

FOAIE DE CAPAT

PR. NR. 153/2022

**DENUMIRE PROIECT : PUZ - ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE**

**AMPLASAMENT : intravilan Timisoara, jud.Timis 404837, str. Grigore
Alexandrescu**

BENEFICIAR : SC AVENUE ONE ACTIV SRL

**PROIECTANT GENERAL : S.C. ATG STUDIO S.R.L. TIMISOARA,
SPLAIUL NISTRULUI, NR. 1, AP. 5B,
Tel/fax: 0748013978**

FAZA DE PROIECTARE : P.U.Z.

S.C. ATG STUDIO S.R.L.

BORDEROU GENERAL AL P.U.Z.

- Foaie de capat
- Borderou general al P.U.Z.
- **1. Introducere**
 - 1.1 Date de recunoastere a documentatiei
 - 1.2 Obiectul lucrarii
 - 1.3 Surse documentare
- **2. Stadiul actual al dezvoltării**
 - 2.1 Evolutia zonei
 - 2.2 Incadrare in localitate
 - 2.3 Elemente ale cadrului natural
 - 2.4 Circulatia
 - 2.5 Ocuparea terenurilor
 - 2.6 Echipare edilitara si electrica
 - 2.7 Probleme de mediu
 - 2.8 Optiuni ale populatiei
 - 2.9 Probleme privind aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- **3. Propuneri de dezvoltare urbanistica**
 - 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2 Prevederi ale P.U.G.
 - 3.3 Valorificarea cadrului natural
 - 3.4 Modernizarea circulatiei
 - 3.5 Zonificarea functionala
 - 3.5.1 Reglementari
 - 3.5.2 Bilant teritorial
 - 3.5.3 Indici urbanistici
 - 3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare
 - 3.7 Protectia mediului
 - 3.8 Obiective de utilitate publica
- **4. Modul de integrare a investitiei/operatiunii propuse in zona**
- **5. Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul U.T.R.**
- **6. Categoriile de costuri**
- **7. Concluzii**

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumire proiect	: PUZ - ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
Amplasament	: intravilan Timisoara, jud.Timis 404837, str. Grigore Alexandrescu
Faza de proiectare	: PLAN URBANISTIC ZONAL
Beneficiar proiect	: SC AVENUE ONE ACTIV SRL
Proiectant general	: S.C. ATG STUDIO S.R.L.

1.2. Obiectul lucrarii

Beneficiarul doreste realizarea unui PUZ pe parcela aflata in proprietate, avand functiunea zona **rezidentiala si functiuni complementare**.

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

Din punct de vedere juridic terenul identificat prin CF 404837 se afla in proprietatea SC AVENUE ONE ACTIV SRL, avand categoria de folosinta: curti constructii.

Imobil inscris in CF cu nr. 404837, nu se afla in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zona de protectie a acestora. Imobilul nu este situat in zona protejata / de protectie a siturilor arheologice, dar se afla in zona de sistematizarea a drumului (largire Gr. Alexandrescu).

1.3. Surse documentare

Studiile de fundamentare si proiectele elaborate pentru intocmirea PUZ sunt :

- Ridicare topografica
- Studiu geotehnic
- Alte documentatii de urbanism aprobate in zona
- RGU aprobat prin HG 525/1996 republicata
- OMS 119/2014 privind normele de igiena
- HCJ 115/2008 privind aprobarea reglementarilor si indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potential de edificare urbana din judetul Timis
- Studiu cu Caracter Director
- HG 525/1996
- HCL 365/26.07.2022 privind Strategia de Dezvoltare Teritoriala Urbana Timisoara Nord
- HCL 289 din 21.06.2022 privind aprobarea si prelungirii „Strategiei dezvoltarii spatiilor verzi a Municipiului Timisoara 2010-2020”

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Dezvoltarea rapida a zonei din ultimii ani se datorează pe de o parte proximitatii inelului IV de circulatie, pe de alta parte contextului urban existent in care aceste terenuri aflate în apropierea extravilanului oraşului au rămas needificate. Zona este formata din parcele cu suprafeţe generoase, adecvate implementării de clădiri cu regim mare de înălţime. Aceasta expansiune a proiectelor de dezvoltare pentru această zona a conturat în nordul orasului existenta unui nucleu puternic de noi locuinţe colective (în mare parte realizate), cu un regim de inaltime variind de la P+5E+M; P+9E+Er pentru Strada Grigore Alexandrescu şi Calea Torontalului.

Zona rezidenţială este destul de slab deservită cu servicii şi funcţiuni complementare, acestea fiind asigurate cu precadere pe Calea Torontalului.

In PUG aprobat prin HCL nr.157/2002 prelungit prin HCL nr. 619 din 2018 - zonificarea functionala claseaza parcela studiata din cadrul PUZ-ului ca fiind – zona pentru institutii publice si servicii de interes general.

Conform HCL 185/2003, privind aprobarea PUZ – Functiuni mixte, servicii si locuire S+P+5E+M, strada Grigore Alexandrescu, Timisoara, parcela s-a convertit de la functiunea de institutii publice si servicii la functiunea de locuire colectiva si servicii.

PUG-ul aprobat dupa obtinerea Avizului de Oportunitate incadreaza parcela cu nr. CF 404837, in zona LC – locuinte colective, cu utilizari admise de locuinte colective si dotari aferente.

De asemenea, conform HCL 365/26.07.2022 privind Strategia de Dezvoltare Teritoriala Urbana Timisoara Nord, parcela cu nr. CF 404837 se incadreaza in zona de locuire colectiva cu regim mare de inaltime.

Functiunea dominanta a zonei este locuirea, cu insertii aleatorii de functiuni complementare. Lipsa diversitatii functiunilor situeaza zona studiata la un nivel calitativ mai scazut din acest punct de vedere.

Cladirile existente nu au o regula de retragere fata de aliniamentul stradal.

2.2. Incadrare in localitate

Terenul se afla in nordul municipiului Timisoara, avand acces de pe str. Grigore Alexandrescu.

Vecinatati

Zona studiata se delimiteaza in partea de nord cu De 527/1/13 si de UTR 21 din care face parte complexul Universitar de Stiinte Agricole si Medicina, la est cu parcela CF 410353 - parcela cu destinatie speciala, la sud se afla strada Grigore Alexandrescu, la vest parcela needificata, cu caracter nedefinit.

In aria studiata de 1500 m fata de limita de proprietate a terenului cu CF nr. 404837,

- in nord vest la aprox. 1580 m se afla Aeroportul Utilitar Cioca;
- in nord la 440 m se afla Facultate de medicina Veterinara
- in vest la aprox. 1100 m se afla Cimitirul catolic Mehala;

- In sud vest la aprox. 340 m se afla Retimul – colectarea deseurilor rezultate din constructii si demolari;

2.3. Elemente ale cadrului natural

Conform extrasului CF, terenul este liber de constructii.

Regimul eolian in partea de sud – vest a Romaniei este determinat de dezvoltarea sistemelor barice care se interfereaza deasupra Europei la latitudinea de 45° nord. In zona de campie, cea mai mare pondere o au vanturile din nord.

Tipul topoclimatic este specific zonei de silvostepa. El se caracterizeaza prin temperaturi medii anuale ridicate (10,6° C), intervalul anual fara inghet este mai extins (peste 200 de zile), iar numarul mediu anual de zile cu inghet mai mic (95).

Clima este temperat – moderata.

2.4. Circulatia

Accesul la zona se face de pe strada Grigore Alexandrescu.

2.5. Ocuparea terenurilor

In prezent pe parcela studziata nu exista constructii sau amenajari de spatii verzi.

Zona studziata se afla pe un teren aproximativ plan si nu prezinta riscuri naturale de mediu si de asemenea este lipsita de factori de poluare majori. Parcela are front catre strada Grigore Alexandrescu, fapt pentru care poate prezenta expunere catre poluarea fonica din zona, fiind principala disfunctionalitate existenta.

2.6. Echipare edilitara si electrica

Echipare edilitara

Parcela studziata nu este echipata edilitar. In zona studziata exista reseaua de alimentare cu apa a municipiului Timisoara, existenta pe str. Grigore Alexandrescu - De 125 mm si canalizare menajera, prin conducta D= 800 mm. Apele de ploaie de pe acoperisurile, drumurile si parcarile din incinte vor fi trecute prin separatoare de namol si hidrocarburi si stocate in bazine de retentie.

Echipare cu energie electrica

In momentul actual, in zona se afla o linie electrica subterana 20 kV in exploatare, exista iluminat public adiacent si retele de telecomuniatii adiacent.

2.7. Probleme de mediu

Zona studziata este lipsita de factori de poluare majori.

Terenul este aproximativ plan si nu prezinta riscuri naturale de mediu.

Conform zonarii seismice dupa Normativul P100-1/2013 amplasamentul se incadreaza in zona cu o perioada de colt T_c 0,4 sec. si un coeficient seismic $a_g=0,20g$ conform STAS 11100/93.

Din datele prezentate mai sus, precum și din cele culese cu ocazia lucrarilor de teren, pot fi sintetizate urmatoarele particularitati ale amplasamentului prospectat: suprafata terenului nu este afectata de fenomene fizico-mecanice.

Nu este cazul de inundatii: ploi torentiale, topiri bruste de zapada, accidente produse la lucrarile existente pe cursurile raurilor - rupturi de baraje, diguri, canale, deteriorarea regularizarii cursurilor de apa si/sau erori umane legate de exploatarea constructiilor hidrotehnice si de obturarea albiei raurilor prin depozitarea de diverse materiale;

Nu e cazul de alunecari de teren, precipitații atmosferice care pot provoca reactivarea unor alunecari vechi si aparitia alunecarilor noi, eroziunea apelor curgatoare cu actiune permanenta la baza versantilor, actiunea apelor subterane, actiunea înghețului și a dezghețului, acțiunea cutremurelor care reactivează alunecările vechi sau declanșează alunecări primare, săpături executate pe versanți sau la baza lor, defrișarea abuzivă a plantațiilor și a pădurilor, care produc declanșarea energiei versanților.

Nu exista sanse ca sa apara alunecari de teren deoarece terenul este relativ plat. Din punct de vedere geologic, amplasamentul este asezat pe formatiunile depresiunii panonice. Nu este cazul de alunecări de teren active, reactive sau inactive.

2.8. Optiuni ale populatiei

Propunerile prevazute in aceasta documentatie au fost dezbatute in cadrul procedurii de avizare.

2.9. Probleme privind aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei

Cladirile cu functiunea rezidentiala si functiuni complementare sunt amplasate in zone sigure, pe terenuri salubre care asigura:

- protectia populatiei fata de producerea unor fenomene naturale cu alunecari de teren, inundatii, avalanse;
- reducerea degajarii sau infiltrarii de substante toxice, inflamabile sau explozive, aparute ca urmare a poluarii mediului;
- sistem de alimentare cu apa potabila in conformitate cu normele legale in vigoare;
- sistem de canalizare pentru colectarea, indepartarea si neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;
- sistem de colectare selectiva a deseurilor menajere;
- sanatatea populatiei fata de poluarea antropica cu compusi chimici, radiatii si/sau contaminanti biologici.

Zonele de protectie sanitara se vor asigura, conform prevederilor legale in vigoare, pe baza avizelor corespunzatoare dotarilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit.

Amplasarea cladirii destinate locuintelor va asigura insorirea acesteia pe o durata de minim 1, ½ ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.

Platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, se vor amenaja la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuintelor, sau vor fi amplasate in incinte imprejmuite si acoperite special dedicate colectarii deseurilor menjere si reciclabile.

Pe parcela propusa spre reglementare se va aloca un spatiu destinat locului de joaca pentru copii conform OMS 119/2014, amenajat si echipat cu mobilier specific, realizat conform normativelor in vigoare astfel incat sa fie evitata accidentarea utilizatorilor

- NU se vor amplasa la parterul blocurilor unitati de productie;
- se pot amenaja camere speciale pentru: depozitarea deseurilor solide, spalatorii, uscatorii;
- se pot amplasa/amenaja unitati comerciale, unitati de prestari servicii, cabinete medicale umane fara paturi si cabinete veterinare pentru animale de companie cu conditia ca acestea, prin functionarea lor sa nu creeze disconfort si riscuri pentru sanatatea locatarilor; pentru unitatile sus mentionate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivitatilor;

Nocivitatile fizice (zgomot, vibratii, radiatii ionizante si neionizante), substantele poluante si alte nocivitati din aerul, apa si solul zonelor locuite nu vor putea depasi limitele maxime admisibile din standardele in vigoare.

Indepartarea apelor uzate menajere se va face numai prin reseaua de canalizare a apelor uzate; Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la sistemul centralizat de canalizare al municipiului Timisoara.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din analiza datelor existente, a specificatiilor din tema de proiectare, CU si consultarea cu furnizorii de utilitati rezulta ca aceste elemente pot constitui premisa reala pentru abordarea unor propuneri in zona studiata, incluzand prin aceasta :

- propunerea unor dezvoltari imobiliare;
- sistematizarea terenurilor ;
- propunerea unor noi accese si drumuri

3.2. Prevederi ale PUG

In PUG aprobat prin HCL nr.157/2002 prelungit prin HCL nr. 619 din 2018 - zonificarea functionala claseaza parcela studiata din cadrul PUZ-ului ca fiind – zona pentru institutii publice si servicii de interes general.

Conform HCL 185/2003, privind aprobarea PUZ – Functiuni mixte, servicii si locuire S+P+5E+M, strada Grigore Alexandrescu, Timisoara, parcela s-a convertit de la functiunea de institutii publice si servicii la functiunea de locuire colectiva si servicii.

Folosinta actuala a terenului studiat: teren intravilan, neimprejmuit, categoria de folosinta: curti constructii. Destinatia conform PUZ aprobat prin HCL 39/17.02.2009: zona pentru locuinte colective si functiuni complementare; terenul se afla in zona de sistematizarea a drumului (drum

propus, drum existent propus pentru largire si largirea Str. Grigore Alexandrescu – inelul IV de circulatie). Teren situat in zona C de impozitare.

Conform PUG-ului aprobat dupa obtinerea Avizului de Oportunitate, parcela cu nr. CF 404837, este incadrata in zona LC – locuinte colective, cu utilizari admise de locuinte colective si dotari aferente.

De asemenea, conform HCL 365/26.07.2022 privind Strategia de Dezvoltare Teritoriala Urbana Timisoara Nord, parcela cu nr. CF 404837 se incadreaza in zona de locuire colectiva cu regim mare de inaltime.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Terenul existent se afla intr-un cadru urban construit, neavand o valoare ridicata a cadrului natural.

Pe terenul studiat se doreste amenajarea zonelor verzi cu o suprafata cumulata de min. 1092,86 mp, reprezentand 21,86% din parcela initiala, respectiv 30% din parcela rezultata.

3.4. Modernizarea circulatiei

Accesul pe terenul beneficiarului SC AVENUE ONE ACTIV SRL se face de pe strada Grigore Alexandrescu strada cu un profil modernizat de 22 m.

Pentru modernizarea circulatiei se propune dezmembrarea si cedarea catre domeniul public al unei fasii de teren cu latime de 6,50 m pe latura de vest a parcelei si realizarea unui drum pe aceasta parcela, ce va face legatura dintre str. Grigore Alexandrescu si extinderea strazii Ion Flueraș in partea de nord, realizabil in **2 etape**, dupa cum urmeaza:

- **Etapa 1**, se va face prin realizarea unui drum carosabil cu latimea de 6,50 m, avand o banda pe fiecare sens. Pentru circulatia pietonala se va amenaja, paralel cu drumul la vest, trotuar (1 m) si zona verde de protectie (1 m), pe o fasie de teren pe care se va institui drept de servitute de trecere pietonal, temporar, pana la realizarea prospectului final. Profilul stradal provizoriu va fi in total de 8,50 m, din care carosabilul de 6,50 m va fi pe domeniul public, iar trotuarul (1 m) si zona verde (1 m) vor fi pe parcela privata. In partea de nord a terenului, se va realiza cu drum care va prelungi strada Ion Flueraș (respectiv De 527/1/13), avand profilul stradal de 11,50 m, propus prin alte documentatii.

- **Etapa 2**, se realizeaza in momentul in care pe parcela vecina se va realiza un PUZ si pentru modernizarea circulatiei va ceda la randul ei o suprafata de teren catre domeniul public. Astfel, etapa 2 va consta in aducerea drumului din etapa 1 la prospectul final de 13 m, avand trotuare pe ambele parti, pista de biciclete si zona verde. Se prevede un trotuar cu latimea de minim 1 m, aflat in proprietate privata, in continuarea profilului stradal de 13 m, de-alungul parcelei.

Accesele propuse pot suferi modificari in faza de executie.

3.5. Zonificarea functionala

Pe parcela se va realiza o **zona rezidentiala si functiuni complementare cu parcaje si zona verde**.

3.5.1 Reglementari

Suprafata totala a parcelei este, conform CF, de 5000 mp. Suprafata conform ridicarii topografice este de 5000 mp. Prin PUZ se propune o parcela cu functiunea rezidentiala si functiuni complementare cu parcaje si zone verzi.

Pentru realizarea drumului de acces la parcela si a conexiunilor dintre strazi, se va ceda o suprafata de teren, cu latimea de 6,50 m pe care se va realiza un drum provizoriu. Prospectul final dupa realizarea drumului va fi de 13 m. Se prevede un trotuar cu latimea de minim 1 m, aflat in proprietate privata, in continuarea profilului stradal de 13 m, de-alungul parcelei.

Accesele propuse pot suferi modificari in faza de executie.

Suprafata parcelei rezultata in urma cedarii drumului este de 3642,88 mp.

Pe parcela rezultata se propun trei zone de implantare a constructiilor. O zona de implantare propusa se va realiza in partea din fata a parcelei, catre str. Grigore Alexandrescu, o alta zona de implantare se propune catre DE 527/1/13 (prelungirea strazii Ion Flueraș), iar cea de a treia zona de implantare se propune a fi in zona de mijloc a parcelei.

Se permite posibilitatea de dezmembrare a terenului in trei parcele diferite.

Strada Grigore Alexandrescu si DE 527/1/13 nu prezinta in cadrul construit existent / reglementat un aliniament stradal definit pe aceasta zona. Prin urmare, nici pe terenul reglementat prin PUZ, nu se propune un aliniament stradal, pastrand caracterul zonei.

Retragerea fata de aliniamentul strazii propuse pe limita de est (strada cu profil final de 13 m), va fi de minim 3 m - conform plansei de reglementari U04.

Fata de str. Grigore Alexandrescu se propune o retragere de minim 15 m - conform plansei de reglementari U04.

Fata de DE 527/1/13 (prelungirea strazii Ion Flueraș) se propune o retragere de minim 8,50 m, raportat la limita de parcela rezultata in urma cedarii drumului in proprietatea domeniul public - conform plansei de reglementari U04.

Retragerea fata de limita laterala va fi de 2 m - conform plansei de reglementari U04.

Tinand cont de latimea ingusta a parcelei studiate, prin solutia propusa se urmareste o buna integrare in contextul urbanistic si volumetric al zonei, atat a parcelei in cauza, cat si a parcelei vecine. In momentul realizarii PUZ - ului vecin, cladirile propuse prin acesta, vor intregi volumetria zonei. Astfel, proportiile cladirilor finale vor fi similare constructiilor din jur.

In cadrul zonei de implantare exista mai multe posibilitati de mobilare, respectand limitele zonei de implantare. In afara zonei de implantare, se pot amplasa echipamente tehnice, posturi trafo, pubele, locuri de parcare etc.

Regimul de inaltime pentru zona de implantare dinspre str. Grigore Alexandrescu, va fi de S/D+P+9E, cu inaltimea maxima a cladirilor de 34 m. Regimul de inaltime pentru zona de implantare din mijlocul parcelei, va fi de S/D+P+5E, cu inaltimea maxima a cladirilor de 22 m. Regimul de inaltime pentru zona de implantare fata de DE 527/1/13 (prelungirea strazii Ion Flueraș), va fi de S/D+P+7E, cu inaltimea maxima a cladirilor de 28 m.

Se va asigura o **zona verde** minima de **1092,86** mp, reprezentand 21,86% din parcela initiala, respectiv **30% din parcela rezultata**.

Se va realiza un parcaj pe sol si parcaje sub cladire la nivelul parterului, zone verzi amenajate cu locuri de joaca pentru copii si zone de relaxare, care deservesc locuitorii imobilelor nou construite.

Se propune un numar estimativ de 84 apartamente rezultate in urma mobilarii si a unui numar de 1 SAD, la parterul imobilului dinspre strada Grigore Alexandrescu.

Locuintele propuse vor respecta parametrii sanitari prevazuti in OMS 119/2014:

“Articolul 17

- (1) Parametrii sanitari care trebuie să fie respectați la proiectarea și execuția locuințelor sunt: – suprafața minimă a unei camere = 12 mp; – suprafața minimă a bucătăriei = 5 mp; – înălțimea sub plafon = 2,55 m.
- (2) Încăperile de locuit și bucătăriile trebuie prevăzute cu deschideri directe către aer liber - uși, ferestre, care să permită ventilația naturală.
- (3) Iluminatul natural în camere și bucătărie trebuie să permită desfășurarea activităților zilnice fără a se recurge la lumina artificială.
- (4) Ventilația naturală trebuie să prevină vicierea și poluarea aerului interior prin asigurarea următorilor parametri: – volumul minim de aer necesar unei persoane este de 30 mc;– ventilația naturală în bucătărie, baie și cămară trebuie asigurată prin prize de aer exterior, pentru evacuarea aerului prin conducte verticale cu tiraj natural, și prin păstrarea liberă a unui spațiu de 1 cm sub ușile interioare;– suprafața părții mobile a ferestrei din încăperea de locuit trebuie să respecte proporția minimă de 1/20 din suprafața podelei.
- (5) Ghenele tehnice și toboganul de deșeuri solide se izolează acustic și se prevăd cu posibilități de acces pentru curățare și decontaminare periodică.
- (6) Pereții, planșeele și puțul ascensorului trebuie izolate împotriva zgomotelor și vibrațiilor.
- (7) Sistemul de încălzire trebuie să asigure temperatura minimă de 20°C în camerele de locuit, cu diferențe în funcție de destinația încăperii:
- a) baie și W.C. - 22°C;
 b) camera de zi - 22°C;
 c) dormitoare - 20°C.
- (la 21-08-2018, Articolul 17 din Capitolul I a fost modificat de Punctul 15, Articolul I din ORDINUL nr. 994 din 9 august 2018, publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 720 din 21 august 2018)

Articolul 18

- (1) Planificarea spațiilor trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
- să permită circulația comodă a copiilor, persoanelor în vârstă și a celor cu dizabilități, prin culoare de minimum 1,20 m lărgime, să nu existe trepte inutile între camere, planuri înclinate, să fie iluminate suficient;
 - să asigure separarea pe funcțiuni împotriva propagării zgomotelor, mirosurilor, vaporilor;
 - să izoleze camerele de locuit de încăperile de serviciu, unde se pot produce zgomote, mirosuri, vaporii;
 - să permită deschiderea comodă a ușilor interioare.
- (2) Băile și W.C.-urile nu vor fi amplasate deasupra camerelor de locuit și a bucătăriilor.
- (3) Finisajele interioare și dotările cu echipamente nu trebuie să creeze riscuri de accidente.

Articolul 19

- (1) Materialele folosite în construcția, finisarea și dotarea locuințelor se aleg astfel încât să nu polueze aerul interior și să asigure izolarea higrotermică și acustică corespunzătoare. (2) La proiectarea și construcția blocurilor de locuințe se va ține cont de orientarea camerelor față de punctele cardinale, de vânturile dominante, de curenții locali de aer, care se produc în ansamblurile de construcții înalte, și de însorirea maximă din timpul verii. (3) Se va realiza izolarea acustică a fiecărei camere față de camerele învecinate din aceeași locuință, față de locuințele învecinate și față de zgomotul produs de instalațiile aferente locuinței, clădirii sau spațiilor învecinate cu altă destinație decât cea de locuit.”

3.5.2. Bilant teritorial

Suprafata teren		Existent				Propus			
		mp		%		mp		%	
Teren conform CF		5000		100,00		5000		100,00	
Teren conform ridicare topografica		5000		100,00		5000		100,00	
Drumuri, trotuare, piste de bicicleta, zona verde in aliniament		0		0,00		1357,12		27,14	
Zona rezidentiala si functiuni	Zona verde	0	0	0	0,00	3642,88	1092,86	72,86	21,86

complementare	Constructii		0		0,00		1457,16		29,14
	Drumuri incinta, parcare si alei		0		0,00		1092,86		21,86

Suprafata cedata in vederea realizarii drumurilor este de 1357,12 mp (27,14 % din parcela initiala).

3.5.3. Indici urbanistici

CALCULUL INDICILOR URBANISTICI SE FACE LA NIVELUL PUZ-ULUI (TOTALITATE SUPRAFETELOR PRIVATE DIN CADRUL PUZ-ULUI)

ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

POT MAX 40%

CUT MAX 2,6

Se va asigura o **ZONA VERDE** minima de **1092,86** mp, reprezentand 21,86% din parcela initiala, respectiv 30% din parcela rezultata.

REGIM INALTIME

S/D+P+9E (zona de implantare catre str. Grigore Alexandrescu)

h max cladire = 34 m

S/D+P+7E (zona de implantare catre DE 527/1/13, prelungirea strazii Ion Flueraș)

h max cladire = 28 m

S/D+P+5E (zona de implantare din mijlocul parcelei)

h max cladire = 22 m

Numarul total de locuri de parcare **ESTIMATE** a fi necesare pe parcela este de 102 (locuire + functiuni complementare) si a fost generat in baza numarului estimativ de 84 apartamente rezultate in urma mobilarii si a unui numar de 1 SAD.

- Numarul de locuri de parcare ESTIMATE pe sol este de 12 locuri.
- Numarul de locuri de parcare ESTIMATE pe sol, sub cladiri la nivelul parterului este de 30 locuri.
- Numarul de locuri de parcare ESTIMATE in subsol este de 60 locuri. Se permite realizarea mai multor subsoluri.

Sistemul de parcare poate functiona inclusiv in regim automatizat / mecanizat. Pozitionarea parcajului poate suferi modificari in functie de solutia volumetrica.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.6.1 Alimentare cu apa

Se va realiza conform avizelor.

Alimentarea cu apa pentru zona studiata se va face de la retea de alimentare cu apa a municipiului Timisoara, existenta pe str. Grigore Alexandrescu De.125 mm.

Aceasta sursa va asigura un debit pentru satisfacerea consumului de apa si stingerea eventualelor incendii prin hidrantii stradali propusi.

Alimentarea cu apa a cladirilor propuse se va face de la retea existenta Ø125 mm, prin extinderea retelei de apă pe strada propusa, cu teava PE-HD, De.125 mm, L = 210 m, prevazuta cu hidranti de incendiu exteriori.

La fiecare parcelă se propune cate un branșament de apa De. 50 mm si camin de apometru pentru masurarea debitului de apa consumat.

Pozitia retelelor poate suferi modificari.

3.6.2 Canalizarea menajera

Se va realiza conform avizelor.

Canalizarea stradala propusa se va descărca la sistemul centralizat de canalizare unitară al municipiului Timisoara, prin conducta cu D=800 mm, existentă pe strada Grigore Alexandrescu.

Sistemul de canalizare stabilit pentru zona studiata va fi de tip unitar, preluand apele uzate provenite de la grupurile sanitare și apele pluviale de pe clădiri, drumuri si parcări.

Reteaua stradala de canalizare propusa in zona PUZ se va executa din tuburi din PVC-KG, D= 315 mm, L = 190 m si se va amplasa pe strada nou propusa.

La fiecare parcelă se propune un racord de canalizare menajera D= 200 mm si camin de racord.

Pozitia retelelor poate suferi modificari.

3.6.3 Canalizarea pluviala

Se va realiza conform avizelor.

Apele de ploaie de pe acoperisurile, drumurile si parcarile din incinte vor fi colectate de o retea de canalizare pluviala realizata din tuburi din PVC-KG, D=315 mm, L=260 m, trecute prin separatoare de namol si hidrocarburi si stocate in cele 3 bazine de retentie propuse spre amplasare in zona verde de la fiecare bloc.

Apa pluviala pre-epurata din bazinele de retentie va fi descarcat controlat prin pompare în canalizarea unitara, prin intermediul racordurilor propuse.

Pozitia retelelor poate suferi modificari.

3.6.4 Reteaua de alimentare cu energie electrica

Se va realiza conform avizelor.

Situatia existenta

In momentul actual, in zona studiata se afla o linie electrica subterana 20 kV in exploatare.

Situatia propusa

In lungul trotuarelor propuse se va realiza o retea electrica subterana de joasa tensiune/medie tensiune pentru racordarea consumatorilor ce vor aparea in zona studiata.

Bilantul de puteri electrice pentru acest PUZ este urmatorul:

1. Puterea instalata estimata pentru viitorii consumatori aferenti parcelei cu regimul de inaltime S/D+P+7E, cu functiunea de locuinte colective si functiuni complementare este $P_i=280\text{kW}+30\text{kW}=310\text{kW}$, iar puterea simultana maxim absorbita estimata este $P_{\text{sim.max.abs.}}=140\text{kW}+15\text{kW}=155\text{kW}\times 0,9\approx 140\text{ kW}$.
2. Puterea instalata estimata pentru viitorii consumatori aferenta parcelei cu regimul de inaltime S/D+P+5E, cu functiunea de locuinte colective si functiuni complementare este $P_i=200\text{kW}+30\text{kW}=230\text{kW}$, iar puterea simultana maxim absorbita estimata este $P_{\text{sim.max.abs.}}=100\text{kW}+15\text{kW}=115\text{kW}\times 0,9\approx 104\text{ kW}$.
3. Puterea instalata estimata pentru viitorii consumatori aferenti parcelei cu regimul de inaltime S/D+P+9E, cu functiunea de locuinte colective si functiuni complementare este $P_i=360\text{kW}+30\text{kW}=390\text{kW}$, iar puterea simultana maxim absorbita estimata este $P_{\text{sim.max.abs.}}=180\text{kW}+15\text{kW}=195\text{kW}\times 0,9\approx 176\text{ kW}$.
4. Puterea instalata estimata pentru realizarea iluminatului public este $P_i=10\times 0,1\text{ kW}=1,0\text{ kW}$, iar puterea simultana maxim absorbita estimata este $P_{\text{sim.max.abs.}}=10\times 0,1\text{ kW}=1,0\text{ kW}$.

Puterea instalata estimata totala este $P_i=931\text{ kW}$, iar puterea simultana maxim absorbita estimata este $P_{\text{sim.max.abs.}}=421\text{ kW}\times 0,9\approx 379\text{kW}$.

Postul de transformare se va putea alimenta dintr-o linie electrica subterana existenta de medie tensiune 20 kV. Solutia de racordare se va stabili de catre Operatorul de Distributie Zonal (E-Distributie Banat).

Parcela va beneficia de alimentare cu energie electrică. Se propune realizarea de bransamente in cablu subteran.

Operatorul de distributie va decide soluția de alimentare cu energie electrică pentru fiecare loc de consum în parte.

Pozitia retelelor poate suferi modificari.

La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu energie electrică care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Iluminat public

Situația existentă

În momentul actual, în zona studiată există iluminat public adiacent.

Situația propusă

Se propune amplasarea de stalpi metalici din OLZn cu înălțimea de 11m, capabili să reziste la lovituri de trăsnet, echipați cu corpuri de iluminat cu sursă LED de 100W. Stalpii vor fi prevăzuți cu tablou electric înglobat în corpul stalpului și vor fi legați la priza de pământ. Alimentarea stălpilor de iluminat se va realiza în cablu pozat îngropat în săpătura predominant în zona verde.

Comanda iluminatului public se va realiza de la punctele de aprindere din posturile de transformare propuse.

Poziția rețelelor poate suferi modificări.

La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu energie electrică a iluminatului public care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Canalizație telecomunicații

Situația existentă

În momentul actual, în zona studiată există rețele de telecomunicații adiacente.

Situația propusă

În lungul trotuarelor propuse se va realiza o canalizație de telecomunicații. Datorită multitudinii de operatori ce pot furniza servicii de telecomunicații și pentru asigurarea flexibilității în alegerea furnizorului, se va realiza o canalizație Tc subterană cu 2 tuburi PVC-M D90mm, fără pozarea cablurilor de fibră optică. Echipamentele active, pasive și cablurile de telecomunicații vor fi procurate și montate de către furnizorii de servicii agreați.

Fiecare parcelă va beneficia de bransament de telecomunicații.

La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția de racordare și bransament pentru rețelele de telecomunicații care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Pozitia retelelor poate suferi modificari.

3.7.Protectia mediului - Date conform HG 1076/2004 anexa 1:

3.7. 1. Masurile propuse in vederea diminuarii surselor de poluare:

- Deseurile generate din activitatea propusa a se desfasura vor fi preluate de operatori autorizati.

- Depozitarea deseurilor menajere se va face în pubele amplasate în spatii special amenajate. Ridicarea si transportul acestora se va realiza periodic de catre o firma de salubritate autorizata in baza unui contract.

- Apele uzate menajere sunt evacuate la reseaua de canalizare a localitatii.

- Apele de ploaie de pe acoperisurile, drumurile si parcarile din incinte vor fi colectate de o retea de canalizare pluviala realizata din tuburi din PVC-KG, D=315 mm, L=260 m, trecute prin separatoare de namol si hidrocarburi si stocate in cele 3 bazine de retentie propuse spre amplasare in zona verde de la fiecare bloc.

Apa pluviala pre-epurata din bazinele de retentie va fi descarcat controlat prin pompare în canalizarea unitara, prin intermediul racordurilor propuse.

Volumul bazinelor de retentie este de $V = 3 \times 33$ mc

Apele de ploaie cazute in zona verde se vor infiltra liber sistematizat in teren, fiind considerate conventional curate.

- Spatiul verde asigurat prin PUZ este in suprafata de 1092,86 mp din suprafata planului si prevede asigurarea de spații verzi în procent de 21,86 % .

3.7.2.Recuperarea terenurilor degradate, consolidarea terenurilor instabile

În zona studiata P.U.Z. nu exista terenuri degradate sau instabile, în consecinta nu sunt necesare lucrari pentru consolidarea acestora.

3.7.3. Delimitarea zonelor protejate, cu prezentarea prescriptiilor generale pentru conservarea patrimoniului natural si construit

Suprafata alocata P.U.Z –ului nu este încadrata într-o zona protejata de conservare a patrimoniului natural sau construit.

3.7.4.Zonele propuse pentru refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Lucrarile propuse ce sunt prevazute a se executa, nu afecteaza peisagistica zonala, nefiind necesare lucrari speciale pentru refacerea peisajului sau a reabilitarii urbane.

3.7.5.Masuri de prevenire si combatere a riscurilor naturale si antropice

Nu sunt necesare masuri de prevenire si combatere a riscurilor naturale

3.8. Obiective de utilitate publica

Prin documentatia de urbanism se propun cai de circulatie noi, propuse pentru a deveni domeniu public. Prin urmare, se va ceda o suprafata de teren, cu latimea de 6,50 m pe care se va realiza un drum provizoriu. Prospectul final dupa realizarea drumului va fi de 13 m.

4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI / OPERATIUNII PROPUSE IN ZONA

Din punct de vedere functional, investitia propusa se incadreaza in prevederile actuale ale municipiului Timisoara, cat si a Strategiei de Dezvoltare Teritoriala Urbana Timisoara Nord. Investitia in cauza pastreaza functiunile existente si propune o zona rezidentiala si functiuni complementare, cu actuale tendinte de dezvoltare.

Se vor asigura spatii verzi in conformitate cu prevederile in vigoare HCL 289 din 21.06.2022 privind aprobarea si prelungirea „Strategiei dezvoltarii spatiilor verzi a Municipiului Timisoara 2010-2020”.

Asigurarea utilitatilor pentru constructiile propuse se vor realiza prin racordarea la retelele existente. In zona exista retelele edilitare necesare.

5. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UTR

Investitia propusa va avea ca rezultat reglementarea terenului care pune in valoare potentialul urbanistic al zonei si se integreaza in Strategia de Dezvoltare Teritoriala Urbana Timisoara Nord. UTR-ul in cauza (UTR 8, conform Strategiei de Dezvoltare), este reglementat in proportie majoritara, iar prin aceasta propunere se va ajuta la intregirea cvartalul in cauza.

Prin implementarea investitiei, se vor realiza / finaliza conexiunile dintre strazi (conexiuni care in prezent nu sunt realizate), prin cedarea unei suprafete de teren proprietate privata a beneficiarului catre domeniul public, in scopul realizarii si amenajarii unui nou drum. Modernizarea si extinderea functiunii existente vine sa reintregeasca necesitatile economice ale zonei.

6. CATEGORII DE COSTURI

Conform planului de actiune anexat.

7. CONCLUZII

Avand in vedere cele de mai sus consideram ca zona studiata are potential de dezvoltare urbana si se incadreaza in planurile de urbanism existente.

Intocmit:
arh. Craculeac Mircea