

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

(a) Denumirea proiectului:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CENTRU CRESTIN CU BIROURI SI SPATII DE CAZARE

(b) Initiator:

ASOCIATIA CENTRUL CRESTIN ALETHEIA TIMISOARA

(c) Elaborator (proiectant), subproiectant, colaboratori:

Proiectant general:

SC SIREGON GRUP SRL TIMISOARA

Studii geotehnice:

SC GEO TOLS SRL Timisoara

Studii cadastrale și topografice:

SC MULTILINE SRL

Studii de trafic urban:

SC PATH'S ROUT SRL TIMISOARA

Studii de echipare edilitară:

SC SIREGON GRUP SRL TIMISOARA

(d) Data elaborării:

August 2009

1.2. Obiectul lucrării:

Amplasarea obiectivului de investitii CENTRU CRESTIN CU BIROURI SI SPATII DE CAZARE IN B-DUL IOSIF BULBUCA NR. 15 în regim de inaltime de P+3E partial cu un procent de ocupare a terenului de maxim 25% si coeficient de utilizare a terenului maxim 1.

Se prezintă prevederile temei program, condițiile de amplasare si realizare a obiectivului de investitii CENTRU CRESTIN CU BIROURI SI SPATII DE CAZARE in relatie cu zona studiata.

De asemenea se prezinta prevederile PUG aprobate de Consiliul Local al Municipiului Timisoara pentru zona studiată in relatie cu obiectivul de investitii CENTRU CRESTIN CU BIROURI SI SPATII DE CAZARE.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate:

(a) Situarea obiectivului in cadrul localitatii, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei in care acesta este inclus;

Analizând dispunerea zonificării oraşului si acceptand ca zona centrala se limiteaza la Piata Operei, zona 1 se limiteaza la B-dul Vasile Parvan, zona 2 se limiteaza la B-dul Iosif Bulbuca, limite de la care incepe zona 3, se poate observa din plansa 001a zona studiata in cadrul acestui P.U.D. se gaseste in zona urbana 2.

Zona urbana in care este amplasat obiectivul de investitii CENTRU CRESTIN CU BIROURI SI SPATII DE CAZARE poate fi analizata din punct de vedere urbanistic ca situatie existenta astfel:

- Subordonare functionala si spatial volumetrica la B-dul Iosif Bulbuca.
- Zona studiata nu are dominante volumetrice.
- Regimul construit in zona este P respectiv P+4E.
- Calitatea arhitecturala a zonei este sub nivelul mediu urban fiind caracterizata de utilizarea unor elemente de limbaj arhitectural neunitare, diversitate coloristica si peisagera.
- Zona studiata se gaseste in vecinatatea unor zone de locuit colective cu activitati comerciale relativ importante rezultand astfel un flux pietonal mai intens, precum si un trafic important de autoturisme- B-dul Sudului intersectie cu B-dul Iosif Bulbuca.
- De asemenea in imediata apropiere, opus frontului stradal, exista biserica ortodoxa sf. Nicolae

In concluzie, analizand zona in care este amplasat obiectivul de investitii CENTRU CRESTIN CU BIROURI SI SPATII DE CAZARE se poate constata o imbunatatire a calitatilor spatiilor zonei prin promovarea acestui tip de interventie, deoarece el va articula fronturile virtual-construite la B-dul Iosif Bulbuca si frontul viitorul prospect stradal aflat in continuarea B-dului Sudului.

Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara prevede ca zona adiacenta obiectivului de investitii sa fie mobilata din punct de vedere urbanistic cu functiuni variate de tipul :

- Zona de sport/agrement
- Zona locuinte colective cu regim de inaltime P+4E
- Zona depozitare si prestari servicii.

De asemenea propunerea CENTRU CRESTIN CU BIROURI SI SPATII DE CAZARE continua prevederile PUD aprobat cu HCL 196/10.07.2001.

(b) Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/ subzona/ ansamblul care include obiectivul studiat;

Pentru intocmirea Planului Urbanistic de Detaliu au fost necesare realizarea urmatoarelor studii de fundamentare:

- Studiu cadastral si topografic;
- Studiul geotehnic;
- Studii de trafic urban;
- Studii de echipare edilitara;

Aceste studii sunt anexate prezentei documentatii. Totodata P.U.D.-ul prezentat contine elemente de planimetrie si de nivelment, marcarea constructiilor pe parcela cu functiunea si regimul de inaltime, cote de nivel care sa sustina sistematizarea verticala si retele edilitare. De asemenea studiul geotehnic certifica calitatea terenului ferit de riscuri naturale si oferind stratificatiile si natura terenului de fundare necesar realizarii obiectivului. Coroborand studiile de fundamentare mai sus prezentate, se pot preciza urmatoarele:

- S-a organizat circulatiile auto si pietonale aferente amplasamentului
- S-a constatat lipsa necesitatii de prevedere a zonelor de protectie

(c) Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate/aprobate anterior.

Asa cum prevad reglementarile documentatiilor de urbanism elaborate anterior, B-dul Iosif Bulbuca si B-dul Sudului sunt artere importante ale orasului si au ca dominanta componenta functionala mixta alcatuita din locuinte colective cu regim de inaltime P+4E cu functiuni complementare. Constructiile adapostind activitati complementare patrund in zona studiata in cadrul acestui P.U.D., destul de neunitar, nereusind sa creeze un front continuu de activitati comerciale, exceptie facand zona de sport/agrement continua in mod categoric dinspre B-dul Sudului inspre Spitalul Judetean.

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

In cazul nostru asa cum rezulta din P.U.D.-ul prezentat activitatile comerciale din zona sunt sporadice si nu au continuitate. Amplasarea obiectivului CENTRU CRESTIN CU BIROURI SI SPATII DE CAZARE consolideaza si articuleaza intersectia B-dului Iosif Bulbuca cu viitorul prospect al B-dului Sudului, constituindu-se chiar intr-un element de semnalizare a acestora.

3. SITUATIA EXISTENTA

In acest capitol se prezinta zona studiata precizandu-se urmatoarele aspecte asa cum rezulta din plansa 001a si anexe.

(a) Accesibilitatea la caile de comunicatie

Zona studiata este adiacenta B-dului Iosif Bulbuca care functioneaza atat ca un colector cat si ca un distribuitor de trafic urban, facand legatura cu caile de comunicatie care se intersecteaza cu acesta.

Amplasamentul pe care se va realiza obiectivul de investitii CENTRU CRESTIN CU BIROURI SI SPATII DE CAZARE are asigurat accesul auto si pietonal din B-dul Iosif Bulbuca. Un posibil acces se va putea realiza si din viitorul prospect al B-dului Sudului

Accesul auto la obiectivului de investitii CENTRU CRESTIN CU BIROURI SI SPATII DE CAZARE este avizat de catre Comisia de Circulatie a Primariei Timisoara in sensul accesibilitatii la caile de comunicatie.

(b) Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Parcela pe care se propune realizarea obiectivului CENTRU CRESTIN CU BIROURI SI SPATII DE CAZARE are o suprafata de 8642 mp si are urmatoarele limite:

- NE – Viitorul prospect al B-dului Sudului;
- SE – B-dul Iosif Bulbuca;
- SV – drum de servitute cu latime 6m si la
- NV – proprietate privata.

(c) Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

In cadrul zonei studiate se poate constata o utilizare favorabila a terenului, rezultata dintr-o lotizare care a avut la baza reglementari urbanistice.

(d) Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Asa cum s-a precizat anterior zona studiate fiind dominata in principal de prezenta locuintelor colective cu regim de inaltime P+4E si a altor functiuni complementare cu regim variat de inaltime, confera zonei studiate un caracter neomogen. Aspectul urbanistic al zonei studiate este afectat de lipsa calitatii arhitecturale a locuintelor existente.

(e) Destinatia cladirilor

Constructiile existente in zona studiate apartin urmatoarelor grupe de destinatii asa cum prezinta plansa 001a:

- Locuinte colective P+4E.
- Instituti publice (hotel, biserica ortodoxa)
- Servicii si comert (showroom, atelier reparatii auto, restaurant, birouri)
- Sport/agrement

(f) Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate

Terenurile aferente locuintelor colective sunt in proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

Terenurile aferent zonei de sport/agrement sunt in proprietate privat a persoanelor juridice.

Terenurile aferente B-dlui Iosif Bulbuca si B-dul Sudului precum si prospectul viitor al acestuia sunt in proprietatea Consiliului Local Timisoara.

Parcela in suprafata de 8642 mp pe care se va amplasa obiectivul CENTRU CRESTIN CU BIROURI SI SPATII DE CAZARE este in proprietatea ASOCIATIEI CENTRUL CRESTIN ALETHEIA, fiind liber de sarcini.

(g) Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

Stabilitatea terenului este asigurata iar lucrarile de prospectare geotehnica au scos in evidenta o omogenitate relativ buna in ceea ce priveste stratificatia terenului de pe amplasament

La suprafata terenului pana la adancimea de 0,50 m este un strat vegetal de sol.

De la adancimea de 0,50 m este un pachet de pamanturi prafoase, cafeniu,plastic consistent spre vartos si cu compresibilitate mare, dupa care s-a interceptat un strat de nisip mijlociu in stare medie de indesare si cu compresibilitate mare.

Apa subterana, la data efectuarii forajului 15.04.2009., a fost interceptata la adancimea de 2,00 m, fiind cu caracter usor ascensional si fiind, conform buletinului de analiza 224/2009 din 06.05.20A9, slab agresiv sulfatic fata de betoane. Se apreciaza ca, nivelul maxim poate ajunge pana la cota de -0,50 m fata de cota terenului natural.

Pentru constructia ce urmeaza sa se execute avand regimul de inaltime P+3E se recomanda fundarea directa la adancimea minima $D_{f_{min}} = 1,00$ m fata de nivelul terenului natural, adancime ce urmeaza sa fie definitivata de proiectant conf. Normativ NP 112-04.

Fata de cele mentionate la punctul anterior stratul de teren de la nivelul talpii fundatiei poate fi praful argilos, cafeniu, plastic consistent spre vartos, care se extinde pana la -3,20 m.

In faza de predimensionare a fundatiilor drept capacitate portanta a terenului se va admite p_{conv} , stabilit in functie de presiunea conventionala de baza P_{conv} (pt. B = 1,00 m si Df = 2,00 m) corecta pentru latimea si adancimea de fundare corespunzatoare fundatiei dimensionate si pentru gruparea de incarcari, conf. STAS 3300/2-85.

Pentru stratul mentionat la punctul anterior care poate veni in contact cu talpa fundatiei, in functie de adancimea de fundare adoptata, presiunea conventionala de baza:

$$P_{conv} = 200\text{kPa}.$$

In conformitate cu STAS 3300/2-85, pentru constructii obisnuite, nesensibile la tasari diferite si terenuri bune de fundare, se pot folosi presiunile conventionale si in faza de dimensionare a fundatiilor, situatie in care se incadreaza si cazul analizat.

La proiectarea infrastructurii se va tine seama de prescriptiile Normativului pentru proiectarea structurilor de fundare directa indicativ Np 112 - 04.

Se recomanda executarea unei centuri suplimentare la talpa fundatiei pentru o mai buna rigidizare a constructiei.

Betoanele din fundatii se vor realiza conform prevederilor codului CP 012/1-2007.

Din punct de vedere al rezistentei la sapare terenurile interceptate se incadreaza la terenuri mijlocii.

Lucrarile de terasamente, inclusiv cele aferente (sapaturi, sprijiniri, umpluturi etc.) se vor executa cu respectarea intocmai a tuturor normativelor in vigoare cu privire la aceste lucrari (C 169-83, Ts inclusiv normele de protectia muncii, etc.) prevederi de care trebuie sa se tina seama la toate lucrarile de constructii pana la cota $\pm 0,00$ m a constructiei.

Dupa realizarea sapaturilor pentru fundare, constructorul impreuna cu beneficiarii vor solicita prezenta proiectantului de rezistenta si a geotehnicianului pentru aprecierea calitatii terenului de fundare identificat punctual, geotehnicianul unmand sa analizeze si sa completeze (prin investigatii de penetrare sau alte incercari specifice) elementele necesare executarii fundatiilor proiectate.

Din punct de vedere seismic, normativul P100/92 incadreaza amplasamentul studiat in zona "D" cu $T_c = 1,0$ sec., $k_s = 0,16$, echivalentul gradului 7,5 MKS de intensitate seismica, fata de care se va aplica sporul corespunzator clasei de importanta a constructiei in cauza.

(h) Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare, etc)

Parametrii fondului construit existent sunt prezentati in plansa 001a. Concluziile generale prezinta oportunitatea si necesitatea edificarii obiectivului de investitii CENTRU CRESTIN CU BIROURI SI SPATII DE CAZARE.

(i) Echiparea existenta

Echiparea edilitara a zonei studiate si relatia cu parcela aferenta obiectivului de investitii CENTRU CRESTIN CU BIROURI SI SPATII DE CAZARE se prezinta in plansa 004a in corelare cu avizele detinatorilor de retele in zona respectiv:

- E-ON GAZ ROMANIA
- ROMTELECOM
- AQUA TIM
- CALOR
- COLTERM
- ENEL ELECTRICA

4. REGLEMENTARI

Se vor prezenta propunerile de ocupare si utilizare a terenurilor precum si conditiile de realizare a obiectivului de CENTRU CRESTIN CU BIROURI SI SPATII DE CAZARE, privind:

(a) Obiectivele noi solicitate prin tema-program

CONSTRUIRE CENTRU CRESTIN CU BIROURI SI SPATII DE CAZARE.

(b) Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

CENTRU CRESTIN CU BIROURI SI SPATII DE CAZARE conformate in regim de inaltime maxim P+3E.

(c) Capacitatea, suprafata desfasurata

Realizarea unor indicatori urbanistici in care POT sa fie maxim 25%, iar CUT maxim = 1.

(d) Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor, etc.)

Constructia existenta de pe ampasament este asezata in interiorul parcelei retrasa fata de la aliniamentul stradal si limitele laterale, iar constructia propusa fiind un corp separat de cladire, se va amplasa retras de la constructia existenta. Fata de aliniamentul stradal constructia propusa se va amplasa retrasa fata de coltul tesit al parcelei inspre intersectia bulevardelor, cu o retragere de 6m. De jur imprejurul cladirii principale se va realiza o anvelopanta realizata dintr-un ecran perforat care va avea un dublu rol si anume: de preluare a geometriilor multiple ale cladirii principale si ale prospectelor bulevardelor adiacente, pe de o parte sia crearii unor spatii publice inspe cladirea principala, pe de alta parte. Retragerewa ecranului dinspre aliniamentul B-dului Iosif Bulbuca va fi de 6m, iar a ecranului dinspre aliniamentul B-dului Sudului va fi tot de 6m.

Accesul auto la obiectivul de investitii se realizeaza din B-dul Iosif Bulbuca cu posibilitatea amenajarii unui nou acces la viitorul prospect al continuarii B-dului Sudului.

(e) Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute

Dupa cum s-a prezentat anterior, obiectivul de investitii CENTRU CRESTIN CU BIROURI SI SPATII DE CAZARE nu va realiza legaturi disfunctionale cu cadrul construit in vecinatate.

Solutiile tehnice propuse pun in evidenta conceptia structurala a acestuia care, din punct de vedere arhitectural utilizeaza elemente dominante verticale, neconducand la vreun fel de agresivitate spatial volumetrica fata de vecinatati dimpotriva consolideaza nivelul de inaltime din zona.

(f) Principii de interventie asupra constructiilor existente

Din analizele realizate de noi in zona studiata si in vecinatatile ei, se constata ca sunt utilizate culori gri tern, intr-o masura predominanta. Consideram ca ar trebui promovate initiativele privind folosirea unor culori active impreuna cu cresterea importantei zonale a spatiilor verzi prea putin amenajate.

(g) Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

In plansele prezentate se observa traseele principale de fluxuri ale pietonilor si vehiculelor.

(h) Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

Nu este cazul.

(i) Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta

Nu este cazul

(j) Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii

Nu este cazul.

(k) Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

Nu este cazul.

(l) Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Se poate constata in zona studiata ca nu exista zone verzi de tip peisager sau cel putin plantatii ingrijite. In cadrul zonei studiate se prezinta in plansa 005a o varianta care este in masura sa reabiliteze si sa dezvolte spatiile verzi in zona studiata. Aceasta varianta de integrare si dezvoltare a spatiilor verzi este agreata de catre proprietarii terenului studiat.

(m) Profiluri transversale caracteristice

Nu e cazul.

(n) Lucrari necesare de sistematizare pe verticala

Lucrarile de sistematizare pe verticala necesare realizarii obiectivului de investitii CENTRU CRESTIN CU BIROURI SI SPATII DE CAZARE sunt din categoria celor obisnuite nefiind necesare interventii speciale.

(o) Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

P.O.T. existent – 6,5 %

P.O.T. propus – maxim 25%

(p) Coeficientul de utilizare a terenurilor

C.U.T. existent – 0,06

C.U.T. propus – maxim 1,0

(q) Asigurarea utilitatilor (surselor, retele, racorduri)

Asa cum se prezinta in plansele de reglementari edilitare si cum rezulta din avizele anexate in zona studiata sunt asigurate toate utilitatile pentru functionarea obiectivului de investitii CENTRU CRESTIN CU BIROURI SI SPATII DE CAZARE.

(r) Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)

Existent:

Suprafata studiata – 8642 mp

Suprafata construita – 600 mp

Suprafata desfasutata construita - 600 mp

P.O.T – 6,5 %; C.U.T. – 0,06

Propus:

Suprafata studiata – 8642 mp

Suprafata maxim construita – 2160 mp

Suprafata desfasutata construita max.– 8640 mp

P.O.T – maxim 25 %; C.U.T. – maxim 1,0

5. CONCLUZII

Se vor face referiri asupra:

(a) Consecințelor realizării obiectivelor propuse

În urma realizării obiectivului de investiții CENTRU CRESTIN CU BIROURI ȘI SPATII DE CAZARE în zona studiată se va produce o creștere a calității ambianței urbane care include toate elementele mai sus analizate.

(b) Măsurile ce decurg în continuarea P.U.D.-ului

În urma acestui studiu considerăm că Serviciul de Urbanism al Municipiului Timisoara ar trebui să facă toate demersurile pentru a decide viabilitatea propunerilor din planșa 002a. Varianta care de asemenea ar conduce la o creștere a calității ambianței urbane în zona studiată.

(c) Punctului de vedere al elaboratorului asupra soluției

Considerăm că obiectivele temei program au fost atinse rezultând din analiza coroborată a situației existente și situației propuse, toate posibilitățile care să conducă la creșterea calității ambianței urbane generale în zona studiată.

6. ANEXE

Studiu geotehnic;
Studiu cadastral și topografic;
Acte identificare firmă
Extras CF
Avize, acorduri și certificat de urbanism.

Intocmit
arh. HENT Sorin