

MEMORIU DE PREZENTARE NONTehNIC

DENUMIREA INVESTITIEI **ZONA PREDOMINANT REZIDENTIALA - LOCUINTE COLECTIVE**
AMPLASAMENT: **Timisoara, str. Tristan Tzara; C.F. nr. 442091 Timisoara, nr. cad. 442091**
BENEFICIAR: **S.C. 5U SEROR S.R.L.**

REGIMUL JURIDIC

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii, in suprafata totala de 6801 mp, liber de constructii este situat in intravilanul extins al Municipiului Timisoara, str. Tristan Tzara, parcela inregistrata in C.F. nr. 442091 Timisoara, nr. cad. 442091, categoria curti constructii, aflata in proprietatea SC 5U SEROR SRL, liber de sarcini.

SITUATIA EXISTENTA

Stadiul actual al dezvoltarii urbanistice (evolutia zonei, incadrare in localitate, circulatii)

In prezent, situl studiat, aflat in zona nordica a teritoriului administrativ al Municipiului Timisoara este reglementata prin **PUZ - Extindere zona rezidentiala cu functiuni complementare si servicii, Calea Aradului - SERE aprobat prin HCL nr. 613/2006, ca zona propusa pentru servicii; POT_{max.} = 50%; Spatii verzi_{min.} 20% .**

Terenul este delimitat astfel:

- Nord-Vest: drum de pamant DE 491 (modernizat, profil 12 m);
- Sud-Vest: drum de pamant DE 494 (modernizat profil 12 m);
- Nord-Est: str. Tristan Tzara, drum cu imbracaminte asfaltica 7m si profil transversal 12 m;
- Est: parcele proprietate private, zona cu constructii pentru activitati agricole, in prezent dezafectate;

Terenul identificat cu nr. cad. 442091 Timisoara este acoperit de vegetatie spontana joasa crescuta haotic.

In prezent, accesul rutier la parcela este asigurat din str. Tristan Tzara, drum racordat la rețeaua majora de circulație (Calea Aradului) prin intermediul str. Stefan Procopiu.

PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE, INDICATORI PROPUȘI

Funcțiunea dominantă a zonei: predominant rezidentiala - locuinte colective cu dotari aferente.

Suprafata de teren studiată va fi zonificată astfel:

- *Zona de locuinte colective:* solutia urbanistica propune mobilarea terenului cu locuinte colective dispuse in mai multe corpuri de cladiri, perimetral parcelei, cu regim de inaltime variabil, de la S/D+P+3E spre str. Tristan Tzara (adiacent zonei de locuinte colective cu regim max. P+2E), la S/D+P+5E spre strada noua propusa si accent volumetric spre str. Marginii, regim de inaltime S/D+P+6E (adiacent centrelor comerciale DECATHLON, SELGROS; HORNBACK).
- *Zona de circulatii:* configurarea circulatiilor in incinta (drumuri, platforme si parcaje), cu racordarea la circulația auto propusa prin modernizarea DE 491 si DE 494 precum si prelungirea str. Liliacului – leg. cu str. Marginii;
- *Zona spatii verzi;*

Zonificarea functionala a zonei studiate s-a facut tinand cont de functiunea predominanta propusa si de proximitati urbanistice care impuneau constrangeri legate de functiune si/sau indici urbanistici.

Astfel, solutia de configurare a structurii rutiere se va realiza avand ca punct de plecare reglementarile urbanistice aprobate in zona:

- modernizarea str. Tristan Tzara si DE 491 conform prevederilor PUD aprobat prin HCL Dumbravita nr. 27/2013 si PUZ aprobat prin HCL nr. 613/2006 la profil de 12 m (PTT 1);
- modernizarea DE 494 conform propunerilor din PUZ aprobat prin HCL Timisoara nr. 613/2006 la profil de 8 m (PTT 2);
- rezervare teren (cca. 705 mp) in perspectiva realizarii unei strazi noi, care va lega str. Marginii de str. Tristan Tzara , la profil de 12 m (PTT 1'). Aceasta strada va deschide astfel circulatia spre/dinspre Comuna Dumbravita, fiind o continuare fireasca a str. Liliacului;
- modernizarea in perspectiva a strazii Marginii la 4 benzi de circulatie , cu profil estimate de 24 m (PTT 70), conform Noului PUG, etapa3, revizia 3

Accesul pietonal si rutier la obiectivele propuse se va asigura prin racord la str. Tristan Tzara si de pe DE 491 modernizat, prin accese cu raze de 6m.

Indicii urbanistici propusi prin documentatie sunt:

POT max. locuinte = 35%

POT max. (inclusiv parcaj demisol) = 40%

CUT max. locuinte = 1,5

CUT max. (inclusiv parcaj demisol) = 1,9

Spatii verzi – minim 25%.

Constructiile se vor amplasa in interiorul perimetrului limitei de implantare a constructiilor care defineste zona de implantare a constructiilor.

Constructiile propuse vor fi racordate la retelele publice sau private de utilitati:

Alimentarea cu apa potabila a cladirii se face de la reseaua de apa a localitatii Timisoara, prin extinderea retelei de apa existenta pe str. Stefan Procopiu (retea de apa existenta Ø125 mm).

Reseaua exterioara de distributie a apei trebuie sa asigure consumatorilor debitul maxim orar si sarcina hidrodinamica necesara. Fiecare cladire va fi prevazuta cu bransament individual.

Sistem de incalzire

Se prevede pentru intreg ansamblul independenta energetica privind furnizarea caldurii si a apei calde de consum prin prevederea de centrale termice proprii.

In consecinta se prevad urmatoarele tipuri de surse termice pentru obiectivele din ansamblul de locuinte :

- centrale termice proprii pentru fiecare apartament;

Toate centralele termice vor avea cazane cu randamente ridicate (peste 92%) rezultand astfel emisii reduse de noxe.

Arzatoarele cazanelor vor functiona cu combustibil gazos (gaze naturale) furnizate de reseaua de distributie a mun. Timisoara.

Canalizare ape uzate menajere

Deversarea apelor uzate menajere se face la reseaua de apa a localitatii Timisoara, prin extinderea retelei de canalizare existenta in proximitatea amplasamentului pe str. Stefan Procopiu (Dn = 400 mm). Racordurile la canalizarea orasului se vor face cu teava PVCkg Dn=200 mm. Se va realiza cate un camin de racord pentru fiecare cladire.

Canalizare pluviala

Apele uzate pluviale colectate de pe acoperisul constructiilor vor fi colectate si deversate la un rezervor de retentie ape pluviale. Apele pluviale de pe platformele rutiere si parcaje vor fi preluate prin intermediul rigolelor si vor fi dirijate spre un separator de hidrocarburi iar apoi colectate intr-un rezervorul de retentie ape pluviale. Apele din rezervoarele atmosferice ape pluviale sunt folosite la udarea spatiilor verzi, respectiv descarcate la canalizarea orasului, prin pompare la 30 min. dupa terminarea ploii torentiale.

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a obiectivelor propuse, se va realiza prin interceptare LES MT 20kV in exploatare existenta pe str. Tristan Tzara.

Se propune realizarea de bransamente in cablu subteran.

Intocmit Arh. BAIA Dragos

Verificat FOLEA Doru