

FOAIE DE CAPĂT

– **Denumirea obiectivului de investitii:**

PLAN URBANISTIC ZONAL și obținere A.C. pentru “**CONSTRUIRE FUNCȚIUNI MIXTE: LOCUIRE, COMERȚ, SERVICII, PARCARE ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME DE LA S+P+4 LA S+P+13**”

– **Amplasamentul :**

Timișoara, str. Simion Bărnuțiu nr. 28.

– **Beneficiarul investitiei:**

S.C. U.T.T. S.A. Timișoara, str. Frunzei, nr. 27

– **Elaborator:**

S.C. WH PROJECT S.R.L. Timișoara

arh. Waldar FACKELMANN

- **Faza de proiectare:**

Proiect nr. 328 / 2020

STUDIU OPORTUNITATE

BORDEROU

Proiect nr. 328 / 2020

CUPRINS

Părți scrise

Memoriu de oportunitate

1. Date generale

1.1. Obiectul proiectului

1.2. Regimul juridic

1.3. Surse documentare

2. Caracteristicile amplasamentului

2.1. Încadrarea în zonă

2.2. Descrierea terenului

2.3. Conditii de climă

2.4. Zona seismică de calcul

2.5. Date geotehnice

2.6. Încadrarea în PUG

2.7. Rețele existente în zonă

2.8. Modul de asigurare al utilităților

2.9. Caracteristicile construcțiilor propuse

Părți desenate

A 01 Plan de încadrare

A 02 Situația existentă

A 03 Mobilare propusă

A 04 Concept

A 05 Concept

A 06 Concept

A 07 Concept

A 08 Concept

A 09 Concept

A 10 Propunere volumetrică

MEMORIU TEHNIC ARHITECTURĂ

Proiect nr. 328/2020

Capitolul I – DATE GENERALE

1.01 – Obiectul proiectului

- aprobare **PLAN URBANISTIC ZONAL și obținere Aut. De Construire**, pentru realizare **“CONSTRUIRE FUNCȚIUNI MIXTE: LOCUIRE, COMERȚ, SERVICII, PARCARE ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME DE LA S+P+4 LA S+P+13”**
- Beneficiar: **S.C. U.T.T. S.A.**
Str. Frunzei, nr. 27, Timișoara
- Amplasament: **Timișoara, str. Simion Bărnuțiu, nr. 28**
- Proiectant de arhitectură: **S.C. WH PROJECT S.R.L.**
- Număr proiect: **328 / 2020**

*Documentația în fază de Aviz de Oportunitate: „**CONSTRUIRE FUNCȚIUNI MIXTE: LOCUIRE, COMERȚ, SERVICII, PARCARE ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME DE LA S+P+4 LA S+P+13**”, a fost întocmită la comanda beneficiarului: **U.T.T. S.A.***

Elaborarea documentației privind obținerea Avizului de oportunitate pentru realizarea investiției este întocmită în conformitate cu O.G. 27/2008 și Referatul privind procedura în vederea obținerii Avizului prealabil de Oportunitate aprobat de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara.

Planul a fost întocmit pe baza ridicării topografice. Beneficiarul solicita prin prezenta documentație, realizarea unei clădiri cu spații pentru locuire, comerț și servicii, care va cuprinde următoarele funcțiuni:

- Spații pentru locuințe colective;
- Nivel parter pentru amenajare spații comerciale și parcare;
- Spații exterioare de circulație și platforme de manevră;
- Accese auto, spații la subsol pentru parcare auto;
- Construcții pentru amenajări edilitare;
- Amenajare zone verzi.

Prin această documentație se stabilesc condițiile de amplasare și execuție a construcțiilor cu respectarea condițiilor particulare de amplasament, vecinătăți și cerințe funcționale și realizarea unor lucrări rutiere și tehnico – edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

1.02 – Regimul juridic

- terenurile sunt situate în intravilanul Municipiului Timișoara
- terenurile se află în proprietatea U.T.T. S.A.
- C.F. 444459, 444460, 443561 – Timișoara
- Nr. cad: 444459, 444460, 443561.

- suprafața măsurată conform Extrase C. F. : 9 085 mp.
- sarcini: conf. CF-uri anexate: Intabulare, drept de ipotecă legală în favoarea: DIRECȚIA FISCALĂ A MUNICIPIULUI TIMIȘOARA- conf. CF 444459; Drept de servitute de trecere cu nr.top. 5363/1/1/1/a pe o porțiune de 23,65m lungime și 1,20m lățime pe lângă clădirea de pe o parcelă cu nr.top. 5363/1/1/2, în favoarea proprietarilor parcelei cu nr.top. 5363/1/1/2 – înspre curte. Intabulare, drept de ipotecă în favoarea GARANTI BANK SA – conform CF 443561.

1.03 SURSE DOCUMENTARE

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara (în curs de elaborare) și
- Regulamentul aferent acestuia.
- Ridicare topografică avizată OCPI
- Studiu geotehnic

- Documentația s-a elaborat în conformitate cu:
 - „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” aprobat prin Ordinul nr.176 / N / 16.08.2000 al M.L.P.A.T.;
 - Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525 din 27.06.1996;
 - Ordinul nr. 536 din 26.06.1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
 - Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
 - alături de celelalte legi și normative în vigoare.

Capitolul II Caracteristicile amplasamentului

2.01 Încadrarea în localitate și zonă

Terenurile studiate sunt situate în intravilanul municipiului Timișoara, pe str. Simion Bărnuțiu nr. 28, în perimetrul delimitat de str. Samuel Micu Clain, str. Viorelelor, str. Simion Bărnuțiu și str. Renașterii. Prin P.U.G. Timișoara și în urma aprobării PUZ, zona va fi inclusă în UTR cu destinația propusă de locuire, servicii și comerț. În vecinătate există la ora actuală terenuri cu destinație similară.

2.02 Descrierea terenului

Terenul studiat are o suprafață totală de 9 085 mp. Acesta are o formă neregulată în plan cu lungimea frontului la vest (str. Samuel Micu Clain) 97.17m, la sud (str. Viorelelor) 83.51m, la est 85.3m și la nord 220.80m.

- Limita estică a terenului este mărginită de trei terenuri aflate în proprietate privată (nr.top. 5359,5338/1,405517).
- Limita sudică a terenului este mărginită de str. Viorelelor.
- Limita vestică a terenului este mărginită de str. Samuel Micu Clain.
- Limita nordică a terenului este mărginită de un teren aflat în proprietate privată (Magazin LIDL).

Terenul este în prezent ocupat de mai multe construcții cu funcțiune industrială, neutilizate, aflate în stare de degradare: Post trafo (35mp), Post trafo (30mp), Post trafo (93), Hala filatura (6995mp), Atelier mecanic (368mp), Stație pompe (84mp).

Terenul este relativ plan, cu diferențe între partea din sud și nord al acestuia, în general de maxim 50cm între extreme.

Cotele de nivel sunt măsurate în sistem RMN 1975 (referință Marea Neagră), iar sistemul de coordonate folosit este STEREO 70.

2.03 Condiții de climă

Conform STAS 6472/2-83:

- temperatura aerului exterior pentru perioada de iarnă în Timișoara se încadrează în media lunară minimă -1 - -2°C (ianuarie),
- temperatura aerului exterior pentru perioada de vară în Timișoara se încadrează în media lunară maximă +20-28°C (iulie-august),
- media lunară maximă a precipitațiilor este de 70-80mm. (iunie)
- direcțiile predominante ale vântului N-S 16% și E-V 13%.

2.04 Zona seismică de calcul

Seismic, în conformitate cu Normativul P 100-1/2006 (cod de proiectare seismică – prevederi de proiectare pentru cladiri), amplasamentul se situează în zona seismică caracterizată printr-o perioadă de control (colt) a spectrului de răspuns $T_c = 1,0$ s și o accelerație a terenului pentru proiectare la cutremure cu interval mediu de recurență $IMR = 100$ ani, $a_g = 0,16g$.

2.05 Particularități geotehnice ale terenului

Amplasamentul, aproximativ plan orizontal este la momentul prezent ocupat parțial de construcții. Detalii despre caracteristicile geo-tehnice ale terenului sunt prezentate în studiul geotehnic anexat.

2.06 Încadrarea în P.U.G.

Conform P.U.G. al Municipiului Timișoara, realizat de IPROTIM S.A. în anul 1998, terenul studiat se situează din punct de vedere al zonificării funcționale în UTR 29, iar în P.U.G. propus în curs de avizare, realizat de PLANWERK, VITAMIN ARCHITECTS, IHS ROMÂNIA, PROIECT BIHOR, subzona funcțională:

RiM – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – Zonă mixtă

Caracterul acestei Unități teritoriale se modifică prin realizarea propunerilor din prezentul proiect, acestea completând subzonele existente.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, investiția, prin profilul activității va avea o influență pozitivă la nivel economic și social asupra dezvoltării unei zone de locuire și funcțiuni complementare în acea parte a orașului.

2.07 Rețele edilitare existente în zonă

a. Alimentare cu apă și canalizare – situația existentă

În zona există rețele de apă și canal. Amplasamentul nu este afectat de rețele de apă sau canalizare, prin fața acestuia trecând rețeaua de alimentare cu apă. Pentru eventuale restricții legate de acesta se va ține seama de avizul Aquatim.

b. Alimentarea cu gaze naturale

Pe terenul studiat nu există rețele de alimentare cu gaz. Pentru o eventuală racordare la rețele de distribuție gaze naturale din zonă se va face un proiect care va fi înaintat deținătorului rețelei.

c. Alimentarea cu energie electrică

Amplasamentul nu este afectat de instalații electrice, care să impună restricții de construire, iar printr-un proiect de racordare va fi posibilă o racordare la rețeaua din zonă, care se va prelungi până la noul post trafo din incintă printr-o rețea pozată subteran.

d. Telefonizare

Amplasamentul nu este afectat de instalații de telecomunicații și va fi posibilă o racordare la rețeaua din zonă.

e. Rețea de televiziune în cablu

În zonă există rețea urbană de televiziune prin cablu.

f. Rețele termice

În zona studiată nu figurează rețele termice și de apă rece hidrofor existente.

g. Rețele aparținând regiei de transport

Regia de transport în comun nu detine gospodărie subterană de cabluri electrice.

2.08 Modul de asigurare a utilităților

Lucrările de echipare cu rețele tehnico-edilitare se vor realiza cu îndeplinirea condițiilor impuse de avizul instituțiilor abilitate și în urma obținerii unei Autorizații de Construcție pentru aceste lucrări. În cazul în care se impune mărirea capacității rețelelor existente parțial sau în întregime, aceste lucrări vor fi realizate de către beneficiar sau investitor în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local, respectiv detinatorii de utilități. Cheltuielile pentru lucrările de racordare sau branșare care se realizează pe terenurile proprietate ale persoanelor fizice sau juridice vor fi suportate în întregime de acestea.

Rețelele de apă și canalizare sunt proprietatea publică a municipiului. Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea privată a persoanelor juridice. (EON GAZ, ENEL, ROMTELECOM)
Racordul electric se va realiza de la rețeaua existentă la marginea terenului, în condițiile dictate de avizul de racord al ENEL S.A.

Dimensionarea instalației sanitare de apă și canalizare s-a făcut în conformitate cu STAS 1478/90 și 1795/87 respectând prescripțiile din Normativul I-9/94 pentru proiectarea instalațiilor sanitare.

Racordurile la utilități, care se vor rezolva pentru buna funcționare a obiectivului vor fi realizate pe cheltuiala beneficiarului, inclusiv accesul rutier.

2.09 Caracteristicile construcțiilor propuse – Descrierea situației propuse

- funcțiunea: LOCUIRE, COMERȚ și SERVICII

- regim de înălțime: S+P+4 la S+P+13 propus;

S teren = 9 085 mp.

P.O.T. maxim propus = 85,00%

C.U.T. maxim propus = 2,8

La faza D.T.A.C. se va propune realizarea unei construcții pentru locuințe colective, comerț și servicii, precum și dotările conexe, respectiv garaj subteran, parcaje auto, acces, platforme interioare de manevră pentru autovehicule, utilități și împrejmuire.

Ca primă fază de execuție, după elaborarea și aprobarea unui PUZ se va trece la realizarea etapei de realizare a investiției în conformitate cu un proiect Tehnic de specialitate.

Construcția proiectată va cuprinde următoarele funcțiuni:

- garaj subteran cu spații parcare, case de scară și lifturi
- parter cu spații comerciale și de prestări servicii
- niveluri cu apartamente
- parcare autoturisme
- platforme betonate interioare
- dotări PSI
- împrejmuire
- racorduri la utilități

Construcțiile proiectate se vor încadra la **CATEGORIA “C” DE IMPORTANȚĂ** – “Construcție de importanță normală” (conform HG nr.766/1997) și la **CLASA “III” DE IMPORTANȚĂ – ($\alpha=1.00$)** (conform Codului de proiectare seismică P100/1 – 2006).

Clădirile se vor încadra în **GRADUL DE REZISTENȚĂ LA FOC “III”** (conform Normativ P-118 /1999).

Întocmit,
Arh. Waldar Fackelmann