

MEMORIU DE PREZENTARE - ARHITECTURA

CAPITOLUL I - DATE GENERALE SI DE RECUNOASTERE A LUCRARI

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A LUCRARI

Denumirea proiectului:	Construire ansamblu mixt rezidential + functiuni complementare, in regim de max P+10E			
Amplasament:	jud. TIMIS, Timisoara, intravilan			
Beneficiari	NR CF / TOPO	PROPRIETAR	MP	%
	400207 topo 538-539/1	SC MB MEDITALIA SRL	10.748	100
Proiectant general:	SC STEREOTOMIC STUDIO SRL			
Numar proiect:	7 / 2018			
Faza de proiectare:	PUZ			
Data:	Noiembrie 2018			

METODOLOGIA CE A STAT LA BAZA DOCUMENTATIEI Documentatia este intocmita conform Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ aprobat prin Ord. 176/2000 al MLPAT, L 350/2001 actualizata privind amenajarea teritoriului si urbanismului, OG 233/2016 privind normele metodologice de aplicare a L 350/2001, L 453/2001 pentru modificarea si completarea L 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor, RGU aprobat prin HG 525/1996, Ghid pt RLU GM-007-2000 aprobat prin ordinul MPLAT nr 21/N/2000, Ordinul Ministerului Sanatatii 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena a recomandarilor privind modul de viata al populatiei, L 18/1991 a fondului funciar republicata, L 69/1991 a administratiei publice locale republicata, L 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, L 7/1996 a cadastrului imobiliar, L 10/1995 privind calitatea in constructii, L 137/1995 privind protectia mediului, L 82/1998 pt aprobarea OG nr 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, L 107/1996 a apelor, L 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, L 219/1998 privind regimul concesiunii, L 5/2000 privind zonele protejate, HGR nr 525/1996 modificat pentru aprobarea RGU, HCJ Timis 87/14.12.2004 pentru aprobarea reglementarilor urbanistice si indicatorilor teritorial obligatorii privind dezvoltarile urbane din extravilanele oraselor si comunelor din judetul Timis, HCJ Timis 115/27.11.2008 privind aprobarea reglementarilor si indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potential de edificare urbana din judetul Timis, PATJ Timis actualizat, Codul Civil, certificatul de urbanism nr. 4479 din 13.11.2018 emis de Primaria Municipiului Timisoara.

1.2. OBIECTUL PROIECTULUI

Prezenta documentatie are ca obiect studierea unei zone situate in partea de est a Municipiului Timisoara, teren aflat in intravilan, liber de constructii, aflat in proprietate privata. Lucrarea prezenta se executa la comanda beneficiarului, in baza temei inaintate de beneficiar prin care se cere elaborarea unui PUZ in zona. Prin acest PUZ se doreste sa se solutioneze modul in care va putea fi folosit terenul in vederea construirii de locuinte colective si servicii; stabilire de aliniamente, indici de ocupare a terenului, circulatii carosabile, instalatii edilitare in vederea corelarii intereselor publice si private intr-o solutie viabila din punct de vedere estetic si functional spre beneficiul comunitatii.

CAPITOLUL II - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

DATE PRIVIND AMPLASAMENTUL:

REGIMUL JURIDIC

Teren situat in intravilan, in proprietate privata.

REGIMUL ECONOMIC

Zona C, Folosinta actuala: teren intravilan, categoria de folosinta: teren arabil, S= 10.748mp, destinatie conform PUG: zona de circulatie rutiera si constructii aferente

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Zona studiată este în dezvoltare, cu funcțiuni mixte și servicii, în vecinătatea Padurii Verzi. Se învecinează cu aeroportul Timisoara, fiind amplasat pe DN 6. Pe acest loc se dorește amenajarea unei zone de locuințe colective cu funcțiuni complementare având toate dotările necesare unei bune funcționări.

2.2. INCADRARE ÎN LOCALITATE

Zona studiată este amplasată în partea de est a Municipiului Timisoara, în intravilan

Limite:

- E: intravilanul Municipiului Timisoara, Direcția Regională de Drumuri și Poduri,
- V: intravilan, PUZ locuințe și funcțiuni complementare aprobat 2010
- S: Padurea Verde
- N: DN 6

Acces:

- Pe latura de N - DN 6 și bretea colectoare

2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

Terenul în discuție este liber de construcții.

Caracteristicile reliefului sunt acelea de o suprafață relativ plană cu mici denivelări, lucru ce permite realizarea unei dezvoltări urbane coerente.

2.3.1. CLIMA

Zona Timisoara se încadrează în caracteristicile climatice generale specifice țării noastre – temperatură continentală moderată. Anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate astfel:

- primăverile sunt timpurii și adesea capricioase, verile uscate și lungi, toamne lungi, cu temperaturi constante, ierni blande și scurte.

2.3.2. CARACTERIZAREA CLIMATERICĂ A ZONEI

- temperatura medie multianuală a aerului 8,8°C;
- data medie a primului îngheț – 11 octombrie;
- numărul mediu al zilelor tropicale ($T_{max} > 30^{\circ}C$) – 8 zile pe an;
- cantitatea medie multianuală a precipitațiilor – 660 mm / an;
- durata medie de strălucire a soarelui - 1924 ore / an;
- numărul mediu al zilelor cu ninsoare – 28 zile / an;
- numărul mediu al zilelor cu bruma – 25 zile / an.

În anotimpul rece și în perioadele de calm poate să apară fenomenul de inversiune atmosferică.

Corespunzător latitudinii la care se situează zona studiată, se înregistrează o radiație solară directă medie de 736 cal/mp la 21.06 și 118 cal/mp la 22.12, cu un coeficient de transparență a norilor de 0.342.

2.4. CIRCULAȚIA

Accesul în zona studiată se realizează pe drumurile DN 6, prin intermediul unei bretele colectoare prevăzută în PUZ - ul aprobat 2010

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

În prezent terenul este liber de construcții sau amenajări. Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren arabil.

PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren arabil.

- **RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI**

Se prevede excluderea organică a zonei rezidențiale existente

- **GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT**

Zona detaliată în P.U.Z. are o suprafață de 1 ha, teren liber de construcții.

- **ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT**

Nu există fond construit.

- **ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE**

Ținând cont că zona studiată se află în zona limitrofă a intravilanului Timisoara, dezvoltarea propusă are asigurate dotările sociale și nu necesită altele noi.

- **ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI**

În stadiul actual, ținând cont de faptul că terenul are folosință agricolă, nu există zone de spațiu verde amenajat.

- **EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE ÎNVECINATE**

Nu este cazul.

- **PRINCIPALELE DISFUNȚIONALITĂȚI**

Analiza situației existente a relevat disfuncționalități grupate pe categorii:

a) de circulație:

- necesitatea realizării unui drumi colectoare paralel cu DN 6 ce va deservi zona propusa;

b) funcționale

- absența utilităților în interiorul zonei studiate

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Există posibilitati de racord la urmatoarele utilitati: energie electrica, apa, canal si gaz prin extinderea rețelelor Municipiului Timisoara.

Soluțiile adoptate vor fi detaliate prin documentatii elaborate pentru fiecare specialitate in parte.

- **Alimentarea cu apa și canalizare**

Este necesara extinderea si modernizarea rețelelor in asa fel incat ele sa poata deservi noile obiective conform cerintelor normelor Uniunii Europene. Se propune solutionarea in sistem centralizat al rețelelor de apa si canalizare prin bransarea la rețelele existente care deservesc Municipiul Timisoara

- **Alimentarea cu gaze naturale**

În vecinătate, există rețea de gaze naturale. Pentru poziționarea exactă a acestora s-a cerut un aviz de principiu de la Transgaz Mediaș.

- **Alimentarea cu energie electrică**

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, există rețea de alimentare cu energie electrica.

Alimentarea cu energie electrică se va face de la rețelele existente în zonă. De la PT se vor realiza extinderi si racorduri de joasă tensiune la fiecare obiectiv.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

In acest moment nu sunt semnalate probleme deosebite din punct de vedere al mediului, in zona neexistand surse de poluare.

Investitia respecta cerintele si normativele din medicina muncii, iluminat, protectie fonica si echipare sanitara.

Funcțiunile propuse nu presupun masuri deosebite de salubritate. Asigurarea curateniei si evacuarea deseurilor menajere cade in sarcina beneficiarilor. Deseurile menajere se vor colecta in europubele iar evacuarea lor se va face pe baza unui contract incheiat de beneficiari cu serviciul de salubritate. Nu vor exista platforme de depozitare la nivelul terenului, in zone publice.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- extinderea funcției de locuire si funcțiunilor complementare adaptate la configurația terenului și specificul zonei limitrofe;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- cooperarea proprietarilor din zonă în ideea generării unei zone dezvoltate armonios,
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

CAPITOLUL III - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

3.1.1. RIDICARE TOPOGRAFICA

In vederea realizarii proiectului a fost realizata o ridicare topografica de catre S.C. Blacklight S.R.L., ce a avut ca scop determinarea delimitarii exacte a amplasamentului, pozitia drumurilor de exploatare existente cat si a terenurilor vecine

3.1.2. REFERAT GEOTEHNIC

Conform studiului de specialitate anexat.

3.1.3. STUDIU ASUPRA PROBLEMELOR DE MEDIU

Protectia calitatii apelor

Zona va fi bransata la sistemul centralizat de alimentarea cu apa al Municipiului Timisoara.

Protectia calitatii aerului

Energia termica necesara incalzirii si prepararii apei calde menajere pentru parcelele nou propuse, va fi asigurata de centrale termice proprii fiecarei constructii.

Centralele termice vor functiona cu gaz metan sau cu energie electrica si panouri fotovoltaice si vor fi amplasate in incaperi special destinate, cu suprafete vitrate si cos de fum corespunzatoare. Singura sursa potentiala de poluare a aerului in zona studiata, este emisa de gazele de ardere de la aceste centrale termice.

Functionarea centralelor va asigura un nivel al emisiilor mult sub limitele din Ord. 462/93 al MAPPM si STAS 1257/87, pentru conditiile de calitate a aerului din zonele protejate.

Protectia solului si subsolului

Functionarea propusa nu va implica operatii care pot periclita calitatile solului sau ale subsolului.

Gospodarirea deseurilor

Executia lucrarilor se va face de catre antreprenori specializati si autorizati pentru acest gen de lucrari.

Materialele se vor aproviziona in baze proprii si se vor aduce in santier numai pe masura punerii in opera. In timpul lucrarilor de realizare a constructiilor, muncitorii vor fi instruiti sa vegeze asupra factorilor de mediu.

Deseurile ramase din timpul constructiilor vor fi evacuate inainte de predarea lucrarilor, la groapa de gunoi a localitatii.

Gospodarirea substantelor toxice si periculoase

Nu este cazul.

3.2. PREVEDERI PUG

Zona studiata se invecineaza cu intravilanul localitati, si prevede continuarea dezvoltarii de locuinte individuale si functiuni complementare. Urmeaza ca prevederile din prezentul studiu sa fie preluate de PUG conform Legii urbanismului aflata in vigoare, iar terenul sa fie introdus in intravilanul extins.

3.3. VALOAREA CADRULUI NATURAL

Teritoriul studiat apartine cimpiei joase Timis-Bega caracterizata in mod defavorabil scurgerii naturale a apelor din precipitatii. Structura geologica superficiala este specifica luncii riului Timis care in zona se prezinta ca un adevarat ses aluvionar, in care formatiunile argiloase se intrepatrund cu cele nisipoase si pietrisuri cu extindere pina la adincimi de cca 100 m. Fundamentul cristalin –granitic se afla la circa 1400-1700m adancime si este strabatut de o retea densa de microfalii.

Din punct de vedere seismic, normativul P100-92 incadreaza amplasamentul studiat intr-o zona de calcul de tip "E" pentru care coeficientului seismic $KS= 0,12$ iar perioada de colt $T_c=0,7s$.

Adincimea de inghet, in conformitate cu STAS 6054-77 este egala cu 0,70 m.

Apele pluviale din zona vor fi dirijate, prin intermediul rigolelor stradale proiectate si a retelei de canalizare pluviala, spre canalizarea existenta.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI RUTIERE

Pentru deservirea rutieră a viitoarelor locuințe, se propunerealizării unui drumi colectoare paralel cu DN 6 ce va deservi zona propusa;

Structura rutieră pentru străzile de deservire se vor executa dintr-o fundație de balast și piatră spartă cu o îmbrăcăminte din beton asfaltic.

Apele meteorice vor fi colectate de guri de scurgere proiectate ce se vor racordate la rețeaua de scurgere a apelor pluviale proiectată în zonă.

Panta transversala a drumurilor va fi de 2,5% spre stanga si spre dreapta drumului si de 4% pe acostamente.

3.4. ZONIFICAREA FUNCTIONALA, REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

PROPUNERI DE AMPLASAMENT, ORGANIZARE URBANISTIC ARITECTURALA

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone de locuire și funcțiuni complementare, ce va fi functionala în intravilanul Municipiului Timisoara
- asigurarea accesului în zona studiată corelat cu celelalte documentații de urbanism din zonă;
- rezervarea suprafețelor de teren pentru spații verzi ;
- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și a canalizării pentru viitoarea dezvoltare;

- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga zonă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz, conform propunerilor și avizelor anexate, etc.

Stabilirea acestor propuneri s-a făcut în concordanță cu prevederile P.U.G. și corelat cu celelalte intervenții din zonă.

La realizarea construcțiilor se vor avea în vedere reguli de baza privind ocuparea terenului, reguli cuprinse în acte normative care studiază utilizarea și ocuparea terenului din intravilan. Materialele de construcție folosite trebuie să asigure stabilitatea clădirii, un coeficient de izolare termică bun și o bună izolare față de de apele de infiltrare din sol, sau ape meteorice.

Se propun următoarea funcțiune:

Locuinte colective in regim de inaltime S+P+10E

POT_{max} = 25% CUT_{max} = 2,5

Zona verde 25%

Intocmit
Arh. Radu Puica
Arh Alideia Suciu