

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Denumirea investitiei : PLANUL URBANISTIC DE DETALIU pentru
CONSTRUIRE 6 TERENURI TENIS, UN TEREN MINI
FOTBAL, CONSTRUCTIE P+1E PT. VESTIARE SI
BIROURI, CONSTRUCTIE P PT. SALA DE MESE,
LOC PARCARE AUTO

Amplasament : Zona Plopi, C.F. 433678, nr.top. 433678, Timisoara

Beneficiar : FARZAT SAMIR SI FARZAT MIHAELA

Faza : PLAN URBANISTIC de DETALIU

Proiectant general : BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
DONICI LUMINITA ANCA

Proiectanti de specialitate:

Edilitare si electrice : SC CC INSTAL SRL

Drumuri: SC COS MUN WEST SRL

Contract : 99/2015

Data elaborarii : iunie 2015

1.2. OBIECTUL LUCRARII

In baza Certificatului de Urbanism nr. 760 din 09.03.2015, s-a intocmit
PLANUL URBANISTIC DE DETALIU pentru CONSTRUIRE 6 TERENURI
TENIS, UN TEREN MINI FOTBAL, CONSTRUCTIE P+1E PT. VESTIARE SI
BIROURI, CONSTRUCTIE P PT. SALA DE MESE, LOC PARCARE AUTO,
C.F. 433678, nr.top. 433678, Timisoara.

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

Datele temei program au fost stabilite de comun acord cu beneficiarul.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Studiile de fundamentare si proiectele elaborate pentru intocmirea P.U.D.
sunt:

- ridicare topografica;
- studiu geotehnic;
- P.U.G.
- P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 35 / 2002
- Regulamentul Local de Urbanism
- Politica masterplan si strategia de dezvoltare
- 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 aprobat cu ord.nr. 37/N/2000.
- H.C.L. 140 din 2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajarea teritoriului

2. INCADRARE IN ZONA

Terenul, in suprafata de 10.000mp, se afla in intravilanul municipiului Timisoara, si are, conform Planului Urbanistic Zonal, destinatia de zona propusa pentru unitati industriale, depozite / servicii.

Utilizari permise : constructii cu functiune industriala, depozitare; constructii cu functiune de cercetare , invatamant, precum si echipamente legat de functionarea zonei de cercetare ; constructii cu functiune administrativa , sedii de firma, birouri; utilizari permise cu conditii : instalatii tehnologice, cu conditia ca studiul de impact sa demonstreze ca nu prezinta pericole sau inconveniente care sa le faca incompatibile cu vecinatatile si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole; functiuni de locuire cu conditia ca ele sa fie destinate personalului a carui prezenta permanenta este necesara pentru asigurarea conducerii si a pazei constructiilor; functiuni de comert cu conditia ca ele sa fie mici ca amploare, integrate in structurile propuse si subordonate functiunii generice a zonei.

Din acest punct de vedere, functiunea investitiei propuse, este compatibila cu functiunea prevazuta in P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 35 / 2002.

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.

Prin noul P.U.G., zona studiata este o zona tip ULiu – zona de urbanizare cu locuinte cu regim redus de inaltime.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE

Dat fiind amplasamentul, accesul carosabil si pietonal se asigura din strada Calea Mosnitei (propusa spre modernizare).

3.2. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI

Suprafata terenului este de 10,000mp.

Terenul are ca vecinatati:

- in partea de vest – teren arabil intravilan (neconstruit) si partial incinta Electrica S.A. Statie Trafo
- in partea de est – canal si teren arabil extravilan
- in spate - drum de exploatare si teren arabil intravilan (neconstruit)
- in fata - strada Calea Mosnitei (propusa pentru modernizare)

3.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUIE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Terenul in studiu este liber de constructii.

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

Parcela studiata se afla intr-o zona in curs de dezvoltare, modernizare si urbanizare, intre terenuri agricole neconstruite aflate in intravilanul si extravilanul municipiului, drumuri de exploatare, canale, hale, stalpi de inalta tensiune cu zonele de protectie aferente si incinta Electrica S.A. Statie Trafo.

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

Fondul construit existent se afla la o distanta de minim 500 m fata de parcela studiata.

3.5. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI

Terenul se afla in proprietatea privata a persoanelor fizice Farzat Samir si Farzat Mihaela , conform C.F.433678, nr.top. 433678.

3.6. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC

Terenul bun de fundare este constituit din stratul de praf argilos maroniu-galbui, plastic consistent aflat la 30 cm adancime. Se propune o cota minima de fundare la 80 cm adancime.

Pentru o adancime de fundare de 2,00m si o latime a talpii de 1,00m, la incarcari din gruparea fundamentala de calcul, se considera o presiune convebtionala de calcul $P=230\text{kPa}$, pentru alte adancimi de fundare si latimi ale talpii se vor aplica corectiile necesare precizate de STAS 3300/2-85, considerand $K1=0,05$ si $K2=2,0$ si se estimeaza ppl 266 kPa si pcr = 325 kPa .

Nivelul apelor freatice a fost interceptat la adancimea de 220m , dar un nivel maxim se poate estima la 1,8m adancime iar un nivel mediu la 2,00m, valori mai exacte pot fi obtinute doar pe baza unor investigatii de lunga durata.

Cota de fundare propusa indeplineste conditia de adancime mazima de

inghet care pentru acest amplasament este de 70cm.

Clasa de expunere conform NE 0,12/1-2007 : XC2+XF1.

Clasa de cloruri continute 0,20.

Seismic, amplasamentul se incadreaza in zona de hazard seismic pt care se considera a.g. = 0,20g si $T_c=0,7$ sec.

Clasa de importanta IV , categoria de importanta D. Nu sunt necesare sprijiniri ale gropilor de fundare si nici epuismenete.

3.7. ECHIPAREA EXISTENTA

Din punct de vedere al echiparii, pe Calea Mosnitei exista urmatoarele retele edilitare:

- retea electrica
- canalizare
- alimentare cu apa

4. REGLEMENTARI

4.1. OBIECTIVE NOI, SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Beneficiarul solicita CONSTRUIRE 6 TERENURI TENIS, UN TEREN MINI FOTBAL, CONSTRUCTIE P+1E PT. VESTIARE SI BIROURI, CONSTRUCTIE P PT. SALA DE MESE, LOC PARCARE AUTO.

In urma studiului se prefigureaza urmatoarele propuneri de interventie:

1. realizarea unei zone de agrement prin amplasarea terenurilor de sport si a unei constructii anexa ce le deserveste.
2. realizarea numarului de parcare necesare impus prin legislatia in vigoare, precum si a unui acces auto si pietonal pentru dotarile respective

4.2. FUNCTIONALITATE, AMPLASARE SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Datorita formei terenului, se propune amplasarea terenurilor de-a lungul parcelei, accesul la ele facndu-se prin intermediul unei alei pietonale paralele cu canalul limitrof existent.

Constructia anexa va fi in regim P+1E si va adaposti functiuni conexe activitatilor sportive (vestiare, birouri, grupuri sanitare, sala de mese).

Constructia este de dimensiuni mici si va fi amplasata retras la cca 180m fata de Calea Mosnitei, aproape de terenurile de sport. Portiunea din fata ramasa libera de constructii va fi folosita pentru amenajarea locurilor de parcare si a unor spatii verzi de recreere.

4.3. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Organizarea parcelei a fost determinata de forma alungita a terenului, de necesitatile functionale si de pozitia accesului la parcela.

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

Accesul auto si pietonal se face direct din Calea Mosnitei.

4.5. REGIM DE INALTIME SI ALINIERE

Aliniament: retragere minim 70m si maxim 180m.

Regim de inaltime maxim propus : P+2E

P.O.T. Maxim propus = 30%

C.U.T. Maxim propus = 1

5. ASIGURAREA UTILITATILOR

5.1. LUCRARI EDILITARE

Alimentarea cu apă

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

Pentru imobilul propus, alimentarea cu apă se va realiza printr-un branșament subteran din rețeaua publică din strada Calea Mosnitei. 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 pe 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, cu Dn 300 mm și vor fi evacuate la rețeaua de canalizare publică din strada Calea Mosnitei, printr-un cămin de racord amplasat la limita de proprietate.

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.

5.2. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Nu existe rețea de gaze naturale în zona.

5.3. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

Alimentarea cu energie electrica se va face de la retea existenta in zona.

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.

Definitivarea solutiilor de telefonizare precum si amploarea lucrarilor de reglementare a retelelor Tc (proprietate ROMTELECOM) se va realiza de catre atelierul de proiectare a ROMTELECOM in fazele urmatoare de proiectare, la comanda beneficiarului.

6. BILANT TERITORIAL

FUNCTIUNEA	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata constr.	0 mp	0,00%	200mp	2,00%
Teren liber	10000	100,00%	0mp	0,00%
Terenuri sport	0mp	0,00%	4110mp	41,10%
Circulatii totale	0 mp	0,00%	2700mp	27,00%
Spatii verzi	0mp	0,00%	2990mp	29,90%
TOTAL	10000	100,00%	10000mp	100%
Nr de parcare	0		40	
P.O.T.	0,00%		2,00%	
C.U.T.	0		0,02	

Intocmit,
arh. Luminita Donici