosif si biserica ortodoxa la intersectia cu str. Gloriei.

Vecinatatile terenului studiat sunt :

- in dreapta : locuinte in regim P, P+1
- in spate : incinta cu cladiri industriale apartinand fabricii de bere
- in stanga : partial o curte cu locuinta parter ; partial teren viran aflat in proprietatea Primariei, teren ce urmeaza a fi concesionat de catre beneficiar pentru realizarea accesului carosabil si a unui spatiu verde

3.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

In prezent terenul este liber de constructii.

A constr = 0mp

S teren liber = 1350mp (suprafata masurata = 1323mp)

S concesionata pentru realizare parcare = 336 mp

POT existent = 0%

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL, URBANISTIC. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Zona studiata este o zona eterogena cuprinzand :

- zone rezidentiale constituite atat din locuinte colective relativ noi (P+4E, P+7E), cat si din imobile istorice aflate intr-o stare avansata de degradare (P, P+1E, P+2E).
- zone industriale
- zone destinate cladirilor de cult (biserica ortodoxa)

Noua investitie ar fi binevenita pentru sanarea zonei si pentru ridicarea calitatii fondului construit.

3.5. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI

Terenul se afla in proprietatea Fundatiei pentru Cultura si Invatamant IOAN SLAVICI (CF 408213, nr.top. 7163/1, 7163/2 si 7162) si este liber de sarcini.

Terenurile invecinate sunt proprietatea Primariei municipiului Timisoara, din care terenul cu nr.Top 7166/2 a fost concesionat de catre beneficiar in scopul realizarii accesului auto si unor parcare.

3.6. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC

Terenul pe amplasament se prezinta aproximativ plan cu o uoar denivelare spre est (in gr• din•), având stabilitatea general• asigurat•.

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul este situat în terasa mijlocie-joas• a râului Bega caracterizat• prin energie de relief redus•, fapt

care împreună cu permeabilitatea mică a pământurilor din stratificație ($k=10^{-6}$, 10^{-4} cm/sec) face ca evacuarea naturală a apelor meteorice să fie îngreunată, apărând temporar bătăituri în porțiunile de depresionare. Realizarea în secolul trecut a canalelor de desecare în zonă și a canalizării menajere a mai îmbunătățit condițiile de evacuare a apelor pluviale conducând la unele modificări ale nivelelor caracteristice ale apei subterane freatice.

Din punct de vedere geologic, zona se caracterizează prin existența, pe adâncimea ce interesează, a formațiunilor cuaternare (holocen superior) reprezentate prin pământuri preponderent argiloase cu intercalații de nisipuri, în general fine, în totalitate încă în curs de consolidare.

Din punct de vedere seismic, normativul P100/92 încadrează localitatea Timișoara, creia îi se poate asocia amplasamentul cercetat, în zona de intensitate seismică D cu $K_s=0,16$ și $T_c=1$ sec, pentru construcții de medie importanță.

3.7. ECHIPAREA EXISTENTA

Din punct de vedere al echipării pe str. Stefan cel Mare există următoarele rețele edilitare:

- rețea electrică;
- canalizare;
- alimentare cu apă;
- rețea de gaz.
- telefonie, internet

4.REGLEMENTARI

4.1. OBIECTIVE NOI, SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Beneficiarul solicită construirea unui CENTRU DE AFACERI, HOSTING, CERCETARE, INVATAMANT SI CULTURA, IN REGIM S+P+2E SI PARCARI.

4.2.FUNCTIONALITATE, AMPLASARE SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Noua construcție va fi alcătuită din două corpuri de clădire în regim S+P+2E, articulate printr-un corp de legătură și va fi amplasată astfel :

- retragere de la frontul străzii Stefan cel Mare : min.4.00-max.6.00m
- fața de limită din dreapta a proprietății : lipit, cu calcan
- fața de limită din stanga : corpul A : lipit ; corpul B : retras cu $h/2$ (5.00m).
- fața de limită din spate : cca10.00m.

4.3. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Organizarea parcelei a fost determinata de:

- respectarea distantelor fata de vecinatati, a conditiilor de insorire pentru parcelele invecinate;
- respectarea procentului de ocupare a terenului;
- pastrarea unui raport echilibrat intre spatiul construit, zonele verzi si platformele de parcare, pentru o folosire cat mai judicioasa a terenului;

JUSTIFICAREA RETRAGERII CONSTRUCTIEI FATA DE ALINIAMENTUL STRADAL EXISTENT LA STR STEFAN CEL MARE

Data fiind situarea terenului in imediata apropiere a unei intersectii majore (str. Stefan cel Mare cu Gloriei si St. O. Iosif), intersectie ce a facut obiectul studiului "REABILITARE LINIE DE TRAMVAI SI MODERNIZARE TRAME STRADALE PE STR STEFAN CEL MARE" aprobat cu HCL97 din 2012, consideram oportuna retragerea obiectivului propus cu o distanta de 4-6.00m fata de aliniamentul stradal , cu atat mai mult cu cat toate obiectele care mobileaza intersectia prezinta retrageri importante (ex Biserica Ortodoxa cu front la str. Gloriei si str. Stefan cel Mare, precum si blocul P+7E situat la intersectia str Stefan cel Mare cu str St . O. Iosif).

Totodata, retragerea fata de aliniamentul stradal se impune din cauze obiective, si anume prezenta pe terenul proprietate privata a LES JT aflat in proprietatea Enel.

4.4. MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE

Accesul in subteran la parcare se va face printr-o rampa (9%) amplasata in mijlocul lotului, in dreptul corpului de legatura dintre cele doua corpuri de cladire. In subsol s-au amenajat 31 de parcare.

Accesul carosabil catre terenul studiat va fi realizat pe terenul cu nr. Top. 7166/2 in suprafata de 336 mp pe care beneficiarul l-a concesionat de la Primarie in acest scop, cat si pentru realizarea unor parcare.

Accesul pietonal va fi asigurat din strada Stefan cel Mare.

Accesul carosabil de pe str. Stefan cel Mare nu este posibil , nefiind aprobat de Comisia de Circulatie, pentru a nu stanjeni circulatia de pe str. Stefan cel Mare.

4.5. REGIM DE INALTIME SI ALINIERE

Aliniament: retragere : min.4,00-max.6,00m.

Regim de inaltime: S+P+2E

Inaltimea la cornisa: $0,30\text{m} + 3,40\text{m} \times 3 + 0,60\text{m} = 11,10\text{m}$

P.O.T. propus = 60 %

C.U.T. propus = 2,6

5. ASIGURAREA UTILITATILOR

5.1. LUCRARI EDILITARE

Alimentarea cu ap•

Calculul debitelor de ap• potabil• s-a f• cut conform STAS 1478.

Pentru imobilele propuse, alimentarea cu ap• se va realiza printr-un bran•ament subteran din re•eaua public• de pe str. Stefan cel Mare. Conducta de bran•ament se va realiza din •eav• de polietilen• de înalt• densitate •i se va poza îngropat, sub adâncimea de înghe•. Conform datelor de calcul conducta de bran•ament va avea diametrul Dn 50.

Prin acest bran•ament se va asigura atât debitul de ap• rece pentru consum menajer cât •i necesarul pentru prepararea apei calde menajere. C•minul de apometru se va afla la 1 m de limita de proprietate a obiectivului •i va fi echipat cu un apometru pentru m•surarea debitului de ap•.

Avizul de principiu ob•inut la faza P.U.D. nu autorizeaz• execu•ia lucr•rilor de investi•ii.

La fazele urm•toare: Certificat de Urbanism •i Autoriza•ie de Construc•ie pentru lucr•rile propriu-zise se va ob•ine avizul definitiv cu solu•ia aliment•rii cu ap• care va cuprinde toate detaliile de execu•ie necesare, precum •i avizele de gospod•rire subteran• pentru re•elele edilitare din zon•.

Canalizare

Apele uzate menajere •i pluviiale vor fi colectate prin intermediul unei re•ele de canalizare de incint• de tip unitar, cu Dn 300 mm •i vor fi evacuate la re•eaua de canalizare public• de pe str. Stefan cel Mare , printr-un c•min de racord amplasat la limita de proprietate.

Re•eaua de canalizare de incint• se va executa din tuburi de PVC-KG cu Dn 300 mm •i are o lungime de cca. 160 m.

Panta canalului va fi func•ie de adâncimea de ie•ire din cl•dire, astfel încât s• se asigure viteza de autosp•lare.

Pozarea canalului se va face în •an• deschis cu sprijiniri, pe fundul •an•ului prev•zându-se un strat de nisip de cca. 15 cm •i o acoperire cu un strat de nisip de 30 cm.

Instala•ii sanitare interioare

Echiparea grupurilor sanitare cu obiectele •i accesoriile necesare se va face conform temei de arhitectur•.

Alimentarea cu ap• rece a instala•iilor interioare din cl•dire se va face de

la rețeaua de incintă.

Alimentarea cu apă caldă menajeră se va face de la centrala termică proprie.

Apele uzate menajere vor fi evacuate la rețeaua publică de canalizare, prin intermediul unui cmin de racord și a unei rețele de canalizare de incintă.

Pentru conductele de apă rece și apă caldă menajeră se vor utiliza țevi din cupru. Pentru conductele de canalizare se vor utiliza țevi și piese fasonate din PVC.

La execuție se vor respecta prevederile normativului pentru instalații sanitare 19-94.

Instalații de încălzire

Încălzirea clădirii precum și prepararea apei calde menajere se va face de la centrale termice proprii ce vor fi amplasate la subsol. Ca și combustibil se va utiliza gazul metan.

Se vor utiliza corpuri statice, respectiv radiatoare din oțel, aluminiu sau fontă conform opțiunii beneficiarului.

Conductele utilizate pentru instalațiile interioare de încălzire vor fi din cupru.

5.2. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Pentru alimentarea cu gaze naturale a clădirilor se propune execuția unui branșament din conducta de presiune redusă existentă pe str. Stefan cel Mare.

La limita de proprietate se va amplasa un post de reglare-măsurare.

Proiectarea și executarea lucrărilor de alimentare cu gaze naturale se vor face de către instalatori autorizați, numai după obținerea cotei de gaz și a avizelor de la toți deținătorii de gospodării subterane..

La execuție se vor respecta prevederile normativului N.T.P.E.S.A.G.N. aprobate cu Ordonanța 58/2004.

5.3. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

Echipare edilitara existenta

Conform aviz de amplasament favorabil nr.1109 din 04.01.2013, eliberat de către S.C. Enel Distribuție Banat S.A., în zona obiectivului ce se va dezvolta există rețea electrică de distribuție și obiectivul propus pentru dezvoltare poate fi racordat la rețeaua existentă cu respectarea condițiilor din avizul de amplasament.

Înainte de începerea lucrării se va solicita delegat din cadrul SC ENEL DISTRIBUTIE BANAT SA; se vor efectua sondaje pentru determinarea exactă a traseului cablurilor electrice existente și se va respecta distanța de 0,6m față de acestea.

Dezvoltarea edilitara propusa

Alimentarea cu energie electrica

Se va prezenta bilantul energetic apreciat pentru acest stadiu, urmand a fi definitivat in urma Studiului de Solutie intocmit de S.C. ENEL DISTRIBUTIE BANAT S.A. in urma cererii beneficiarului.

Puterile instalate sunt orientative si sunt considerate cf. PE132/2003. "Normativ pentru proiectarea retelelor electrice de distributie publica" (Anexa 2).

Bilant energetic apreciat la:

-Sediu administrativ –S desfasurata utila=3071 mp • puterea activa instalata orientativa (cf. tab.5 PE132/03)

Ø Pitotal=120W/mp÷200W/mp avand coef. de simultaneitate Ks=0,9.

Ø Pitotal=369 kW÷614 kW

Total putere consumata: 332 kW÷553 kW

Puterea aparenta S [kVA] intre 361 kVA÷ 601 kVA• intre 0,61 MVA÷0,601 MVA; cf. Regulament privind stabilirea solutiilor de racordare a utilizatorilor la retelele electrice de interes public-COD ANRE45.1.217.0.00.21/12/06, abrogat prin Ordinul nr. 129/11.12.2008, Art.7., utilizatorul respectiv se incadreaza in clasa "D".

Posibilitatile de racordare ale acestui utilizator sunt:

- o Direct la tensiunea retelei zonale 6(20) KV;
- o Prin transformare: 20/0,4 kV; 10/0,4 kV; 6/0,4 kV.

Stabilirea treptei de tensiune, atunci cand exista mai multe posibilitati de racordare, se face pe baza de calcule tehnico-economice.

In cazul in care in zona obiectivului proiectat nu exista posturi de transformare si instalatii in exploatare, care sa poata asigura puterea solicitata alimentarea cu energie electrica se va realiza prin intermediul unui post de transformare PT MT/0,4 kV nou proiectat.

Solutia de racordare propusa este orientativa; stabilirea solutiei finale de racordare a noului obiectiv la retelele electrice de interes public, va fi realizata de catre operatorul de retea (Enel Distributie Banat), prin elaborarea unei "Fise de Solutie" sau a unui "Studiu de Solutie".

5.4. TELEFONIZAREA ZONEI

Pentru viitoarea dezvoltare a zonei se preconizeaza realizarea unei amplificari a centralei telefonice de zona si realizarea unei canalizatii subterane tip fibra optica care sa preia noul abonat. De asemenea, se prevad telefoane publice. Definitivarea solutiilor de telefonizare precum si amplexarea lucrarilor de reglementare a retelelor Tc (proprietate ROMTELECOM) se va definitiva de catre atelierul de proiectare a ROMTELECOM in fazele urmatoare de proiectare, la comanda beneficiarului.

6. BILANT TERITORIAL CU PARCELA CONCESIONATA

FUNCTIUNEA	EXISTENT	PROPUS	%
Suprafata construita	0,00 mp	829,5mp	50,00%
Teren liber	1323+336mp	0,00mp	0,00%
Circulatii totale, din care		414,5mp	25,00%
- carosabile	---	250mp	15,00%
- pietonale	---	164,5mp	10,00%
Spatii verzi	---	415mp	25,00%
TOTAL	1659mp	1659mp	100,00%

S teren concesionat 336mp
Nr de parcare subterane 31
Nr parcare supraterane 7
P.O.T. 50,00%
C.U.T. 2,1

BILANT TERITORIAL FARA PARCELA CONCESIONATA

FUNCTIUNEA	EXISTENT	PROPUS	%
Suprafata construita	0,00 mp	800mp	60,00%
Teren liber	1323mp	0,00mp	0,00%
Circulatii totale, din care		198mp	15,00%
- carosabile	---	108mp	9,00%
- pietonale	---	90mp	6,00%
Spatii verzi	---	330mp	25,00%
TOTAL	1323mp	1323mp	100,00%

S teren concesionat 336mp
Nr de parcare subterane 31
Nr parcare supraterane 7
P.O.T. 60,00%
C.U.T. 2,6

Intocmit,

Arhitectura: arh. Luminita Donici

Lucrari rutiere: ing. Doru Munteanu

Edilitare: ing. Dorian Farca

Electrice: ing. Mirel Borcovici