

MEMORIU TEHNIC

PLAN URBANISTIC ZONAL "Dezvoltare zona locuințe colective si funcțiuni complementare",
Str. Munteniei nr.47, CF nr.414894, Timisoara

1. Introducere

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL
"DEZVOLTARE ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, Str. Munteniei, nr. 47, CF
nr. 414894 Timisoara

Amplasament: Str. Munteniei, nr. 47, Timisoara

Beneficiar: **PEPPEL EVA LEONTINE THERESIA**

Elaborator:
(Proiectant) **s.c."ARHITECT TRIMBITAS"s.r.l.**

Data elaborării: **decembrie 2015**

Faza de proiectare: **Informarea si consultarea populatiei pentru PLAN
URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)**

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Documentația în fază de Plan Urbanistic Zonal: " DEZVOLTARE ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE" Str. Munteniei, nr. 47, CF nr. 414894 Timișoara, a fost întocmită la comanda beneficiarului Peppel Eva Leontine Theresia. Documentația de față propune soluții și reglementări în scopul dezvoltării unei zone de locuințe colective in regim mic de inaltime (maxim S+P+2E). care pot adăposti la parter funcțiuni complementare.

1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Zona studiată – amplasată la intersecția străzilor Munteniei cu Aleea Viilor, pe latura vestica a străzii Munteniei, este situată în intravilan

Conform Planului Urbanistic General în vigoare **Categoria funcțională: Zona rezidențială (pentru maxim 2 familii) si funcțiuni complementare.**

Folosința actuala: teren (curte, gradina)

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

- Conform Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara, terenul de față este situat în intravilanul localității si are destinația de zona locuințe si funcțiuni complementare.

- Conform **propunerilor din** Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara – în lucru (revizia 3), terenul de față este situat în intravilan și este destinat **dezvoltării** zonelor de locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici (Li/c)
- Terenul studiat este delimitat astfel:
 - la vest de terenuri proprietate privată aflate în str. Vuc St. Karadjic și identificate cu nr. top 2276, 2275, 2274, 438652, 438653
 - la sud de imobilul situat la adresa Strada Munteniei nr. 45, identificat prin Top 22730; 22729
 - la est, terenul are front la strada Munteniei
 - la nord terenul are front la strada Aleea Viilor
- Conform Avizului de Oportunitate nr.22/15.10.2015 emis de Direcția de Urbanism, prezentul proiect PUZ se va corela cu prevederile din Regulamentul Local aferent **“Propunerilor preliminare ce vor fi supuse spre avizare Etapa a 3-a elaborare PUG Timișoara”**

1.3.2. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

Certificatul de Urbanism nr.4563/19.11.2015 a fost obținut în baza H.C.L. nr.157/2002, prelungit prin HCL 105/2012 privind aprobarea respectiv prelungirea valabilității Planului Urbanistic General prin care se specifică **Categoria funcțională: Zona de locuințe (pentru maxim 2 familii) și funcțiuni complementare**

1.3.3. PROIECTE DE INVESTITII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI

Terenul studiat este accesibil atât de pe str. Munteniei cât și de Aleea Viilor. Zona având caracter urbanizat beneficiază de întreaga infrastructură a Municipiului Timișoara.

Conform Planului Urbanistic General aflat în lucru, pentru zona studiată se propune investiția în dezvoltarea tramei stradale la prospecte transversale adecvate circulațiilor la nivel de zonă și întreg municipiu.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1.EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Dezvoltarea zonei a fost până în prezent modestă, singurele intervenții fiind în construirea de locuințe individuale și a unui spațiu destinat serviciilor la frontul nordic al străzii Aleea Viilor.

2.1.2. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELATIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Întreaga zonă are un puternic caracter rezidențial. Pe latura estică străzii Munteniei, în anii '80 și începutul anilor '90 au fost construite imobile de locuințe colective în regim de înălțime P+4, parte a cartierului Bucovina. Începând cu latura vestică a străzii Munteniei și continuând către vestul Timișoarei, zona capătă un caracter semi-urban, cu accente rurale, majoritatea construcțiilor fiind locuințe individuale (regim de înălțime P) cu anexe gospodărești și grădini.

Evoluția localității a demonstrat necesitatea construirii de locuințe colective la nivelul întregului municipiu. La nivelul zonei, imobile de locuințe colective au fost construite pe str. Cernăuți și Bucovinei.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

2.2.1. POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Terenul studiat este situat în partea de nord-vest a municipiului Timișoara, în intravilanul localității.

Terenul ce face obiectul PUZ este accesibil atât din Str. Munteniei cât și din Aleea Viilor și beneficiază de întreaga rețea de străzi a municipiului Timișoara.

Terenul în suprafața totală de 9.222 mp este format din 2 parcele, ambele înscrise în CF nr. 414894

- parcela cu nr. topografic 22727, S = 8.854 mp (categ. de folosință: altele)
- parcela cu nr. topografic 22728, S = 368 mp (curți construcții)
- nu există sarcini

2.2.2. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA, SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL

- Zona ce face obiectul studiului este favorizată prin prisma poziției în țesutul urban.
- Accesibilitatea zonei este asigurată de existența arterelor majore, respectiv Str. Bucovinei, proiectele de propunere a lărgirii drumurilor secundare (strada Aleea Viilor), constituie factori ce vor facilita traficul în zonă;
- La nivel edilitar întreaga zonă este echipată.
- Zona este dotată cu servicii și instituții de interes general, astfel pe străzile Munteniei și Basarabia sunt edificate două grădinițe, iar pe strada Cernăuți se află un spațiu de cult.
- Zona limitrofă ariei studiate trece printr-un proces de densificare și de reconversie în sensul dotării cu servicii și construirii de imobile cu regim de înălțime mai mare de P+1

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE

Pentru realizarea studiului geotehnic s-au precizat lucrările de prospectare geotehnică, stabilite conform **NORMATIVULUI PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENȚELE ȘI METODELE CERCETĂRII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE NP 074/2007**

2.3.2. DATE GENERALE DESPRE AMPLASAMENT ȘI CONSTRUCȚII

Amplasamentul cercetat ce face obiectul studiului de față se află în intravilanul Mun. Timișoara, jud. TIMIȘ, identificat prin planul de situație anexat.

Terenul are o suprafață relativ plană, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare.

Suprafața relativ netedă a câmpiei a imprimat apelor curgătoare și a celor în retragere, cursuri rătăcitoare cu numeroase brațe și zone mlăștinoase, ceea ce a dus la depuneri de particule cu dimensiuni și fragmente de la foarte fine (argile coloidale) la particule de prafuri și nisipuri, care prin asanarea apelor s-a ajuns la straturi în genere separate în funcție de mărimea fragmentelor de bază.

In asemenea situații, stratificația poate să se schimbe pe distanțe uneori mici.

Geologic, zona se caracterizează prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcătuit din argile, prafuri, nisipuri și pietrișuri cu extindere la peste 100 m adâncime. Fundamentul cristalin-granitic se află la circa 1400 ÷ 1700 m adâncime și este străbătut de o rețea densă de microfalii (fracturi).

Seismicitatea. Conform codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat în localitatea **Timisoara** sunt caracterizate prin valorile perioadei de colt $T_c = 0,7 \text{ sec.}$; a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului $\beta_0 = 2,50$; a spectrului normalizat de răspuns elastic (din codul menționat) și accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0,20g$,
Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 de 0,70m.

Din punct de vedere climatic, zona se caracterizează prin următoarele :

- a) Temperatura aerului:
- Media lunară minimă: -1°C – Ianuarie;
 - Media lunară maximă: $+20^\circ\text{C}$... 21°C – Iulie-August;
 - Temperatura minimă absolută: $-35,3^\circ\text{C}$;
 - Temperatura maximă absolută: $+40,0^\circ\text{C}$;
 - Temperatura medie anuală: $+10,9^\circ\text{C}$;
- b) Precipitații:
- Media anuală: 631 mm.

Regimul eolian

Regimul eolian indică o frecvență mai mare a vânturilor din sectorul vestic, cu precipitații bogate și viteze medii ale acestora de 3 m/s ... 4 m/s. Vântul dominant bate din sectorul vestic (15 %).

Din discuțiile purtate cu proiectantul, construcțiile ce urmează să se realizeze reprezintă clădiri cu destinație locuințe, funcțiuni complementare, în regim de înălțime P+2E+Er, P+4E+Er, cu structuri de rezistență corespunzătoare.

Sistemul de fundare va fi format din fundații directe, urmând ca definitivarea cotelor de fundare, dimensiunile fundațiilor să fie definitive în urma și a celor ce se prezintă în studiul geotehnic de față (pentru faza PUZ), respectiv **urmează ca acest studiu să se completeze cu alte investigații geotehnice necesare proiectelor tehnice, care să permită concluziile necesare pentru definitivarea soluțiilor de fundare (cota de fundare, sistemul de fundare, capacitatea portantă a terenului etc.).**

Pentru stabilirea stratificației terenului de fundare s-au interpretat rezultatele obținute prin analiza probelor de teren, insistându-se îndeosebi pe aprecierea granulozității inclusiv cantitatea procentuală pentru fragmentele cu dimensiuni grupate după prescripții (argile, prafuri, nisipuri etc.) rezultând stratificația generală după cum urmează:

- 0,00 ÷ - 0,50m – sol vegetal pământ prafos negru
- 0,50 ÷ - 1,50m – argilă prăfoasă galben vânată cu rar calcar dizolvat plastic consistentă, având indice de consistență $I_c = 0,65 \div 0,68$ și modul de deformare $M = 74 \div 75 \text{ daN/cm}^2$
- 1,50 ÷ - 2,00m – argilă prăfoasă galben maronie plastic consistentă, având indice de consistență $I_c = 0,68$ și modul de deformare $M = 75 \text{ daN/cm}^2$
- 2,00 ÷ - 3,00m – argilă prăfoasă galben maronie cu rar calcar dizolvat plastic consistentă, având indice de consistență $I_c = 0,68$ și modul de deformare $M = 75 \text{ daN/cm}^2$
- 3,00 ÷ - 4,00m – argilă maronie plastic consistentă, având indice de consistență $I_c = 0,68 \div 0,66$ și modul de deformare $M = 75 \div 73 \text{ daN/cm}^2$

- 4,00 ÷ - 5,00m – argila galben maronie plastic consistenta, având indice de consistenta $I_c=0,65\div 0,64$ si modul de deformație $M=72\text{daN/cm}^2$
- 5,00 ÷ - 7,00m – argila galbena plastic consistenta, având indice de consistenta $I_c=0,64\div 0,72$ si modul de deformație $M=72\div 78\text{daN/cm}^2$

Din analiza stratificației prezentata anterior (pct. 6.1), se constata, ca terenul de fundare se încadrează in terenuri medii, **conform Normativului NP 074/2007** (tabelul A21 condiții de teren); cu un total de 9 puncte, deci un risc geotehnic de tip « **REDUS** », iar din punct de vedere al categoriei geotehnice, poate ramane in « **CATEGORIA GEOTEHNICA 1** » .

Terenul de fundare este alcătuit dintr-un pachet de pământuri coezive (argile prăfoase, argile) până la adâncimea de -7,00 m.

Terenul de fundare îl constituie stratele alcătuite din :

- **argila prăfoasa galben vânata cu rar calcar dizolvat** , intre cotele **-(0,80÷1,50)m**, Se recomanda pe stratul de **argila prăfoasa intre cotele -(0,80÷1,50)m**, o presiune convențională de bază pentru (D = -2,00 m si B = 1,00 m), în gruparea fundamentală de încărcări conform STAS 3300/2-85 tabelul 17:

$$\bar{p}_{\text{conv}} = 210,00 \text{ kPa,}$$

În faza de predimensionare pentru calculul terenului de fundare și stabilirea dimensiunilor în plan ale elementelor de infrastructură se va adopta o presiune convențională de bază pentru (D = -2,00 m si B = 1,00 m), în gruparea fundamentală de încărcări, pentru stratul de **argila prăfoasa galben maronie spre baza cu rar calcar dizolvat intre cotele -(1,50÷3,00)m**:

$$\bar{p}_{\text{conv}} = 220,00 \text{ kPa,}$$

2.4. CIRCULAȚIA

2.4.1. ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE

Obiectivul este amplasat în partea nord-vestica a municipiului Timișoara, în zona deservita de artere majore (str. Bucovinei) si străzi de categoria a 2-a (Str. Munteniei si Aleea Viilor), ce asigura conectarea la rețeaua de străzi a localității. .

Factori generatori de perturbări ale traficului din zonă pot fi considerați:

- străzile cu sens unic care intersectează Str. Munteniei
- profilul transversal variabil al străzii Aleea Viilor
- inexistența locurilor de parcare amenajate, parcare facandu-se pe o banda a carosabilului

2.4.2. CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI, INCOMODĂRI ÎNTRE TIPURILE DE CIRCULAȚIE, PRECUM ȘI DINTRE ACESTEA ȘI ALTE FUNCȚIUNI ALE ZONEI, NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ȘI DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI, CAPACITĂȚI ȘI TRASEE ALE TRANSPORTULUI ÎN COMUN, INTERSECȚII CU PROBLEME.

Obiectivul este amplasat în partea de nord-vest a municipiului Timișoara, in intravilan.

Terenul are front la străzile Munteniei si Aleea Viilor, străzi care sunt de categoria a-III-a dar care asigura conectarea la arterele majore ale orașului: Str. Bucovinei si Calea Circumvalațiunii (in depărtare)

Rețeaua secundară de drumuri din zonă este organizată predominant cu circulație în sens unic, Str. Munteniei are dublu sens, iar Aleea Viilor are un segment cu circulație într-un singur sens (dinspre strada Bucovinei înspre Str. Munteniei), fapt care face puțin dificil ieșirea din zona studiată

Fluiditatea traficului la nivelul zonei este afectată în special de intersecția străzii Munteniei cu Aleea Viilor (doar cu viraj de ștanga dinspre Str. Munteniei)

Situația ar putea fi remediată o dată cu lărgirea străzii Aleea Viilor la un prospect minim de 20m (Conf. PUG aflat în curs de elaborare)

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Funcțiunea majoră în zona este cea de locuire astfel

- locuire colectivă în ansambluri de blocuri cu regim de înălțime P+4E - D+P+4E+Er situate în partea estică a străzii Munteniei
 - locuire individuală în imobile cu regim de înălțime predominant P și dispersat P+1-P+1+M în cadrul cvartalului studiat delimitat de strada Armoniei la est, strada Basarabia la sud, strada Aleea Viilor la sud, și strada Vuc Karadjic la vest
- În zona există instituții de învățământ – grădinița și clădiri de cult.

Serviciile sunt reprezentate de prezența unui imobil de birouri situat pe Aleea Viilor vis-a-vis de amplasamentul studiat și a unui mic spațiu comercial care comercializează produse alimentare situat pe str. Cernăuți. Serviciile majore sunt concentrate pe străzile principale și la intersecția străzilor Bucovinei și Aleea Viilor.

2.5.2. GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

În prezent pe terenul studiat nu sunt realizate construcții.

La sud de parcela studiată este construită o locuință individuală în regim de înălțime P, aflată la o distanță de aprox. 80cm de limita de proprietate.

Vis-a-vis de terenul aflat în studiu, de cealaltă parte a străzii Munteniei sunt construite blocuri de locuințe în regim de înălțime P+4E

Vis-a-vis de strada Aleea Viilor sunt construite 2 locuințe individuale în regim de înălțime P+M și un imobil destinat închirierii spațiilor de birouri în regim de înălțime P+1+M

La vest de parcela studiată se află construite locuințe individuale în regim de înălțime P- P+E la o distanță minimă de 55 m.

2.5.3. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU CELE VECINE

Nu se remarcă deficiențe în asigurarea cu servicii a zonei, acestea fiind distribuite relativ uniform în zona.

Prin propunerile prezentului proiect se urmărește dotarea cu funcțiuni complementare locuirii (cu servicii de proximitate) a unei parcele spre deservirea întregii zone.

2.5.4. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Terenul studiat nu are spații verzi amenajate, în prezent fiind folosit drept grădina.

Zona din imediată vecinătate a parcelei studiate studiată nu are spații verzi amenajate cu excepția spațiilor verzi de aliniament.

Pentru terenul ce face obiectul prezentei documentații, se propune asigurarea unui procent de minim 5% spații verzi din totalul suprafeței studiate.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

2.6.1. STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, ÎN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITĂȚII

Terenul ce face obiectul P.U.Z. este deservit de rețele de canalizare, alimentare cu energie electrică, termoficare, telecomunicații.

2.7. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Proprietatea este privată, construcțiile ce sunt propuse a se realiza sunt locuințe colective și funcțiuni complementare.

Potrivit legii propunerea de reglementare va fi supusă consultării populației în cadrul **procedurilor de informare a populației** ce vor fi organizate de Municipiul Timișoara, Direcția Urbanism, Serviciul Planificare Spațială.

Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

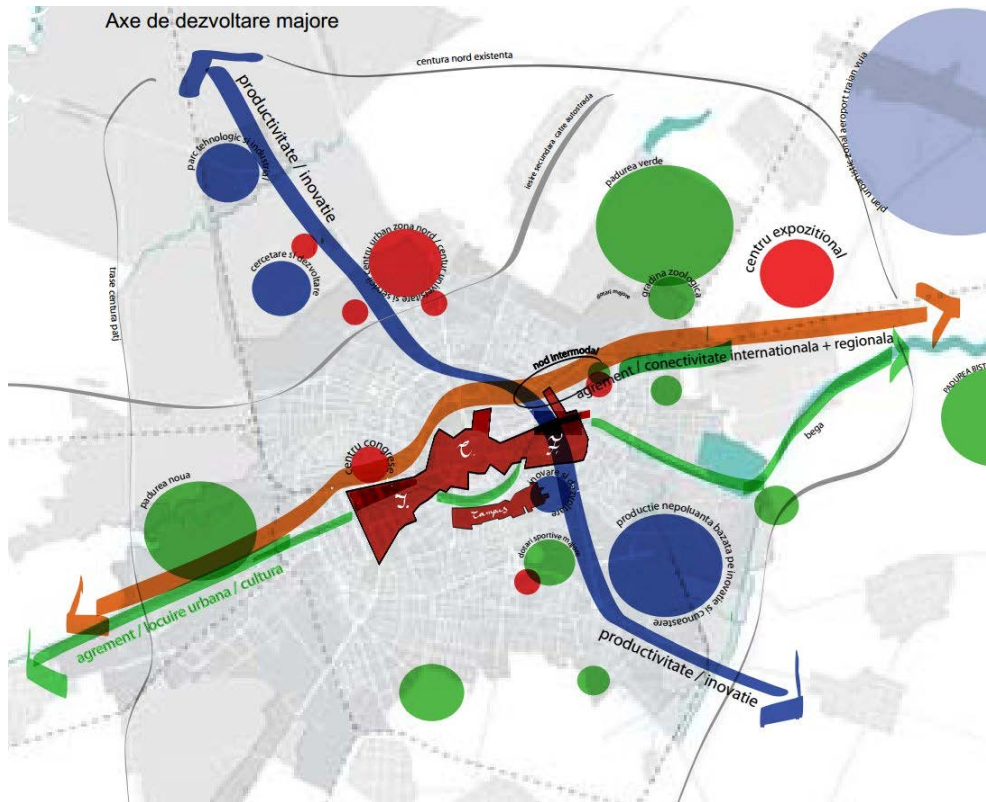
Certificatul de Urbanism nr. 2747/14.07.2015 a fost obținut în baza H.C.L. nr.157/2002, prelungit prin HCL 105/2012 privind aprobarea respectiv prelungirea valabilității Planului Urbanistic General prin care se specifică **Categoria funcțională: Zona de locuințe (pentru maxim 2 familii) și funcțiuni complementare.**

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G. / Masterplan

- Conform Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara, terenul de față este situat în intravilan, UTR 16, zona locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare. Regim maxim de înălțime P+2E, POT maxim 40%.

- Conform obiectivelor și politicilor lansate de Masterplanul 2012, politica intitulată "Mărirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii" prevede pentru zona studiată, dezvoltarea de zone rezidențiale cu funcțiuni complementare.

Prin propunerea de locuințe colective cu funcțiuni complementare, se preia programul 3 Politica 6 descrise în Masterplan.



- Conform Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara – în lucru (revizia 3), terenul de față este situat în intravilan și este destinată zonelor de locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici (Li/c)

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiată a suferit de-a lungul timpului un proces continuu de densificare, fenomen normal datorită poziției din cadrul orașului.

În concluzie nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui echilibru optim între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate.

Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui procent de minim 5% spații verzi amenajate din totalul suprafeței.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul se va realiza atât din strada Munteniei cât și din strada Aleea Viilor, strada propusă spre modernizare prin aducerea la un profil transversal de 20 m

Pentru deservirea locală a parcelor de locuințe colective și funcțiuni complementare, s-a prevăzut o stradă de deservire locală cu prospect stradal de 9.50m având circulație în sens unic. Profilele transversale tip sunt prezentate în planșa nr.136A/4 „Reglementări urbanistice”

- **profil transversal tip 1** (modernizarea strada Aleea Viilor)
 - format din carosabil de 2x3,50 m cu circulație în ambele sensuri;
 - spațiu verde/parcări laterale 2,50 m stânga dreapta cu rigola
 - spațiu protecție 1,00m stânga dreapta
 - pista biciclete 1,00 m stânga dreapta

- trotuar de 2,00 m cu pantă de 1,5% spre rigolă.
- **profil transversal tip 2** (strada Munteniei profil existent)
 - format din carosabil de 2x3,50 m cu circulație în ambele sensuri;
 - în stânga :spațiu verde 4,00 m și trotuar 1,50m
 - în dreapta: spațiu verde 2,00 m și trotuar 2,50m
- **profil transversal tip 3** (strada nou propusa pentru deservire locala)
 - format din carosabil de 4,50 m cu circulație în sens unic
 - în stânga :acostament 0,50m
 - în dreapta: spațiu verde/parcări laterale 2,50m cu rigola și trotuar 1,50m cu panta 1,5% spre rigola

Lucrările rutiere se vor executa dintr-o îmbrăcăminte bituminoasă pe o fundație din balast și piatră spartă. Înainte de executarea structurilor rutiere se va asigura excavarea și evacuarea stratului vegetal pe o grosime de circa 0,50 m.

Semnalizarea în plan vertical și orizontal se va realiza conform STAS1848/1-2004, STAS1848/7-85.

Colectarea apelor pluviale se va realiza prin intermediul pantelor transversale și longitudinale spre rigolele proiectate.

3.5. ZONIFICARE FUNCționalĂ - REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1. ELEMENTE DE TEMĂ, FUNCționalITATE, AMPLASARE

Prin tema de proiectare stabilită de comun acord, se solicită următoarele:

- realizarea unei zone de locuințe colective și funcțiuni complementare
- asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiilor propuse de locuințe colective și funcțiuni complementare;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz, conform propunerilor și avizelor, etc.

Documentația are drept obiect:

1. Realizarea pe un teren, în suprafață de 9.222 mp, a 7 parcele destinate construirii de locuințe colective cu un regim de înălțime (S)+P+2E
2. Realizarea unei parcele destinate spațiilor verzi amenajate, având o suprafață echivalentă cu 5% din suprafața totală a terenului studiat.
3. Rezervarea suprafețelor de teren necesare noilor drumuri de acces și propunerea unei secțiuni transversale corespunzătoare
4. Asigurarea locurilor de parcare, necesare funcționării zonei.

3.5.1. BILANT TERITORIAL INDICI CARACTERISTICI

- **BILANT TERITORIAL**

SUPRAFATA TEREN	SITUATIA EXISTENTA mp	SITUATIA PROPU SA mp	
SzLic Subzonă locuire colectiva (cu funcțiuni complementare)	-	7.090,00	24,12%
Szv- Spatii verzi amenajate	-	461,00	5,00%
Circulații	-	1.671,00	17,17%
TOTAL	9.222,00	9.222,00	100,00%

• INDICI CARACTERISTICI

SzLic Subzonă locuire colectiva cu functiuni complemetnare

P.O.T. max.	35%
C.U.T.max.	0,9
Regim de inaltime max.	(S)+P+2E
hmax coama	12,00m

3.6.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Soluțiile de echipare edilitara se vor stabili după obținerea avizelor de amplasament.

3.7.PROTECȚIA MEDIULUI

3.7.1. DIMINUAREA PÂNĂ LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE

Lucrările proiectate nu influențează obiectivele existente în zonă, ca atare nu se necesită măsuri pentru evitarea pagubelor sau măsuri de refacere a lucrărilor afectate.

3.7.2. PREVENIREA RISCURILOR NATURALE

Surse de poluanți pentru apele subterane în perioada de execuție, respectiv exploatare, nu există.

Riscurile care pot apărea pentru sănătatea umană sau pentru mediu sunt cele din perioada de execuție a lucrărilor.

Poluanții pentru aer în timpul execuției sunt: praful, zgomotul, gaze de eșapament. Praful rezultă de la execuția săpăturilor, împrăștierea nisipului, a pământului, din compactare etc.

3.7.3. DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR

Deșeurile menajere se vor colecta în europubele, care se vor amplasa pe o platformă amenajată. Gunoiul menajer va fi colectat de o firmă specializată, care va depozita pe deponul autorizat din localitate sau din apropiere.

3.7.4. RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDĂRI DE MALURI, PLANTĂRI DE ZONE VERZI, ETC.

În prezent, terenul nu este degradat.

Se va asigura o suprafață de minim 5% din teren pentru spații verzi amenajate.

3.7.5. REFACEREA PEISAGISTICĂ ȘI REABILITARE URBANĂ

Modernizarea tramei stradale împreună cu întreaga infrastructură, va însemna pentru zonă, momentul în care se vor putea executa și corela toate lucrările de plantare a aliniamentelor de spații verzi ce fac parte din prospectul drumurilor.

3.7.6. ELIMINAREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI AL REȚELELOR EDILITARE MAJORE

Odată cu finalizarea infrastructurii edilitare și rutiere în zonă, cu accent pe lărgirea prospectului străzii Aleea Viilor, se vor elimina disfuncționalitățile existente privind traficul în zonă.

Se va asigura astfel fluenta traficului la nivel de zonă.

3.8.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

- Listarea obiectivelor de utilitate publică
 - asigurarea suprafețelor de teren pentru asigurarea prospectelor finale ale drumurilor din perimetrul studiat
 - obligativitatea ca drumurile de acces, pistele de cicliști, trotuarele și spațiile verzi din cadrul profilelor transversale ale drumurilor mai sus menționate să devină domeniu public;
- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zonă, conform legii 213/1998
 - Terenul în suprafața totală de 9.222 mp este format din 2 parcele, ambele înscrise în CF nr. 414894
 - parcela cu nr. topografic 22727, S = 8.854 mp (categ. de folosință: altele)
 - parcela cu nr. topografic 22728, S=368 mp (curți construcții)
 - nu există sarcini
 - proprietar: Peppel Eva Leontine Theresia.
- Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse

Conform planșei "Circulația terenurilor" urmează a fi prevăzute:

 - asigurarea suprafețelor de teren pentru asigurarea prospectelor finale în perimetrul terenului studiat
 - obligativitatea ca drumurile de acces, pistele pentru cicliști, trotuarele și spațiile verzi din cadrul profilelor transversale ale drumurilor mai sus menționate să devină domeniu public.

Șef proiect
arhitect GEORGETA TRÎMBIȚAȘ