



SOCIETATEA COMERCIALA DE PROIECTARI

BAU * PROIECT

str. I. Nemoianu nr.6A TIMISOARA : nr.J/35/355 din 30.01.1992
cui. R1802622 cont : RO11RNCB0249049298420001 - BCR Timis
tel,fax: 0256-201953; 0744-532642; 0745-647532 ; 0740-013610
e-mail: bau@mail.dnttm.ro; bau@rdstm.ro



MEMORIU DE PREZENTARE

I. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Număr proiect: **2223/2013**
- Documentație Plan Urbanistic de Detaliu -

Denumire proiect: **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU**
- **CONSTRUIRE LACAS DE CULT** -
Loc. Timisoara, str. Lunei, nr. 22, jud. Timiș

Beneficiar: **BISERICA PENTICOSTALA FILADELFIA**

Proiectant: **s.c. BAU-PROIECT s.r.l. Timișoara**
Str. Iosif Nemoianu nr.6a

Data: **iunie 2013**

1.2 OBIECTUL LUCRARI

Prezenta documentatie isi propune sa constituie suportul juridic, institutional si tehnic pentru realizarea unui lacas de cult pe terenul proprietate a BISERICII PENTICOSTALE FILADELFIA conform CF 436153 aflat pe strada Lunei, intersectie cu Ion Lotreanu.

La baza intocmirii prezentului P.U.D. se afla Certificatul de Urbanism nr.1316 din 26.04.2013, tema program, extrasul de carte funciara, documentatia cadastrala si studiul geotehnic.

Prin prezentul plan urbanistic de detaliu se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului în relație cu Planul Urbanistic General al Timisoarei
- Amenajarea urbanistica a zonei studiate in corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent
- Trasarea si profilarea acceselor la drumurile publice in corelare cu cele existente
- Modul de ocupare al terenului si conditiile de realizare a constructiilor
- Realizarea lucrarilor tehnico-edilitare necesare crearii unei infrastructuri adecvate

II. INCADRAREA IN ZONA

Terenul pentru care s-a intocmit documentatia pentru avizarea P.U.D. pentru CONSTRUIRE LACAS DE CULT este situat in intravilanul municipiului Timisoara, in zona de est a localitatii, strada Lunei, intersectie cu Ion Lotreanu

2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

In conformitate cu P.U.G. aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 139/2007 zona studiată este cuprinsa in **UTR 40**, intr-un cvartal avand functiunea – zona pentru institutii si servicii publice, si o subzona de tip **ISb** – subzona de institutii publice si servicii de interes general propuse.

Funcțiunea dominantă conform PUG este de institutii publice si servicii de interes local. Momentan in cvartal se afla blocuri de locuinte P+4E.

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

- Locuințe
- Spații verzi amenajate
- Accese pietonale, carosabile, parcaje
- Rețele și instalații tehnico – edilitare.

Utilizări permise.

- instituții publice, servicii, comerț, alimentație publică, cultură, cult, centre de afaceri,
- sedii firme, instituții financiar-bancare, reprezentanțe state străine, sedii O.N.G.-uri,
- fundații, sedii partide politice, târg expozițional, spații polifuncționale;
- locuințe
- spații verzi amenajate

- accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parking-uri
- construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei
- depozite comerciale sub 50 mp arie construită desfășurată.

2.2 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT CU PUD

Pentru prezentul amplasament s-au elaborat urmatoarele documentatii de fundamentare:

- Suport cadastral si topografic
- Studio geotehnic

Concluziile documentatiilor sunt favorabile implementarii obiectivului propus prin prezentul PUD.

III. SITUATIA EXISTENTA

Zona studiata face parte dintr-un cvartal neregulat de blocuri P+4E pe 3 laturi si o zona neconsolidata urbanistic pe latura de est, care in momentul de fata este folosit pentru parcaje, gunoaie, locuri de joaca, etc.

3.1 Accesibilitatea la caile de comunicatie

Zona are o buna accesibilitate la caile de comunicatie rutiera, prin intermediul strazii Lunei. Situl studiat este si cap de perspectiva pentru strada Ion Lotreanu, strada perpendiculara pe strada Lunei.

Strada Lunei continua in nord si duce la artera principala, strada Stefan Octavian Iosif, ce face legatura intre Calea Lugojului si Calea Buziasului.

In cadrul cvartalului, pe care se afla mai multe blocuri P+4E s-au format in timp mai multe spatii aleatorii pentru parcaj, neorganizate si nestatutare, care depreciaza aspectul general al zonei.

3.2 Suprafata, limite si vecinatati

Parcela studiata are o suprafata de 1185mp, o forma neregulata cu deschidere la strada de 27,13m, adancime maxima de 68,55m si latura posterioara de 14,82m.

Cea mai apropiata cladire (bloc P+4E) fata de teren se afla la 24.11m.

Lotul se invecineaza astfel:

- In partea de sud – proprietate privata – nr.top. 30674/1/2 – **Oprea Diana Bianca si Nedescu Camelia Mihaela**
- In partea de vest – proprietate **Statul Roman** – nr.top. 30674/1/1/a
- In partea de nord – proprietate privata – nr.top. 30674/1/1/b – **Covacs Valentin si nr.top. 30674/2 – Yahi-Haj Mahomed**
- In partea de est – strada Lunei

3.3 Bilantul suprafetelor

In momentul de fata pe teren nu se afla nici o constructie, intreaga latura estica a cvartalului fiind libera de constructii.

3.4 Caracterul zonei

Aspectul arhitectural al zonei este tipica ariilor urbane rezidentiale dezvoltate in zonele de confluenta a locuintelor individuale cu cele colective. Cvatralul studiat este dominat pe 3 laturi de prezenta locuintelor colective cu regim de inaltime P+4E, institutii publice si servicii – functiuni mentionate in PUG, inca nu sunt prezente. Latura estica este un camp deschis, fara o organizare urbanistica, fara o delimitare clara si neavand nici un aspect urbanistic.

Pe terenul studiat nu exista elemente naturale sau de relief care sa prezinte vreo importanta sau care sa conditioneze in vreun fel organizarea urbanistica.

3.5 Tipul de proprietate

Terenul studiat este proprietatea privata a Municipiului Timisoara cu drept de folosinta gratuita pe perioada de 49 ani catre Biserica Penticostala Filadelfia Timisoara, conform HCL 320, din 30.05.2013, emis de Cons. Loc. Timisoara, CF 436153.

Parcelele invecinate sunt proprietati private neconstruite, singurele cladiri din cvartal sunt blocuri P+4E.

3.6 Elemente geotehnice

Geomorfologic, zona de est a municipiului timisoara apartine campiei joase Bega-Timis, ses aluvionar brazdat de numeroase cursuri de apa ratacitoare, alcatuit in suprafata din sedimente recente argilos-prafoase si nisipoase, pana la adancimea de cca 6.00-7.00 m, dupa care urmeaza o alternanta de pamanturi argiloase si nisipoase pe intreaga grosime a cuaternarului de cca 100-120

Stabilitatea generala si cea locala a terenului este asigurata.Terenul din amplasament prezinta denivelari locale de circa 0.20-0.30 m.

Din punct de vedere seismic, codul de proiectare seismica P100/1-2006 incadreaza Municipiul Timisoara intr-o „zona seismica”pentru care, in termeni de valori de varf, acceleratia terenului pentru proiectare $a_g=0.16g$ si perioada de control(colt) $T_c = 0.7$ secunde(pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta IMR = 100ani)

Adancimea de inghet (STAS 6054-77) este egala cu 0.70 m

Pe baza lucrarilor de prospectare precizate in Cap. 1 rezulta urmatoarea succesiune stratigrafica in zona activa de fundare, incepand de la cota terenului natural/ nesistematizat (CTN)

- 0.00 - 1.90m = umplutura heterogena de pamant cu fragmente de caramida si resturi de betoane:

- 1.90 - 3.10m = argila prafoasa cafenie galbuie, cu insertii cenusii, cu plasticitate mare($I_p = 27,30\%$), de compresibilitate mare($M_{2-3} = 6504kPa$), de la plastic consistenta la plastic vartoasa($I_c = 0.59-0.92$),umeda:

- 3.10 – 3.70m = argila prafoasa nisipoasa cafenie-galbuie, cu rare insertii cenusii, plastic vartoasa, umeda:

- 3.70 – 4.20m = nisip fin prafos cenusiu, micaceu, slab legat, umed:

- 4.20 – 5.00m = nisip fin mijlociu cenusiu, umed.

Apa subterana este cantonata in complexul nisipos si a fost interceptata sub forma unor infiltratii la adancimea de 3.90m.

Nivelul hidrostatic masurat in forajul F1 la data cercetarii (31 mai 2013), s-a stabilizat la adancimea de 3,40m in raport cu suprafata terenului natural/nesistemizat din amplasament. Nivelul hidrostatic maxim absolut poate fi indicat doar in urma unor studii hidrogeologice complexe, realizate pe baza observatiilor asupra fluctuatiilor nivelului apei subterane, de-a lungul unei perioade indelungate de timp.

Totusi nivelul maxim al apei se apreciaza la adancimi de 2.50 – 3.00m in raport cu suprafata terenului natural /nesiste-matizat din amplasament.

Terenul bun de fundare constad in argila prafoasa cafenie galbuie, cu insertii cenusii cu plasticitate mare ($I_p=27.30\%$), de compresibilitate mare ($M2-3=6504\text{kPa}$), de la plastic consistenta la plasticvartoasa ($I_c = 0.59-0.92$), umeda

Adancimea minima de fundare in raport cu nivelul terenului natural/nesistemizat (CTN) se recomanda

Dfmin =2.10 m

In cadrul anexei 8 se prezinta calculul terenului de fundare la starea limita de deformatii – SLD si la starea limita de capacitate portanta- SLCP, pentru o fundatie continua, cu lungimea $L=1.00\text{m}$, latimea $B = 0.50\text{m}$ si adancimea de fundare $D_f =2.10\text{m}$, respectiv $D_f' = 0.40\text{m}$ cu ajutorul unui program de calcul, rezultand urmatoarele valori ale presiunilor ppi si pcr:

Ppi = 237,20kN/mp = 237,20kPa

Pcr = 330,20kN/mp = 330,20kPa

Echipare existenta

▪ **Echiparea electrica**

Pe amplasament nu exista retele electrice, in zona exista retele electrice de joasa tensiune ce alimenteaza obiectivele existente (locuinte, garaje, iluminat stradal).

▪ **Alimentarea cu apa**

In prezent pe str. Lunei exista doua retele de alimentare cu apa potabila cu diametrul de 400mm, respectiv 100mm.

▪ **Canalizarea**

Pe strada se afla o retea de canalizare cu diametrul de 300mm, care conduce apele uzate la sistemul centralizat de canalizare al municipiului Timisoara.

Partea de vest a parcelei este traversata de o retea majora de canalizare de 400mm.

▪ **Alimentarea cu caldura**

Nu exista o retea centralizata de alimentare cu caldura.

3.7 Probleme de mediu

In prezent pe teritoriul analizat in cadrul PUD nu sunt factori majori de poluare. Factori de poluare in zona limitrofa sunt provocati de depozitarea ilegala a deseurilor.

IV. REGLEMENTARI

4.1 Obiective propuse – functionalitatea

Prezenta documentatie propune o functiune destinata serviciilor religioase, cu toate reglementarile ce decurg din acestea. Se propune construirea unei biserici pentecostale care sa reuneasca sanctuarul (sala cea mare) pentru 280 de persoane, 4 sali de clasa pentru copii, spatii administrative, grupuri sanitare, holuri de legatura si dotari tehnice aferente acestora. Aceste functiuni se vor comasa intr-un corp de cladire amplasat in zona constructibila. Pe amplasament vor fi prevazute toate dotarile tehnico-edilitare necesare functionarii obiectivului propus (racorduri utilitati, retele interioare, echipamente specifice, etc).

4.2 Aliniamente, distante, accese

Avand in vedere configuratia zonei se propun umatoarele: amplasarea constructiei fata de strada Lunei se va face retrasa la minim 5,50m in aliniamentul blocurilor existente pe strada. Fata de limita nordica a parcelei, avand in vedere intentia de realizare a unui concept volumetric atractiv si functional, se propune o retragere minima de 2,00m. Amplasarea cladirii fata de limita sudica se va face respectand o retragere minima de 3,00m. Fata de limita vestica avand in vedere forma neregulata a terenului se propune o retragere minima de cca. 21,64m. In exteriorul limitei de implantare se vor putea amenaja platforme de parcare, spatii verzi, retele si echipamente tehnico-edilitare, panouri publicitare si constructii cu inaltimea maxima de 3,0m.

4.3 Integrarea constructiei in tesutul existent

Amplasamentul face parte din UTR40, zona cu functiuni pentru institutii publice si servicii de interes general. Ca functiune, propunerea unui lacas de cult se incadreaza in tendintele de dezvoltare ale zonei.

Integrarea noului volum in tesutul urban existent se va face cu respectarea regulilor de aliniere, de iluminare, a procentelor de ocupare, coeficientilor de utilizare a terenului si al regimului de inaltime.

4.4 Circulatii carosabile si pietonale

In cadrul studiului de circulatie sunt propuse elemente necesare asigurarii unui trafic fluent, respectiv propuneri de rezolvare a circulatiilor si a locurilor de parcare amplasate pe parcela si prin fasia de parcaje de-a lungul strazii Lunei, fiind o continuare a fasiei de parcaje existente pe strada.

Accesul in incinta va fi posibil prin racordul propus la drumul public – str.Lunei, intrare – iesire, folosit de membrii sau vizitatorii bisericii.

4.5 Cadrul natural – spatii verzi

Zona studiata nu prezinta elemente speciale sau potential balnear in masura a fi valorificate in vreun fel. Nu sunt plantatii sau elemente cu rol peisager. In acest sens se propune restructurarea spatiilor verzi intr-o maniera prin care acestea sa fie intercalate armonios in functiunea propusa, sporind gradul de atractivitate al intregului ansamblu.

4.6 Solutii de reabilitare ecologica si diminuarea poluarii

Nu sunt semnalate probleme deosebite din punct de vedere al mediului, stabilindu-se ca nefiind impedimente pentru dezvoltarile propuse. In zona nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului. In prezent, zona este dotata cu retea de canalizare centralizata, retea de distributie a apei potabile, iar apele pluviale vor fi folosite pentru spatiile verzi interioare.

Factorii de poluare relativa a mediului natural sunt cei generati de traficul auto de strada Lunei. Conform PUG nu exista valori de patrimoniu, potential balnear sau turistic necesar a fi protejate in zona. Tinand cont de pozitia terenului, se va asigura un echilibru intre suprafete ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi. Prin implementarea planului propus nu vor aparea surse de poluanti sau care ar putea modifica conditiile de mediu. Sistemul cailor de comunicatii si echipare edilitara proiectate nu prezinta riscuri pentru zona.

4.7 Profiluri transversale caracteristice

Strada Lunei este o strada cu doua sensuri, avand cate o banda pe sens. In dreptul amplasamentului latimea strazii este cca.7,00m, fiind bordata pe partea estica de o zona de spatii verzi cu o latime de 1,50m la care este atasat un trotuar pietonal de 2,50m si blocurile situate la 10,00m fata de strada. Pe latura vestica a spatiului carosabil se propune o suprafata dalata (pentru parcaj) de 5,00m, apoi un trotuar pietonal de 1,50m, la care se va atasa un spatiu verde de min.10,00m pana la noua cladire. Inchiderea incintei pe latura estica se va face la limita cladirii.

In ceea ce priveste regimul de inaltime al vecinatatilor, vecini alaturati nu au constructii, singurele cladiri din zona sunt blocurile P+4E cu o inaltime de cca.12,00m.

4.8 Asigurarea utilitatilor

Zona studiata este echipata din punct de vedere edilitar. Pe strada sunt prezente retele de apa/ canal, gaz, electricitate si telecomunicatii. Prin acest PUD se initiaza o analiza preliminara pentru stabilirea capacitatii retelelor existente in zona de a asigura necesarul de utilitati ce va deservi obiectivul de investitie preconizat. Fazele urmatoare de proiectare vor stabili prin breviare de calcul, parametrii necesari functionarii obiectivelor propuse. Avizele detinatorilor de retele releva capacitatea acestora de a prelua aceste capacitati.

Constructiile vor fi echipate cu instalatii sanitare, termice, electrice si pentru PSI. Se vor realiza racorduri si bransamente la retelele edilitare existente in zona pentru: alimentare cu apa (portabila +PSI), energie electrica, telefonie, gaz si canalizare.

Caracteristicile tehnice si consumurile de vor definitiva prin breviare de calcul, dupa aprobarea PUD si intocmirea documentatiilor in faza DTAC. Solutiile de asigurare a utilitatilor se vor realiza cu implicarea furnizorilor, prin studii si proiecte separate.

Necesarul de gaz destinat centralei termice, va fi calculat dupa definitivarea proiectului tehnic.

4.9 Bilant teritorial, POT, CUT

Parcela studiata va fi zonificata astfel:

- Zona construibila – lacas de cult
- Zona de parcaje, platforme si alei in incinta
- Zona spatii verzi

Distributia acestor functiuni va fi facuta mixt, zonele respective fiind intreprunse.

BILANTUL SUPRAFETELOR PROPUSE		
	PROPUS	%
Suprafata totala de teren	1185mp	100
Suprafata construita la sol maxima	474 mp	40
Suprafete drum acces, parcaje, trasee pietonale	474 mp	40
Suprafete verzi minime	237 mp	20
Regim de inaltime maxim propus	D+P+3E	
POT maxim / CUT maxim	40 % / 1,6	

V. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu s-a efectuat in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru P.U.D. aprobat prin Ordinul nr. 37/N/08.06.200 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare. La baza stabilirii categoriilor de interventie, reglementari si restrictii impuse au stat urmatoarele obiective principale:

- Incadrarea in Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara
- Asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute prin tema.

In urma aproprii PUD de catre Consiliul Local Timisoara, se va trece la etapele urmatoare ale proiectului:

- Intocmire DTAC si obtinere AC pentru construirea lacasului de cult, a amenajarilor si dotarilor tehnice aferente, in incinta;
- Proiectarea si autorizarea lucrarilor pe domeniul public: racorduri si bransamente tehnico-edilitare, modernizarea circulatiei rutiere, ce urmeaza sa deserveasca obiectivul propus;
- Intocmire PT + DDE pentru realizarea efectiva o obiectivului

Prezentul PUD are un caracter de reglementare ce expliciteaza prevederile referitoare la modul de utilizare a terenului, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe zona studiata. Planul Urbanistic de Detaliu se va integra in Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara. Conform legislatiei in vigoare, avizarea se face de catre organismele teritoriale interesate si se aproba de Consiliul Local al Municipiului Timisoara. Perioada de valabilitate al Planului Urbanistic de Detaliu se stabileste odata cu aprobarea sa. Planul Urbanistic de Detaliu, in concordanta cu studiile anterioare in vigoare, are menirea de a facilita administratiei publice locale adoptarea unei hotarari pentru reglementarea urbanistica, sociala si economica a zonei studiate.

Consideram ca din punct de vedere al volumului investitiei si a oportunitatii socio-economice, tema proiect propusa se constituie intr-o perspectiva realista de dezvoltare, cu efecte pozitive asupra zonei si, la nivel global, implicit asupra municipiului Timisoara.

DATE DE IDENTIFICARE VECINI DIRECT AFECTATI

Proprietarii parcelelor vecine pe toate laturile parcelei care a generat PUD-ul

- In partea de sud – proprietate privata – nr.top. 30674/1/2 – **Oprea Diana Bianca** si **Nedescu Camelia Mihaela**
- In partea de vest – proprietate **Statul Roman** – nr.top. 30674/1/1/a
- In partea de nord
 - proprietate privata – nr.top. 30674/1/1/b – **Covacs Valentin**
 - proprietate privata - nr.top. 30674/2 – **Yahi-Haj Mahomed**
- In partea de est – strada Lunei

Adresele obtinute ale vecinilor:

- Oprea Diana Bianca – Timisoara, str. Electronicii, nr.23, bl.B14, sc. C, ap.7
- Nedescu Camelia Mihaela – Timisoara, str. Carei, nr.5, bl.52, ap.4
- Yahi-Haj Mahomed – Bucuresti, str. Oltarului, nr.7

Mentionez ca niciunul dintre vecini nu locuiesc alaturat terenului studiat, loturile fiind libere, fara constructii.