

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **MODIFICARE PUZ APROBAT HCL 382/2011 „COMPLEX REZIDENȚIAL TAGOR”**
- Număr proiect: 302/2013
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: S.C. **NOVA MARKET GROUP S.R.L.**
- Proiectant: S.C. **PRO ARHITECTURA S.R.L.**

1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda S.C. **NOVA MARKET GROUP S.R.L.**, cu sediul în Mun. București, P-ța Lutherană nr. 2-4, mezanin, în vederea studierii condițiilor de amplasare a clădirilor rezidențiale ale Complexului Tagor într-o subzonă construcții industriale existente conform P.U.G. Mun. Timișoara și R.L.U. aferent aprobat, respectiv subzonă rezidențială conform P.U.Z. „Complex Rezidențial Tagor” aprobat.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 4283 din 20.12.2013 eliberat de Primăria Mun. Timișoara pentru terenul situat în intravilanul Mun. Timișoara, amplasat în nordul localității, având o suprafață de **59.321 mp**, conform Extraselor C.F. nr. 430117, 434066 și 434064 Timișoara.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi: clădiri locuințe colective S+P+12E
- b) racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă;
- c) sistematizarea verticală a terenului;
- d) platformă parcaje, drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție;
- e) amenajare spații verzi și plantate;
- f) platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare.

1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

A. Planul Urbanistic General al Mun. Timișoara, aprobat cu hotărârea Consiliului Local

Conform Regulamentului PUG aprobat, zona studiată face parte din UTR nr. 24 – subzonă unități industriale existente.

Această funcțiune - unități industriale existente - a fost modificată prin P.U.Z. „Complex rezidențial Tagor” în funcțiune rezidențială.

B. Planul Urbanistic Zonal „Complex rezidențial Tagor”, aprobat prin HCLM Timișoara nr. 382/2011.

- Funcțiunea dominantă: rezidențială, cu funcțiuni complementare
- Regim de înălțime P+12^E
- P.O.T. maxim admis 20 %

- C.U.T. maxim admis 3
- zone verzi minim 41,33 %
- locuri de parcare la sol și la subsolul unor blocuri 1,15 locuri/apartament

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul analizat prin P.U.Z. este situat în nord-estul Mun. Timișoara, la sud de Pădurea Verde, în mijlocul unei zone industriale parțial funcționale.

Incinta studiată a fost inițial o zonă industrială dezafectată, cuprinsă între Str. Constructorilor/ Inelul 4 la nord, Str. Albinelor la est și Str. Ion Ionescu de la Brad.

Terenul reglementat face parte dintr-o zonă încă nedefinită urbanistic. În vecinătate au fost aprobate PUZ-uri pentru funcțiunea locuințe colective, iar în incintă este în curs de execuție clădirea de locuințe colective S+P+11E propusă prin PUZ aprobat în partea vestică a incintei. Poziționarea terenului studiat la liziera Pădurii Verzi îi conferă certe avantaje.

2.2. Încadrarea în localitate

Incinta studiată este amplasată în zona rezidențială recent dezvoltată în nordul orașului. Aceasta este situată de-a lungul inelului IV de circulație și este caracterizată prin dezvoltarea preponderent rezidențială cu funcțiuni complementare aferente și regim mare de înălțime.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- o Nord: inelului IV de circulație și Pădurea Verde
- o Est: Str. Albinelor și locuințe individuale
- o Sud: Str. Constructorilor și zonă industrială existentă
- o Vest: Str. Constructorilor și zonă rezidențială cu funcțiuni complementare propusă prin PU.Z. aprobat, regim de înălțime S+P+7E+Er.

Terenul total este compus din 3 parcele distincte, separate de Str. Constructorilor și Str. Albinelor, având suprafața totală de **59.321 mp**, conform Extraseleor C.F. nr. 430117, 434066 și 434064 Timișoara. Incinta cu propuneri studiată prin P.U.Z. recedent aprobat, în suprafață inițială de 61.825 mp, a fost dezmembrată în scopul donării (deja efectuată) către Primăria Timișoara a unei suprafețe de teren pentru optimizarea accesului din inelul IV spre Str. Constructorilor și lărgirea domeniului public aferent inelului IV.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat este situat în nordul Mun. Timișoara, la sud de Pădurea Verde, într-o zonă plană, specifică Câmpiei Banatului, fără accidente naturale sau antropice. Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, rețele hidrografice, condiții geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este relativ plan, cu CTN = 92,77 NMN (vest) ÷ 92,12 NMN (sud-est).

Zona studiată nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată.

Terenul studiat este ocupat în prezent în partea vestică cu o clădire de locuințe colective în curs de execuție, autorizată conform PUZ "Complex rezidențial Tagor".

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Din **studiul geotehnic** întocmit de firma S.C. BABA & PĂUNESCU PRO.GEO. S.R.L. Timișoara rezultă următoarele:

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul studiat face parte din câmpia joasă a Banatului, zona încadrându-se în complexul aluvionar a cărui geomorfologie se datorează influenței apelor curgătoare, care au dus la transportarea și depunerea de particole fine din diverse roci. În asemenea situații, stratificația se poate schimba pe distanțe uneori mici.

Din punct de vedere geologic, zona se caracterizează prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare, reprezentare de un complex alcătuit din argile, prafuri și nisipuri, cu extindere la peste 200 m adâncime. Fundamentul cristalin-granitic se află la cca. 1.400÷1.700m adâncime și este străbătut de o rețea densă de microfolii/fracturi.

Sin punct de vedere seismic (P 100-1/2006), condițiile locale de teren studiat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c=0,7$ sec., a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului $\beta_0=3,00$, a spectrului normalizat de răspuns elastic pentru zona Banat și accelerația terenului pentru proiectare $a_g=0,16g$.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 la 0,70m.

Stratificația terenului conform Sondaj S1 (zona vestică a terenului) constă din:

- sol vegetal/pământ prăfos maroniu până la adâncimea de 0,50m
- argilă prăfoasă maronie plastic consistent până la adâncimea de 1,50m
- argilă prăfoasă galben maronie cu calcar dizolvat plastic consistentă până la adâncimea de 4,00m
- argilă galbenă cu calcar dizolvat plastic consistentă până la adâncimea de 5,50m
- argilă galbenă cu calcar dizolvat și pietrificat plastic consistentă până la adâncimea de 7,50m
- argilă galbenă cu oxizi plastic consistentă spre bază plastic vârtoasă până la adâncimea de 9,00m

Nivelul apei subterane apare la - 2,80m față de CTN. Nivelul apei subterane poate varia cu cca. 0,50÷1,00m, în funcție de anotimpuri și de cantitatea de precipitații.

2.4. Circulația

Zona studiată este bine deservită de artere de circulație rutieră, cea mai importantă dintre acestea fiind Inelul IV, apoi străzile colectoare perpendiculare pe acesta.

Conform P.U.Z. „Complex rezidențial Tagor”, aprobat prin HCLM Timișoara nr. 382/2011, s-a propus deservirea rutieră a complexului dinspre Str. Constructorilor și Str. Albinelor, cu propunerea de amenajare a unei străzi de legătură între acestea două.

2.5. Ocuparea terenurilor

În zona studiată, terenurile au preponderent destinația industrie, căi de comunicație (carosabile și pietonale) și funcțiune rezidențială propusă prin PUZuri aprobate (blocuri P+12), dar și locuințe individuale P, P+1.

Între funcțiunile existente/propuse în zonă există conflicte semnificative: funcțiunea dominantă a zonei este cea industrială, completată de funcțiunea rezidențială. Ținând cont de poziția zonei în cadrul intravilanului orașului, este necesar ca industria să fie mutată în zone periferice, destinate acestei funcțiuni.

În perimetrul zonei studiate există fond construit, și anume hale de producție/depozitare P, P+1, bloc P+11 în curs de execuție și locuințe individuale P, P+1 și dotări tehnico-edilitare.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă.

Terenurile sunt grevate de sarcini în favoarea Băncii Comerciale Carpatica S.A.; acestea sunt proprietatea privată a persoanei juridice S.C. NOVA MARKET GRUP S.R.L., conform Extraselor de Carte Funciară nr. 430117, 434066 și 434064 Timișoara.

Disfuncționalitățile majore se referă la existența în vecinătate a unor zone de producție genatoare de noxe și zgomote.

2.6. Echipare edilitară

Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică și gaze naurale existente în zonă, pe str. Construcților, str. Holdelor și str. I.I. de la Brad.

2.7. Probleme de mediu

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al vreunui curs de apă. Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic întocmit pentru terenul propriu-zis.

Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețeaua publică de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială.

În zonă nu există valori de patrimoniu și nici potențial balnear sau turistic.

Nu există disfuncționalitățile remarcate în zonă din punct de vedere al protecției mediului.

2.8. Opțiuni ale populației

Populația din zonă nu este afectată de realizarea unui complex rezidențial, zona fiind parțial destinată în prezent unor astfel de funcțiuni prin PUZ-uri aprobate. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare al localității.

Solicitările beneficiarului – conform Temei de proiectare – au fost introduse în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă, precum și la restricțiile impuse de avizatori.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru acest amplasament a fost aprobat Planul Urbanistic Zonal „Complex rezidențial Tagor”, prin HCLM Timișoara nr. 382/2011, cu următoarele prevederi:

- Funcțiunea dominantă: rezidențială, cu funcțiuni complementare
- Regim de înălțime P+12^E
- P.O.T. maxim admis 20 %
- C.U.T. maxim admis 3
- zone verzi minim 41,33 %
- locuri de parcare la sol și la subsolul unor blocuri 1,15 locuri/apartament

3.2. Prevederi ale PUG

Conform Regulamentului PUG aprobat, zona studiată face parte din UTR nr. 24 – subzonă unități industriale existente.

Această funcțiune - unități industriale existente - a fost modificată prin P.U.Z. „Complex rezidențial Tagor” în funcțiune rezidențială.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros. Terenul aferent investiției propuse este liber de construcții.

3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic

Caracteristicile și stratificația terenului a fost prezentată la cap. 2.3.1.

Concluzii ale studiului geotehnic:

- o constitutia litologica a terenului investigata pe cca. 30 m adancime permite adoptarea unor solutii de fundare directa - radier general sub care se prevede o perna de material granular cu grosimea de 1m, construita controlat prin compactare
- o la cota de fundare a ansamblului radier- perna de material granular terenul este alcatuit dintr-un pachet de materiale coezive, argile prafoase si prafuri argiloase in stare plastic vartoasa care prin proprietatile geotehnice permit o solutie de fundare directa
- o pentru acest teren s-au stabilit pe baza normelor tehnice in vigoare (NP-112/2004) presiunile acceptabile (presiune conventionala $p_{conv} = 400 \text{ kPa}$)

3.4. Modernizarea circulatiei

Pentru incinta studiată au fost propuse modificări care vizează rezolvarea perimetrală a circulațiilor carosabile și parcajelor, pentru evitarea accesului auto în zona mediană a incintei, unde este propusă o amenajare peisageră cu arie compactă, care să confere individualitate și intimitate complexului rezidențial propus. Astfel, incinta va avea accesul carosabil asigurat dispre Inelul IV, prin intermediul Str. Constructorilor, cu alei carosabile interioare care fac posibil accesul înspre Str. Albinelor.

Se va amenaja o stradă în zona sudică a amplasamentului, care va crea o legătură directă între Str. Constructorilor și Str. Albinelor și, de asemenea, o stradă în zona nordică, aceasta din urmă fiind destinată tranzitării incintei în special de către locatari.

Prospectul stradal proiectat este în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități (Ord. M.T. nr. 50/1998), fiind alcătuit din:

- străzi cu caracter de deservire locală, cu 2 benzi de circulație, având o lățime a carosabilului de 7,00 m, mărginit de o parte și de alta de parcaje la 90°, zone verzi de lățime 1,00 m și de alei pietonale de lățime 1,50 m.

- străzi secundare de acces la parcuri, cu 2 benzi de circulație, având o lățime a carosabilului de 6,00 m, mărginite de o parte și de alta de parcaje la 90°, zone verzi de lățime 1,00 m și de alei pietonale de lățime 1,50 m.

Prospectul stradal al străzii din sudul terenului, care va fi cedată domeniului public, va avea lățimea de 12,00 m, având carosabilul de 7,00 m, cu zone verzi de lățime 1,00 m și trotuar de lățime 1,50 m, ambele amplasate de o parte și de cealaltă a carosabilului.

Va rezulta un drum de incintă perimetral și platforme parcare la sol pentru fiecare clădire propusă, asigurându-se un minim de 1,15 locuri/apartament.

Se vor amenaja trotuare prin care se asigure accesul pietonal la fiecare dintre cădirile ce se vor realiza pe amplasament.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Se propune realizarea unui ansamblu de clădiri rezidențiale și a amenajărilor aferente. Pe teren a fost autorizată construirea primei clădiri, în zona nord-vestică, având regimul de înălțime Sth+P+11E.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi: locuințe colective S+P+12E
- b) racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă;
- c) sistematizarea verticală a terenului;
- d) platformă parcaje, drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție;
- e) amenajare spații verzi și plantate;
- f) platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare.

Propunerile din incintă se grupează pe o suprafață de **59.321 mp**. Intervențiile din afara incintei se referă la racordurile la utilitățile din zonă și la drumurile publice care asigură accesul carosabil.

Construcții propuse: 9 clădiri locuințe colective S+P+12E, cu un total de 1.146 apartamente (128 apartamente/unitate), astfel:

Sc = 753,70 mp / unitate

Sd = 9.045 mp / unitate

Construcțiile propuse va avea funcțiunea rezidențială, completată cu servicii/comerț la parter în zona sud-estică (marcată pe planșa Reglementări Urbanistice 02 A). La demisol/subsol vor fi amenajate parcaje suplimentare față de cele amenajate la sol și canale tehnice pentru instalații. Clădirile vor avea regimul de înălțime maxim S+P+12 și vor fi realizate din diafragme de beton armat, cu planșee tip dală groasă și cu închideri din cărămizi cu goluri verticale. În jurul construcțiilor vor fi amenajate alei pietonale și carosabile cu parcaje.

Zona liberă rămasă, având o pondere de 41,35 % din suprafața totală a terenului studiat, va fi amenajată ca zonă verde.

Sc total = 6.893,15 mp

Sd total = 80.434,75 mp

S teren = 59.321 mp

BILANȚ TERITORIAL AL TERENULUI STUDIAT

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent (PUZ aprobat)		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Clădiri rezidențiale S+P+12E	11.864	20,00	11.864	20,00
02.	Carosabile de incintă	5.461	9,21	6.539	11,02
03.	Platforme parcaje	8.968	15,12	12.200	20,57
04.	Alei pietonale	1.793	3,02	2.200	3,71
05.	Zone verzi amenajate	24.517	41,33	24.530	41,35
06.	Suprafață teren care trece din domeniul privat în domeniul public	6.718	11,32	1.988	3,35
TOTAL GENERAL		59.321	100	59.321	100

3.5.1. Sistematizarea verticală

Amplasamentul analizat reprezintă o zonă de teren categoria de folosință curți construcții, mărginită pe 3 laturi de drumuri publice.

Zona nu prezintă diferențe de nivel semnificative: nivelmentul terenului natural este cuprins între CTN = 92,77 NMN (vest) și 92,12 NMN (sud-est). CTS preconizat este 93,15 NMN, iar cota ± 0,00 la 93,65 NMN.

3.5.2. Criterii compoziționale și funcționale

Propuneile P.U.Z. modificador au rolul de a rezolva desfășurarea perimetrală a circulațiilor carosabile și parcajelor, pentru evitarea accesului auto în zona mediană a incintei, unde este propusă o amenajare peisajeră cu arie compactă, care să confere individualitate și intimitate complexului rezidențial propus. Clădirile de locuințe colective sunt propuse în jurul zonei verzi mediene, cu laturile dispuse la 45° față de limitele incintei, pentru a favoriza orientarea nord-est / sud-vest a apartamentelor și a le oferi însorire maximă.

3.5.3. Regimul de aliniere

Clădirile vor fi amplasate la min. 16,00 m față de limita nordică a parcelei (înspre Inelul IV). Acesta va fi considerat aliniamentul stradal al clădirii.

În zona mediană a incintei este propusă o amenajare peisageră cu arie compactă, care să confere individualitate și intimitate complexului rezidențial propus.

3.5.4. Regimul de înălțime

A fost stabilit regimul maxim de înălțime prin P.U.Z. „Complex rezidențial Tagor”, aprobat prin HCLM Timișoara nr. 382/2011. Regimul maxim propus pentru clădirile rezidențiale este de **39,00 m** față de C.T.S., respectiv **S+P+12E**.

3.5.5. Modul de utilizare al terenului

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului și de utilizare a terenului prin P.U.Z. „Complex rezidențial Tagor”, aprobat prin HCLM Timișoara nr. 382/2011, care nu se vor modifica:

- **P.O.T. 20,00 %**
- **C.U.T. 3,00**

3.5.6. Plantații

Se va amenaja o arie verde compactă în zona mediană a incintei, amenajată peisager și dotată cu locuri de joacă și agrement, cu plantții de înălțime medie/mare. În zona parcărilor se vor amenaja insule de verdeață, cu arbori de înălțime mică / medie pentru umbrire.

Se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 2 mp/locatar. Procentul mediu de zone verzi pentru întreaga incintă este de 41,35%.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Elementele componente ale sistemului de alimentare cu apă proiectat pentru deservirea complexului rezidențial din str. Constructorilor sunt:

1. punctul de racord al rețelei de apă proiectată la sistemul de distribuție al Municipiului Timișoara, localizat la intersecția străzii Constructorilor cu Calea Sever Bocu;
2. rețeaua de distribuție apă potabilă proiectată din conducta PEHD Ø225mm, L= 1100m pe strada Constructorilor, de la punctul de racord din Calea Sever Bocu până la obiectivul propus.
3. bransament apă potabilă din conducta PEHD Ø225mm și camin cu apometru proiectate de la conducta din PEHD Ø225mm la limita de proprietate a incintei
4. rețea de distribuție apă potabilă proiectată în incintă, din conducta PEHD Ø225mm și Ø90mm, L= 1500m de la caminul de apometru până la fiecare bloc de locuințe propus

3.6.2. Canalizare menajeră

Evacuarea debitelor de apă uzată menajeră se va realiza gravitațional până la stația de pompare menajeră propusă a se executa în incinta obiectivului.

Racordurile de canalizare menajeră aferente blocurilor de locuințe propuse în incintă precum și rețeaua de canalizare menajeră din incintă se vor realiza din tuburi de PVC-KG SN4 cu diametre cuprinse între Ø160-Ø315, diametrele finale fiind stabilite prin proiectul tehnic. Lungimea rețelei de canalizare menajeră din incintă se prevede a fi de aproximativ 1500m.

Din stația de pompare menajeră, apele uzate vor fi evacuate sub presiune printr-o conductă de refulare din PE-ID, urmând traseul str. Constructorilor – str. Ion Ionescu de la Brad – str. Holdelor, în lungime de 760 m.

Receptorul apelor uzate menajere este colectorul de mari dimensiuni $D=1200$ mm din str. Holdelor, fiind cea mai apropiată soluție pentru evacuarea debitelor mari de apă uzată menajeră, aferente complexului de locuințe. Pentru preluarea în condiții normale de exploatare, a apelor uzate menajere pompate, de către colectorul din str. Holdelor, se prevede înainte de racordul la colector, executarea unui camin de linistire pentru disiparea energiei apei refulate.

3.6.3. Canalizare pluvială

Evacuarea debitelor de apă pluvială se va realiza gravitațional până la bazinul de retenție și stația de pompare pluvială (SPP) propusă a se executa în incinta obiectivului.

Racordurile de canalizare pluvială aferente blocurilor de locuințe propuse în incinta precum și rețeaua de canalizare pluvială din incinta se vor realiza din tuburi de PVC-KG SN4 cu diametre cuprinse între $\varnothing 110$ - $\varnothing 630$ mm, diametrele finale fiind stabilite prin proiectul tehnic. Lungimea rețelei de canalizare pluvială din incinta se prevede a fi de aproximativ 2500 m.

Din stația de pompare pluvială, apele pluviale vor fi evacuate sub presiune printr-o conductă din PE-ID, urmând traseul str. Constructorilor – str. Ion Ionescu de la Brad – str. Holdelor, în lungime de 760 m.

Receptorul apelor pluviale este colectorul de mari dimensiuni din str. Holdelor, fiind cea mai apropiată soluție pentru evacuarea debitelor mari de apă pluvială, aferente complexului de locuințe.

Pentru preluarea în condiții normale de exploatare, a apelor pluviale pompate, de către colectorul din str. Holdelor, se prevede înainte de racordul la colector, executarea unui camin de linistire pentru disiparea energiei apei refulate.

În caminul de linistire propus pentru disiparea energiei apei pompate, vor fi refulate atât apele menajere cât și cele pluviale.

3.6.4. Alimentare cu gaze naturale/energie termică

Pentru asigurarea cu gaze naturale a debitelor necesare consumatorilor preconizați a se instala în "Complex rezidențial Tagor" se propune realizarea următoarelor instalații de gaze naturale:

1. Extindere rețea gaze naturale presiune medie din conductă de presiune medie existentă pe str. Constructorilor și liziera vestica Padurea Verde (investiție în curs de punere în funcțiune de către S.C. E-ON GAZ S.A. Timisoara). Racordul de gaze naturale proiectat se va executa din conductă de PEHD $d=110$ mm, $L=350$ m. Diametrele finale se vor stabili la faza proiectului tehnic.

2. Stație de reglare de sector gaze naturale presiune medie/presiune redusă cu debitul $Q=925$ Nm³/h, care se va amplasa la limita de proprietate.

3. Rețele de distribuție gaze naturale presiune redusă de la stația de reglare de sector până la fiecare bloc de locuințe care se va realiza în incinta beneficiarului. Rețelele de distribuție gaze din incinta se vor executa din conducte de PEHD cu diametrele $d=63$ mm÷ 160 mm. Diametrele finale, pe tronsoane, se vor stabili la faza proiectului tehnic.

4. Bransamente de gaze naturale presiune redusă cu post de reglare, care se vor executa la fiecare scară a blocurilor de locuințe propuse în incinta. Dimensionarea conductelor de gaze și a reguletoarelor se va stabili la faza proiectului tehnic, în funcție de debitele instalate în fiecare scară.

3.6.5. Alimentare cu energie electrică

În conformitate cu avizul de amplasament nr.1669/14.12.2010 – pentru faza PUZ, eliberat de către S.C. ENEL DISTRIBUTIE BANAT S.A., în zona de apariție a obiectivului studiat există rețele de distribuție energie electrică după cum urmează:

- pe str. str. Constructorilor există o rețea electrică de distribuție tip L.E.A. 20kV care alimentează în prezent consumatorii industriali din zonă;
- pe amplasamentul platformei industriale S.C. MECTRANS S.A. există un post electric de transformare 20/0,4kV care alimentează consumatorii electrici ai acestuia;
- pe str. Verde și str. I.I. de la Brad există linii electrice de medie tensiune (LES 20kV) care alimentează postul de transformare existent PT11792, respectiv linii electrice de 0,4kV

- pe amplasamentul obiectivului studiat exista un post electric de transformare 20/0,4kV in constructie zidita, de tip vechi, care a alimentat consumatorii de energie electrica existenti pe fosta platforma industriala-EUROCONSTRUCT. Postul de transformare este racordat in prezent in LEA 20kV existenta printr-un racord electric de 20kV tot de tip aerian. Postul de transformare nu mai prezinta siguranta in exploatare si este propus spre dezafectare;

- pe amplasamentul obiectivului studiat exista un post electric de transformare 20/0,4kV, 630kVA, in anvelopa prefabricata care a alimentat cu energie electrica consumatorii fostei platforme industriale-EUROCONSTRUCT. in constructie zidita, de tip vechi, care a alimentat consumatorii de energie electrica existenti pe fosta platforma industriala-EUROCONSTRUCT.

Pentru asigurarea alimentarii cu energie electrica a obiectivului propunem realizarea urmatoarelor lucrari:

- montarea în incinta obiectivului proiectat a 9 posturi de transformare 20/0,4kV:
 - PT 1 în apropierea blocului A, P+11E, echipat cu transformator 630kVA, 2 celule de linie 20kV si tablou de distributie 0,4kV. Acest post de transformare se va racorda la LEA 20kV existenta in conformitate cu avizul tehnic de racordare emis de ENEL Distributie Banat.
 - PT 2 în apropierea blocului B, echipat cu transformator 630kVA, 2 celule de linie 20kV si tablou de distributie 0,4kV;
 - PT 3 în apropierea blocului C, echipat cu transformator 630kVA, 2 celule de linie 20kV si tablou de distributie 0,4kV;
 - PT 4 în apropierea blocului D, echipat cu transformator 630kVA, 2 celule de linie 20kV si tablou de distributie 0,4kV;
 - PT 5 în apropierea blocului E, echipat cu transformator 630kVA, 2 celule de linie 20kV si tablou de distributie 0,4kV;
 - PT 6 în apropierea blocului F, echipat cu transformator 630kVA, 2 celule de linie 20kV si tablou de distributie 0,4kV;
 - PT 7 în apropierea blocului G, echipat cu transformator 630kVA, 2 celule de linie 20kV si tablou de distributie 0,4kV;
 - PT 8 în apropierea blocului H, echipat cu transformator 630kVA, 2 celule de linie 20kV si tablou de distributie 0,4kV;
 - PT 9 în apropierea blocului I, echipat cu transformator 630kVA, 2 celule de linie 20kV si tablou de distributie 0,4kV;
- executarea liniilor electrice tip L.E.S. 20kV pe str. Verde, str. I.I. de la Brad, str. Albinelor si in incinta obiectivului studiat astfel incat sa se realizeze alimentarea cu energie electrica a obiectivului din L.E.S. 20kV, existenta, la care este racordat si PT11792-str. Verde. L.E.S. 20kV propuse se vor racorda in sistem „buclat” prin intermediul a cate 2 celule de linie 20kV prevazute în fiecare post electric de transformare propus. Prin montarea a celei de-a 2- a celule de linie 20kV si in postul de transformare existent pe amplasament se va realiza alimentarea cu energie electrica a obiectivului si din L.E.A, 20kV existenta pe str. Constructorilor. Lungimea totala a L.E.S. 20kV propusa este de 3000m, fiind amplasata atat pe domeniul public (str. Verde, str. I.I. de la Brad, str. Albinelor) cat si in incinta obiectivului studiat.

3.6.7. Gospodărie comunală

Fiecare dintre clădirile propuse va avea amenajată o zonă pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Timișoara. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste platforme. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

3.6.8. Transport în comun, parcaje

În zonă este asigurat transportul în comun cu ajutorul autobuselor, cea mai apropiată stație fiind Stuparilor, ca cca. 500 m față de terenul studiat.

În incintă vor fi amenajate la sol și la subsolul blocurilor cca. **1.320 locuri parcare** (1,15 locuri/apartament).

3.7. Protecția mediului

Conform concluziilor analizei de efectuare a impactului produs de realizarea prevederilor prezentului P.U.Z., rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

Propunerile și măsurile de intervenție - tehnice, juridice, urbanistice etc. - privesc în execuție următoarele categorii de probleme analizate distinct în studiul de specialitate:

3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- toate sursele de apă - menajeră, pluvială, PSI - sunt colectate în sisteme inelare și deversate în sistemul centralizat de utilități;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita - în combinație cu precipitațiile - calitatea apei sau solului;
- în zonă toți consumatorii de apă sunt racordați la sistemul orășenesc de distribuție a apei potabile

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă doar în zonele cu trafic auto intens – Inel IV – dar se asigură și monitorizează încadrarea în limitele legal admise.

3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

Zona – prin poziția ei – nu are surse de risc naturale: terenul are stabilitatea asigurată (nu există riscul unor alunecări de teren), nu este cuprinsă în zona inundabilă a vreunui curs de apă, nu prezintă pericole de explozie accidentală (pe teren nu se depozitează carburanți sau substanțe periculoase).

3.7.3. Apele uzate

Apele uzate din clădirile propuse în incintă se colectează în rețeaua de canalizare menajeră ce deservește toată zona și trimise prin intermediul unei stații de pompare spre stația de epurare a orașului.

3.7.4. Colectarea deșeurilor

În municipiul Timișoara, colectarea deșeurilor se face centralizat, de firmă specializată, pe întreg teritoriul orașului cu utilaje adecvate. Pentru incintă se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane - vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc.

După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la rampă ecologică a municipiului, gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU în domeniu.

3.7.5. Terenuri degradate

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

3.7.6. Perdele de protecție

Nu este cazul prevederii de perdele de protecție.

3.7.7. Bunuri de patrimoniu

În zonă nu există valori de patrimoniu. Zona nu are potențial balnear și turistic. Nu există prevederi în acest sens pentru zona studiată prin prezentul P.U.Z.

De asemenea, nu sunt surse ce ar putea constitui potențial balnear, turistic sau alte obiective istorice ce ar putea atrage un flux mare de oameni.

3.7.8. Încadrarea în prevederile PUG

Funcțiunea unități industriale (UTR 24 conform PUG și RLU aprobat) - a fost modificată prin P.U.Z. „Complex rezidențial Tagor”, aprobat prin HCLM Timișoara nr. 382/2011, cu destinația locuire colectivă și funcțiuni complementare.

Datorită funcțiunii activități industriale și depozitare predominantă pentru UTR 24, modificată prin PUZuri aprobate cu funcțiunea rezidențială și comerț/servicii, adecvată potențialului terenului, considerăm investiția în clădiri rezidențiale ca fiind oportună, o continuare firească a dezvoltării zonei în raport cu dinamica pieței imobiliare. Interdicțiile permanente sunt unități industrie și depozitare.

Rețelele edilitare din zonă oferă posibilitatea racordării noilor consumatori (apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale, energie electrică și telefonie), fapt care creează condițiile reducerii sau diminuării la minim a poluării zonei. O atenție deosebită se va acorda sistemelor centralizate sau locale de asigurare a încălzirii și apei calde menajere prin montarea de cazane omologate. Pentru dotările comerciale se prevăd instalații de condiționare a aerului.

3.8. Obiective de utilitate publică

Zona studiată adăpostește următoarele dotări de interes public:

- Inel IV: categoria de interes local
- Magistrale utilități, dispuse de-a lungul inelului IV și Str. Holdelor: categoria de interes local

Intervențiile la dotările de interes public existente se realizează din fonduri alocate de către beneficiar.

Obiective de utilitate publică propuse sunt rețelele edilitare, care vor trece în domeniul public după execuție și, de asemenea, trosonul de stradă propus în sudul incintei, având carosabilul de lățime 7,00 m și prospectul stradal de lățime 12,00 m, care va face legătura directă între Str. Constructorilor și Str. Albinelor, care de asemenea va fi cedat domeniului public după execuție.

3.8.1. Tipuri de proprietate teren

În zona studiată există terenuri proprietate publică de interes local (Inel IV și străzi colectoare) și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice, de interes local.

Celelalte tipuri de teren - proprietatea publică și privată de interes local/județean, terenurile proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice sunt specificate pe planșă.

3.8.2. Circulația terenurilor

În vecinătatea amplasamentului, pe domeniul public, există rețele edilitare la care se va face racord. Statutul juridic al acestora se va reglementa la faza D.T.A.C., în conformitate cu legislația în vigoare și cu soluția tehnică adoptată.

Pentru realizarea legăturii rutiere directe între Str. Constructorilor și Str. Albinelor, o suprafață de teren de 3.305 mp va trece din domeniul privat în domeniul public. Aceasta este materializată în planșa "Circulația terenurilor" 03 A.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscrierea în prevederile PUG

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8 rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. modificator se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Municipiul Timișoara, UTR 24. Prevederile actualului PUZ preiau și optimizează caracteristicile din P.U.Z. aprobat "Ansamblu rezidențial Tagor" - zonă locuire colectivă și funcțiuni complementare.

4.2. Principalele categorii de intervenție care să susțină și să permită materializarea propunerilor sunt:

- realizarea de rețele edilitare și drumuri pentru incintă;
- dotări de interes local – locuințe colective, comerț și servicii ca funcțiuni complementare

Aceste funcțiuni sunt amplasate distinct în zonă, permit o corectă grupare funcțională și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minima afectare a vecinătăților.

Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca priorități de intervenție - ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu toate utilitățile a tuturor obiectivelor înainte de punerea lor în funcțiune.

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă posibilitățile și cerințele zonei, respectiv municipiului, asigurând în caz de finalizare un considerabil salt în calitatea și diversitatea locuirii din municipiu, cu influențe pozitive atât la nivelul cartierului, dar și al întregului oraș.

Restricțiile posibile - funcționale, de destinație, calitate, indici ocupare teren etc. sunt cele din capitolele de propuneri și detaliate în regulamentul aferent PUZ-ului.

Certificatul de Urbanism care se va elibera pentru faza Autorizație de Construire va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara.

Întocmit:

Urbanism: arh. Doriană BALOGH R.U.R – D E