

# 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. Dr. Ioan Bontila nr. 21, 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 2010

### 1.2. OBIECTUL LUCRARI

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 studiată (str. Stefan cel Mare nr. 42), în suprafața de 1350mp (suprafața măsurată = 1323mp), se află în intravilanul municipiului Timisoara, în unitatea teritorială de referință UTR 40 și are conform Planului Urbanistic General destinația de zonă propusă pentru instituii și servicii, zonă de protecție istorică, POT maxim admis = 85%.

Din acest punct de vedere, funcțiunea investiției propuse este compatibilă cu funcțiunea prevăzută în PUG.

Clădirea se va racorda la rețelele de utilități existente în zonă: apă, canal, energie electrică, gaz, în conformitate cu avizele serviciilor competente și ținând cont de proiectele de dezvoltare edilitară ale acestora.

## **3.SITUATIA EXISTENTA**

### **3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE**

Dat fiind amplasamentul, accesul pietonal se asigură din str. Stefan cel Mare iar accesul carosabil din str. Gloriei.

### **3.2. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI**

Terenul, în suprafața de 1350mp (suprafața măsurată = 1323mp), are front la strada Stefan cel Mare 16,93m și adâncimea cca 73m și este amplasat la un teren distanță față de intersecția majoră a străzilor Stefan cel Mare, Gloriei și St. O. Iosif.

Intersecția este mobilată cu obiective având o prezență urbanistică pregnantă, cum ar fi : complexul de blocuri P+7E la intersecția cu str St. O. Iosif și biserica ortodoxă la intersecția 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 CONSTRUIE 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 parcari = 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 parcari.

### **3.6. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC**

Terenul pe amplasament se prezintă aproximativ plan cu o ușoară denivelare spre est (în grădină), având stabilitatea generală asigurată.

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul este situat în terasa mijlocie-joasă a râului Bega caracterizată prin energie de relief redusă, fapt

care împreună cu permeabilitatea mică a pământurilor din stratificație ( $k=10^{-6}$  p  $10^{-4}$  cm/sec) face ca evacuarea naturală a apelor meteorice să fie îngreunată, apărând temporar bălțiri în porțiunile depresionare. Realizarea în secolul trecut a canalelor de dese-care 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, căreia i 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 exista 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 solicita 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 alcatuita din doua corpuri de cladire in regim S+P +2E, articulate printr-un corp de legatura si va fi amplasata astfel :

- retragere de la frontul strazii Stefan cel Mare : min.4.00-max.6.00m
- fata de limita din dreapta a proprietatii : lipit, cu calcan
- fata de limita din stanga : corpul A : lipit ; corpul B : retras cu  $h/2$  (5.00m).
- fata de limita 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;

#### **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.

De asemenea, s-a amenajat un numar de 7 parcare ecologice in spatele lotului.

Accesul pietonal va fi asigurat din strada 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:  $0,30m + 3,40m \times 3 + 0,60m = 11,10m$

P.O.T. propus = 60 %

C.U.T. propus = 2,6

### **5. ASIGURAREA UTILITATILOR**

#### **5.1. LUCRARI EDILITARE**

##### **Alimentarea cu apă**

Calculul debitelor de apă potabilă s-a făcut conform STAS 1478.

Pentru imobilele propuse, alimentarea cu apă se va realiza printr-un branșament subteran din rețeaua publică de pe str. Stefan cel Mare. Conducta de branșament se va realiza din țevă de polietilenă de înaltă densitate și se va poza îngropat, sub adâncimea de îngheț. Conform datelor de calcul conducta de branșament va avea diametrul Dn 50.

Prin acest branșament se va asigura atât debitul de apă rece pentru consum menajer cât și necesarul pentru prepararea apei calde menajere. Căminul de apometru se va afla la 1 m de limita de proprietate a obiectivului și

va fi echipat cu un apometru pentru măsurarea debitului de apă.

Avizul de principiu obținut la faza P.U.D. nu autorizează execuția lucrărilor de investiții.

La fazele următoare: Certificat de Urbanism și Autorizație de Construcție pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare, precum și avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

## **Canalizare**

Apele uzate menajere și pluviuale vor fi colectate prin intermediul unei rețele de canalizare de incintă de tip unitar, cu Dn 300 mm și vor fi evacuate la rețeaua de canalizare publică de pe str. Stefan cel Mare , printr-un cămin de racord amplasat la limita de proprietate.

Rețeaua de canalizare de incintă se va executa din tuburi de PVC-KG cu Dn 300 mm și are o lungime de cca. 160 m.

Panta canalului va fi funcție de adâncimea de ieșire din clădire, astfel încât să se asigure viteza de autospălare.

Pozarea canalului se va face în șanț deschis cu sprijiniri, pe fundul șanțului prevăzându-se un strat de nisip de cca. 15 cm și o acoperire cu un strat de nisip de 30 cm.

## **Instalații sanitare interioare**

Echiparea grupurilor sanitare cu obiectele și accesoriile necesare se va face conform temei de arhitectură.

Alimentarea cu apă rece a instalațiilor interioare din clădire 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 cămin 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 I9-94.

## **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 bransament 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.2815621/22.12.2009, eliberat de catre S.C. Enel Distributie Banat S.A., in zona obiectivului ce se va dezvolta exista retea electrica de distributie si obiectivul propus pentru dezvoltare poate fi racordat la rețeaua existenta cu respectarea condițiilor din avizul de amplasament.

### **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 rețelelor electrice de distributie publica" (Anexa 2).

Bilant energetic apreciat la:

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

➤  $P_{total}=120W/mp+200W/mp$  avand coef. de simultaneitate  $K_s=0,9$ .

➤  $P_{total}=369 kW+614 kW$

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 rețelele 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:

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

Stabilirea treptei de tensiune, atunci când există mai multe posibilități de racordare, se face pe baza de calcule tehnico-economice.

În cazul în care în zona obiectivului proiectat nu există posturi de transformare și instalații în exploatare, care să poată asigura puterea solicitată alimentarea cu energie electrică se va realiza prin intermediul unui post de transformare PT MT/0,4 kV nou proiectat.

Soluția de racordare propusă este orientativă; stabilirea soluției finale de racordare a noului obiectiv la rețelele electrice de interes public, va fi realizată de către operatorul de rețea (Enel Distribuție Banat), prin elaborarea unei "Fise de Soluție" sau a unui "Studiu de Soluție".

#### 5.4. TELEFONIZAREA ZONEI

Pentru viitoarea dezvoltare a zonei se preconizează realizarea unei amplificări a centralei telefonice de zonă și realizarea unei canalizări subterane tip fibră optică care să preia noul abonat. De asemenea, se prevede telefoane publice.

Definitivarea soluțiilor de telefonizare precum și amplasarea lucrărilor de reglementare a rețelelor Tc (proprietate ROMTELECOM) se va definitiva de către atelierul de proiectare a ROMTELECOM în fazele următoare de proiectare, la comanda beneficiarului.

#### 6. BILANT TERITORIAL

FUNCTIUNEA	EXISTENT	PROPUS	%
Suprafața construită	0,00 mp	800mp	60%
Teren liber	1323mp	0,00mp	0,00%
Circulații totale, din care		198mp	15,00%
- carosabile	---	108mp	9,00%
- pietonale	---	90mp	6,00%
Spații verzi	---	330mp	25,00%
<b>TOTAL</b>	<b>1323mp</b>	<b>1323mp</b>	<b>100,00%</b>
S teren concesionat	336mp		
Nr de parcuri	38		
P.O.T.	60%		
C.U.T.	2,6		



**Intocmit,**

Arhitectura: arh. Luminita Donici

Lucrari rutiere: ing. Doru Munteanu

Edilitare: ing. Dorian Farca

Electrice: ing. Mirel Borcovici