



PLAN URBANISTIC ZONAL

- PUZ SERVICII ŞI LOCUINŢE COLECTIVE -

Amplasament:

Timisoara, strada Ion Ionescu de la Brad, nr. 28

Beneficiar:

CONTRA GYONGYI-CRISTINA TEREZIA

Faza:

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

Data:

Septembrie 2017

Pr. nr. 172/IIB/16

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării	PUZ SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE
Amplasament	CF nr. 438880, nr.top 438880, cf.nr.438235, nr.top 438235, CF nr.443703, nr.top 443703 Timișoara
Beneficiar	CONTRA GYONGYI-CRISTINA TEREZIA
Proiectant general	S.C. RD SIGN S.R.L. Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14 arh. Negrișanu Răzvan
Studiu geotehnic	S.C. GEO TOLS S.R.L. Dumbrăvița , str. Petofi Sandor nr.45
Lucrări rutiere	S.C. DRUM PROIECT CONSULT S.R.L. Timișoara, Bv. J.H. Pestalozzi, Nr.22 , Et.2, Cam.207
Lucrări edilitare – electrice și de telecomunicații	LOMBREA A. ELECTROTEHNIK I.I. Timișoara , str. Aleea Cascadei 1
Lucrări edilitare – rețele exterioare	WATER SERVICE XXL Timișoara, str. Lazar Gheorghe nr.42
Faza de proiectare	PLAN URBANISTIC ZONAL
Data elaborării	Septembrie 2017



sc rdsign srl Timisoara, str. Vulturilor nr.14, J35/4590/1992, CUI 3981516, Tel 40/0722624862, e-mail: studio@rdsign.ro

Pr. nr. 172/IIB/16

LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

Specialist RUR arh. Negrișanu Răzvan

Proiectant general/ Urbanism arh. Negrișanu Daniela

arh. Ramona Izvernari

Pr. nr. 172/IIB/16

BORDEROU

Piese scrise

Cerere
Foaie de titlu
Foaie de capăt
Lista și semnăturile proiectanților
Borderou
Memoriu de specialitate
Certificat de urbanism nr. 3645 din 05.09.2016
Extras de carte funciară nr. 438880 Timișoara
Plan de amplasament si delimitare imobil CF nr. 438880
Extras de carte funciară nr. 438235 Timișoara
Plan de amplasament si delimitare imobil CF nr. 438235
Extras de carte funciară nr. 443703 Timișoara
Plan de amplasament si delimitare imobil CF nr. 443703

Piese desenate

Plan de încadrare	01-A
Situația existentă	02-A
Situația conform noul PUG – propus în curs de avizare – etapa 3 prin HCL 428/30.07.2013	03-A
Studiu cvartal	04-A
Reglementări urbanistice	05-A
Reglementări edilitare – plan de situație reț. exterioare	06-A
Reglementări edilitare – plan de situație reț. electrice	07-A
Proprietate asupra terenurilor	08-A
Propunere de mobilare	09-A
Siluate urbane	10-A

Întocmit,
Arh. Ramona Izvernari

MEMORIU DE SPECIALITATE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **PUZ – SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE**
- Beneficiar: **CONTRA GYONGYI-CRISTINA TEREZIA**
- Proiectantul general: **S.C. RD SIGN S.R.L.**
Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14
- Studiu geotehnic: **S.C. GEO TOLS S.R.L.**
Dumbrăvița, Str. Petofi Sandor nr. 45
- Lucrări rutiere: **S.C. DRUM PROIECT CONSULT S.R.L.**
Timișoara, Bv. J.H. Pestalozzi, Nr.22, Et.2, Cam.207
- Lucrări redilitare – electrice și de telecomunicații: **LOMBREA A.-ELECTROTEHNIK I.I.**
Timișoara, str. Aleea Cascadei 1
- Lucrări redilitare – rețele exterioare: **WATER SERVICE XXL**
Timișoara, str. Lazar Gheorghe nr.42
- Data elaborării: **Septembrie 2017**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenurile situate în Timișoara, strada Ion Ionescu de la Brad, nr.28, identificat prin CF nr. 438880, nr. top. : 438880; CF nr. 438235, nr. top:438235; CF 443703 , nr. top: 443703, în vederea realizării obiectivului **“PUZ SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE”**.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenurilor studiate;

- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- Modul de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal constă în analizarea și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Caracterul actual al zonei este de ansambluri de locuințe colective. Caracterul propus zonă cu funcțiuni mixte (parcaj public, sănătate, educație, servicii) și locuințe colective.

Politicile Masterplan ale noului PUG, în curs de aprobare, se regăsesc în cadrul propunerilor pentru zona studiată și anume:

POLITICA 4 – Asigurarea infrastructurii edilitare, a mobilitatii și a infrastructurii de comunicare;

POLITICA 5 – Îmbunătățirea calității și gestionării domeniului public – program 1 – creșterea calității spațiului public urban – creșterea și asigurarea suprafeței de spații verzi raportat la densitatea zonei de referință.

POLITICA 6 – Mărirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii – creșterea calității mediului locuit în cartierele rezidențiale.

POLITICA 10 – Asigurarea unui mediu urban nepoluant, cu emisii reduse de CO2 și pulberi pentru un oraș verde – creșterea eficienței energetice.

1.3. Surse documentare și analitice

1.3.1. Documentații urbanistice

Pentru întocmirea documentației s-au studiat documentațiile urbanistice valabile în zona studiată care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 131/2017;
- Planul Urbanistic Zonal - "Ion Ionescu de la Brad" Timișoara aprobat prin HCL 186/2003;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 268/02.06.2015
- Concept general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) aprobat prin HCL 61/28.02.2012
- Noul Plan Urbanistic General Timișoara, disponibil pe site-ul Primăriei Timișoara.

1.3.2. Studii de fundamentare, documentații, avize elaborate concomitent cu PUZ

-Aviz de oportunitate Primăria Timișoara nr.11 din 11.05.2017.

-Aviz unic nr.88 din data de 3.02.2017 emis pe baza avizelor tehnice de amplasament:

- Aquatim nr. 39235/19.12.2016
- Colterm nr. UR 2016-018666/15.12.2016
- DELGAZ grid nr.260, 1/27/2017
- Enel Distribuție Banat nr. UR 2016-018666/15/ 16.01.2017
- RATT nr. UR 2016-01-8666 din 19.12.2016
- Telekom nr.2460, UR 2016-018666/15.12.2016

- De asemenea se mai solicită studiu respectarea legislației în vigoare la drumuri și la asigurarea locurilor de parcare.

1.3.3. Cadru legislativ

La elaborarea documentației s-au respectat prevederile următoarelor documente:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordin nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evoluția zonei

Terenul studiat în cadrul P.U.Z. se situează în partea de nord – est a Municipiului Timișoara, în intravilan, în UTR nr.24, conform Planului Urbanistic General.

Zona în care este situat terenul luat în studiu în cadrul P.U.Z. este o zonă cu funcțiune industrială, dar care a fost parțial reconvertită în baza unor documentații de urbanism.

Pe terenurile învecinate s-au aprobat și parțial implementat următoarele documentații de urbanism:

P.U.Z. “Zona locuințe colective, servicii și funcțiuni complementare” , str.Ion Ionescu de la Brad nr.15 – str. Constructorilor, Timișoara (HCLMT 545/16.12.2008).

Pe o suprafață de 10194 mp se propune dezvoltarea unei zone cu funcțiunea de locuințe colective, servicii (cazare) și funcțiuni complementare, cu regimul de înălțime de 2S+p+12E+Er / H cornișă = 42m, POT max de 40%, CUT de 3,0.

P.U.Z. “Complex de locuințe și funcțiuni complementare”, str. Constructorilor Timișoara (HCLMT nr.301/13.05.2008).

Pe o suprafață de 12.429 mp se propune dezvoltarea unei zone pentru locuințe colective, funcțiuni complementare și servicii (birouri, spații comerciale), cu regimul de înălțime de 2S+P+12E, POT max de 40%, CUT de 3,8.

P.U.D. “Ansamblu de locuințe colective și servicii”, str. Ion Ionescu de la Brad nr.11, Timișoara (HCLMT nr.304/31.07.2007).

Documentația are drept obiectiv realizarea unui ansamblu cu locuințe colective și servicii cu regim de înălțime variabil, ajungând până la D+P+6E+Penthouse, pentru zona situată spre str. Constructorilor, stradă ce face parte din viitorul Inel IV de circulație, cu POT max de 28%, CUT de 2, pe un teren în suprafața de 13.836 mp.

P.U.Z. “Ansamblu locuințe sociale” str. Ion Ionescu de la Brad, f.n.- Baza RATT Timișoara (HCLMT 472/28.10.2008).

Documentația are drept obiectiv realizarea unui ansamblu cu locuințe colective sociale de către Primăria Municipiului Timișoara.

P.U.Z. “Modificare PUZ aprobat cu HCL 382/2011 – Complex rezidențial TAGOR” str.Constructorilor – Albinelor, Timișoara (HCLMT 292/25.06.2015).

P.U.D. “Construire Supermarket Lidl și amenajare locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe teren proprietate și fațadă, amplasare totem,

împrejmuire proprietate, organizare de șantier” str. Ion Ionescu de la Brad nr.15. Timișoara (HCLMT 429/30.07.2013).

HCL 139/2004 – Extindere Hotel P+2E , POT = 30% , CUT = 1,27.

HCL 61/2015 – Construire centru social – spiritual P+1E+M(Er), POT = 40%, CUT = 1,2.

HCL 230/2008 – Construire locuințe de serviciu D+P+2E+M, POT = 40%, CUT 2,5 , spații verzi = 20%.

Prin urmare, în acest teritoriu se preconizează reconversia funcțiilor industriale existente în funcțiuni adaptate cerințelor actuale: locuințe colective, servicii diverse, comerț, sedii de firme, birouri, parcaj public, sanatare, educație.

Acest tip de funcțiuni sunt preferate datorită poziționării actualei zone industriale în vecinătatea unor zone cu locuințe individuale și colective, respectiv în vecinătatea Pădurii Verzi.

Conform PUG Timișoara și RLU, parcelele aparțin UTR nr. - zonă de locuințe și funcțiuni complementare, regim de înălțime P+4E, POT max = 40 %, parțial zonă servicii.

2.2. Încadrarea în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenurile care fac obiectul prezentului studiu fac parte din intravilanul localității Timișoara și sunt situate în partea nordică a orașului, în zona cuprinsă între str. Ion Ionescu de la Brad (în Nord) și str. Martir Gabriela Tako (în Sud). Terenurile se află într-un cartier de blocuri urbanizat și construit în perioada de dinainte de 1989.

Zona studiată este formată din 3 parcele, parcelele cu Nr. Top. 438880, Nr top. 438235, Nr. Top. 443703, incluse în CF nr. 438880, CF nr. 438235, respectiv CF nr. 443703, Timișoara, însumând o suprafață totală de 3.473 mp. Terenurile studiate sunt bordate la:

- Nord - strada Ion Ionescu de la Brad;
- Sud – strada Martir Gabriela Tako;
- Est – locuințe colective;
- Vest – locuințe colective.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona Timișoarei se încadrează în caracteristicile climatice generale specifice țării noastre, climă temperat continentală moderată. Anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate prin:

- primăveri timpurii și capricioase
- veri uscate și lungi
- toamne lungi cu temperaturi relativ constante
- ierni blânde și scurte

Caracterizarea climaterică a zonei:

- temperatura medie multianuală a aerului: 8,8°C
- data medie a primului îngheț: 11 octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale (T max. >30°C): 8 zile/an
- cantitatea medie multianuală a precipitațiilor: 660 mm/an
- durata medie de strălucire a soarelui: 1924,1 ore/an
- număr mediu al zilelor cu ninsoare: 28 zile/an
- număr mediu al zilelor cu brumă: 25 zile/an

Încadrarea în zona seismică, adâncime de îngheț, geomorfologie

Din punct de vedere al seismicității – în conformitate cu Codul P100-1/2006, perioada de

colț $T_c=0,7s$. Factorul de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului de către structură $\beta_0 = 2,5$. Spectrul normalizat de răspuns elastic $S_e(T) = a_g \beta(T)$ se consideră pentru zona Banat, iar accelerația orizontală a terenului pentru proiectare $a_g = 0,16g$.

În conformitate cu STAS 6054-77 adâncimea maximă de îngheț în zona de amplasare a viitoarelor construcții este de 0,70 m.

În general, suprafața morfologică constă din forme de relief nediferențiate, cu văi puțin adânci, meandre, albiile părăsite, terase îngropate, acoperite cu o crustă subțire de sol vegetal și umpluturi recente de sistematizare verticală.

În conformitate cu normativul geotehnic NP074/2007, s-au stabilit categoria geotehnică respectiv riscul geotehnic pentru viitoarele construcții. Acestea au fost puse într-un tabel de forma:

FACTOR		PUNCTAJ
Condiții teren	Teren mediu	3
Apă subterană	Fără epuizmente	1
Clasificare construcție	Normală	3
Vecinătăți	Fără riscuri	1
Risc geotehnic		8

Recomandări

Pentru construcțiile propuse, se poate adopta sistemul de fundare directă la adâncimea minimă de fundare $D_{fmin}=2,70$ m față de nivelul terenului natural. Stratul de teren de la nivelul tălpii fundației va fi format din argilă, prăfoasă, cafenie, plastic consistentă, neepuizată până la -6,00m. La proiectarea infrastructurii se va ține seama de prescripțiile "Normativului pentru proiectarea structurilor de fundare directă" indicativ NP 112-04.

Din punct de vedere al rezistenței la săpare terenurile interceptate se încadrează la terenuri mijlocii.

Lucrările de terasamente, inclusiv cele aferente (săpături, sprijiniri, umpluturi, etc.) se vor executa cu respectarea întocmai a tuturor normativelor în vigoare cu privire la aceste lucrări (C 169-83, Ts inclusiv normele de protecția muncii, etc.) prevederi de care trebuie să se țină seama la toate lucrările de construcții până la cota $\pm 0,00$ m a construcției.

În concluzie, se apreciază că zona cercetată permite amplasarea de construcții, cu mențiunea că pentru elaborarea proiectului de execuție trebuie efectuată cercetarea geotehnică pentru proiectare, finalizată cu Studiu geotehnic.

2.4. Fondul construit

În prezent, cele 3 terenuri studiate, așa cum rezultă din extrasele de carte funciară sunt libere de construcții.

- - Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014, terenurile se încadrează în zonă insituții și servicii de interes general propusă.
- - Conform PUZ "Ion Ionescu de la Brad" Timișoara, aprobat prin HCL 186/2003 terenurile se încadrează în zonă rezidențială cu clădiri mai mult de 3 niveluri propuse.
- - Conform noul PUG terenurile se încadrează în unitățile teritoriale de referință Lc_A – ansambluri de locuințe colective.

2.5. Accesibilitate la căi de circulație

Terenurile sunt deservite de infrastructura rutieră și au acces de pe strada Martir Gabriela Tako, împreună cu cele 2 alei de pe strada Verde, constituind un drum propus care vor traversa parcelele.

2.6. Situația juridică a terenurilor/ Ocuparea terenurilor

Terenurile care fac obiectul documentației sunt proprietate privată: **CF 438880** – CONTRA GYONGYI-CRISTINA TEREZIA , **CF 438235** – CONTRA GYONGYI-CRISTINA TEREZIA, **CF 443703** – CONTRA GYONGYI-CRISTINA TEREZIA având procură pentru a împuternici pe POPOVICI DIMITRIE pentru a putea face demersurile necesare în vederea unificării parcelelor identificate mai sus, de a o prezenta în fața tuturor autorităților, persoane fizice sau juridice implicate în realizarea prezentului mandat sau oricare organ al puterii și administrației de stat, Primăria Timișoara, Administrația Financiară, Oficiul de Cadastru Timiș, Agenția Națională pentru Protecția Mediului, cât și orice instituție de stat, unde va depune toate documentele necesare, în vederea obținerii Planului Urbanistic Zonal și a unui Aviz de Principiu, putând lua orice hotărâre pentru o bună administrare și conservare a imobilelor.

2.7. Echipare edilitară

În prezent, zona este deservită de utilități: apă și canal, curent electric, gaz, telefonie și rețea de televiziune prin cablu, toate existente pe Str. Martir Gabriela Tako.

2.8. Disfuncționalități

Fiind un teren viran, neurbanizat, zona este momentan acoperită de vegetație spontană crescută haotic.

Principalele disfuncționalități sesizate în zonă sunt :

- profilele drumurilor publice existente nu sunt adecvate traficului actual (datorită autoturismelor parcate dealungul carosabilului);
- Nu există suficiente zone verzi de protecție a funcțiunilor față de traficul auto;
- Lipsă benzi pentru biciclete;
- Lipsă locurilor de parcare;
- Lipsă spațiilor verzi amenajate.

2.9. Probleme de mediu

• RELAȚIA CADRUL NATURAL - CADRUL CONSTRUIT

În prezent, zona este dotată cu rețea de canalizare centralizată, respectiv rețea de distribuție a apei potabile, iar apele pluviale de pe întreaga zonă sunt preluate de canalizarea orașului.

Nu sunt riscuri naturale sau artificiale în zona studiată sau în vecinătăți. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă – nu este cazul

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă de zone de locuire cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice, este în continuă creștere.

• EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu e cazul.

- MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Nu e cazul.

- EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu e cazul.

- EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu e cazul.

2.10. Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată, iar zona studiată este alocată funcțiunii rezidențiale, conform UTR 24 din PUG aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 131/2017.

Primăria Municipiului Timișoara, ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultarea în diferite faze de elaborare și dezbateri publice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

- Conform prevederilor din PUG Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014 - terenul se încadrează în zonă instituții și servicii publice.
- Conform prevederilor Masterplanului, zona studiată se încadrează în Politica 6: Marirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii, Programul 3 zone rezidențiale coerente obținute prin urbanizare.
- Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitățile teritoriale de referință: Lc_A – ansambluri de locuințe colective.
- Conform prevederilor noului Plan Urbanistic Zonal „Ion Ionescu de la Brad” - Timișoara, zona studiată se încadrează în zonă rezidențială cu clădiri mai mult de 3 niveluri propusă.
- Pornind de la premisele documentațiilor mai sus amintite pe zona constituită de cele 3 parcele, se propune realizarea unui ansamblu de construcții cu funcțiuni mixte- locuire, colectivă și funcțiuni complementare locuirii.
- Regimul de înălțime propus pentru aceste parcele este de maxim S+P+4E+Er, și cu un coeficient de utilizare al terenului (CUT) de max 2,4.

La elaborarea propunerilor de dezvoltare urbanistică s-au ținut cont de următoarele:

- Retragerea față de limita parcelelor învecinate cu puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor;
- Volume cu un regim de înălțime maxim S(D)+P+4E+Er;

- Armonizarea funcțiilor propuse cu prevederile Masterplanului și PUZ-ului Ion Ionescu de la Brad aprobat prin HCL 186/2003.
- Aliniere: imobilele propuse vor fi dispuse conform planului, de-a lungul unei axe – aliniament stradal, ele vor păstra față de limitele de proprietate distanțe egale cu jumătate din înălțimea lor. Între imobile va exista o distanță de 20 m între fațadele principale. În contextul unui regim de înălțime $S(D)+P+5E+Er$ și h cornișa = 20 m.
- Respectarea prevederilor din Avizul de Oportunitate nr.11 din 11.05.2017.

3.2. Valorificarea cadrului natural

În prezent terenurile sunt neamenajate și, momentan, acoperite de vegetație spontană crescută haotic. Pe amplasament nu există elemente ale cadrului natural ce ar putea fi puse în valoare. Prin planul urbanistic propus se prevăd parcele de spații verzi amenajate.

3.3. Modernizarea circulației

Se va propune un carosabil de 5,5 m care deservește parcele din prezenta documentație și poate face legătura între cele două drumuri str. Verde în partea de Est și str. Verde în partea de Vest.

Accesul pietonal pe terenul studiat este asigurat prin trotuarele de pe strada Verde și strada Martir Gabriela Tako.

Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor asigura accese pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu conform reglementărilor în vigoare.

3.4. Zonificare funcțională –bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este „Puz servicii și locuințe colective”.

Suprafața terenului studiat va fi zonificat astfel:

- zona alocată construcțiilor – Locuințe și funcțiuni complementare
- zona alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor;
- zona verde.

Bilanț teritorial:			
	Situație existentă mp	Situație propusă mp	%
Teren studiat	3473	3473	100
Spații verzi	0	868,25	25
Locuinte și funcțiuni complementare	0	1389,20	40
Circulații auto, pietonale și parcaje	0	1215,55	35
Indici urbanistici:			
POT (procent de ocupare a terenului)	max. 40%		
CUT (coeficient de utilizare a terenului)	Max 2.4		
REGIM DE ÎNĂLȚIME(maxim)	S(D)+P+4E+Er		
Apartamente propuse	54		
Spații de servicii la parter	3		
Parcaje propuse	70 (38 parcaje subterane, 32 parcaje supraterane)		

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

Lucrările de branșament apă-canal, se vor realiza în cadrul lucrării „PUZ SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE”, lucrările executându-se în Timișoara, jud. Timiș, CF nr. 438880, nr.top 438880, cf.nr.438235, nr.top 438235, CF nr.443703, nr.top 443703, având ca și beneficiar pe POPOVICI DIMITRIE.

Conform avizului Aquatim nr.55479/DT-St/19.09.2017 se vor indeplini următoarele condiții:

- *debitul de apă potabilă solicitat prin breviarul de calcul, va fi asigurat de la rețeaua publică de apă potabilă prin intermediul unui branșament de apă, ce va putea fi executat doar în baza unei documentații tehnice avizată de Aquatim S.A. și a autorizației de construire emisă de către Primăria Timișoara;*
- *evacuarea apelor uzate menajere la canalizarea publică, se va realiza prin intermediul unui racord de canal ce va putea fi executat doar în baza unei documentații tehnice avizată de către Aquatim S.A. și a autorizației de construire emisă de către Primăria Timișoara.*

Conform avizului Aquatim – anexa nr.1 se va avea în vedere pentru evitarea inundării imobilelor prin refularea canalului sub presiune:

- *realizarea unui bazin de acumulare și deversarea apelor pluviale acumulate în rețeaua de canalizare stradală după terminarea ploii torențiale;*

- apa acumulată poate fi folosită la udat spațiile verzi din incintă, fără legătură la canalizarea stadală;
- altă soluție tehnică (sisteme de infiltrare a apei în sol, clapeta de sens sau cămin cu pompare în căminul de racord).

Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și energie, sau în cazul realizării de soluții de echipare în sistem individual.

Realizarea de rețele tehnico - edilitare

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;
- Toate rețelele stradale de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații se vor realiza subteran.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- Rețelele de apă, canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a orașului;
- Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a orașului.

Lucrări necesare pentru asigurarea necesarului de alimentare cu apă potabilă

Alimentarea cu apă potabilă a locuințelor se va realiza de la rețelele de alimentare cu apă existente pe str. Martir Gabriele Tako.

Rețeaua exterioară de distribuție a apei trebuie să asigure consumatorilor debitul maxim orar și sarcina hidrodinamică necesară. Fiecare clădire va fi prevăzută cu branșament individual.

Rețelele exterioare de distribuție a apei cuprind:

- conducte principale de distribuție;
- conducte de serviciu care transportă apă de la conductele principale la punctele de branșamente;
- căminele de branșament, câte unul pentru fiecare clădire.

Pentru asigurarea necesarului de apă potabilă (apă rece, apă caldă de consum) s-a obținut de la furnizorul local avizul de principiu.

Determinarea cantității de apă potabilă

Determinarea debitelor de apă s-a făcut conform SR 1343-1-2006 astfel:

$$Q_{zi\ med} = \sum N(i) q_s(i) \quad [mc/zi]$$

$N_i = 200$ persoane – numărul de utilizatori

$q_s = q_g + q_p$ – debitul specific (litri / consumator și zi)

$q_g = 150$ l/om.zi – debit specific pentru nevoi gospodărești

$q_p = 50$ l/om.zi – debit specific pentru nevoi publice

a) Debitul zilnic mediu de apă

$$Q_{zi\ med} = 200 (150 + 50) = 40\ mc/zi$$

$$Q_{zi\ med} = 40\ mc/zi$$

b) Debitul zilnic maxim de apă

$$Q_{zi\ max} = \sum [N(i) q(i) K_{zi}(i)] \quad [mc/zi]$$

K_{zi} – abaterea valorii consumului zilnic = $Q_{zi\ max}/Q_{zi\ med} = 1,20$

$$Q_{zi\ max} = 200 (150 + 50) 1,20 = 48$$

$$Q_{zi\ max} = 48\ mc/zi$$

c) Debitul orar maxim de apă

$$Q_{o,max} = \sum N(i) q_s(i) K_o K_{zi} \quad [mc/zi]$$

K_o – coeficient de variație orara a debitului = 3 (pentru 200 locuitori)

$Q_{o,max} = 200 (150 + 50) 3 1,20 = 6 \text{ mc/h}$ $Q_{o,max} = 6 [\text{mc/h}]$

Imbunatatire si/sau extinderi ale rețelei de canalizare pt. preluarea apelor uzate

Pentru evacuarea apelor uzate menajere și a apelor pluviale va fi realizat un sistem de canalizare pentru toată zona construită. Deversarea apelor uzate menajere se face în rețeaua de canalizare a localității Timișoara. Apele uzate menajere vor fi colectate și evacuate prin intermediul căminelor de racord, la rețeaua de canalizare. Se va realiza câte un camin de racord pentru fiecare clădire. Apele pluviale provenite de pe acoperișurile clădirilor și de pe suprafețele betonate sunt colectate în separatorul de hidrocarburi și deversate prin intermediul căminelor de racord, la rețeaua de canalizare. Sistemul de canalizare cuprinde:

- racordul de canalizare a instalațiilor de canalizare interioară la canalizarea exterioară;
- rețele de canalizare menajera exterioară;
- rețele de canalizare pluvială exterioară;
- guri de deversare a apelor meteorice.

Debitul de apă uzată evacuată la canalizare este:

$Q_{zican.med} = 0,8 \cdot 200 = 160 \text{ mc/zi}$

$Q_{zican.med} = 160 \text{ mc/zi}$

Branșamentul de apă rece se va realiza utilizându-se o conductă de PEHD Dn 75, Pn 6, iar pentru racordul de canalizare se va utiliza o conductă din PVC KG DN 200, SN 4.

Pentru asigurarea presiunii necesare funcționării până la ultimul consumator, se va realiza o stație de ridicare a presiunii, montată la parterul clădirii, într-un spațiu special amenajat, dotată cu instalație de pompare, vas tampon, armături, conducte, filtre, aparate de măsură și control.

Pentru apa pluvială ajunsă accidental la subsol, se prevede o rigolă cu basă și stație de pompare, care va colecta apa și o va pompa în rezervorul de hidrocarburi.

Debitul apelor meteorice evacuate la canalizare:

Debitul de calcul pentru ape meteorice de pe clădire

În conformitate cu STAS 1795-87, debitul de calcul al apelor meteorice Q_S se calculează cu relația :

$$Q_P = 0,0001 \cdot i \cdot \sum \phi \cdot SC$$

În care :

i – intensitatea ploii de calcul [$l/s \cdot ha$]

ϕ – coeficientul de scurgere al apei meteorice de pe suprafața

respectivă

SC – suprafața de calcul – egală cu proiecția pe orizontală a

suprafețelor

receptoare

Intensitatea ploii de calcul funcție de frecvența normată a ploii și de durată se determină prin diagrame sau din tabele de calcul.

Frecvența normată a ploii de calcul se ia conform STAS 1846-83 funcție de clasa de importanță a clădirii (f).

Durata de calcul a ploii se stabilește prin apreciere și se verifică prin calcul după alegerea diametrelor conductelor, cu relația :

t_{CS} – timpul de colectare a apei de ploaie pe suprafața receptoare și timpul de scurgere prin coloanele instalației interioare (min)

L – distanța maximă de parcurs în conductele orizontale până la secțiunea de control (m)

V – viteza de curgere corespunzătoare debitului maxim de scurgere cu nivel liber,

$$V = 40 \div 60 \text{ m/min}$$

$$SC=1389.2[\text{mp}]$$

$$F= 1/2$$

$$i=320[\text{l/s*ha}]$$

$$\phi=0,80$$

$$\text{Rezultă: } QP=42.23[\text{l/s}]$$

4. Debitul de calcul pentru ape meteorice de pe platforma

Debitul de calcul pentru ape meteorice colectate de pe platforma betonata:

$$Q_{cp} = 0,0001 \times m \times i \times \Sigma Sc \times \emptyset \text{ [l/s]}$$

$$S_{\text{platforme}} = 2080.80 \text{ mp}$$

i - intensitatea ploii de calcul 220 l/s*ha (s-a determinat in funcție de frecventa normata a ploii f = 1/1 si de durata ploii, t = 10 min) conform (STAS 1846)

m – coeficientul de înmagazinare = 0,8

\emptyset – coeficientul de scurgere = 0,90

$$Q_{cp} = 0,0001 \times 0,8 \times 220 \text{ l/s*ha} \times 2080.80 \text{ mp} \times 0,90 = 19.25 \text{ l/s}$$

Debitul de calcul pentru ape meteorice colectate de pe spatii verzi:

$$Q_{cpsv} = 0,0001 \times m \times i \times \Sigma Sc \times \emptyset \text{ [l/s]}$$

$$S_{\text{spatii verzi}} = 868.25 \text{ mp}$$

i - intensitatea ploii de calcul 220 l/s*ha (s-a determinat in funcție de frecventa normata a ploii f = 1/2 si de durata ploii, t = 10 min) conform (STAS 1846)

m – coeficientul de înmagazinare = 0,8

\emptyset – coeficientul de scurgere = 0,20

$$Q_{csv} = 0,0001 \times 0,8 \times 220 \text{ l/s*ha} \times 868.25 \text{ mp} \times 0,20 = 3.05 \text{ l/s}$$

Debit total de evacuare ape pluviale colectate de pe platforma si spatii verzi.

$$Q_{\text{tot}} = Q_{cp} + Q_{csv}$$

$Q_{\text{tot}} = 19.25 + 3.05 = 22.31 \text{ l/s}$, deci se alege un separator de hidrocarburi cu un debit de 5/25 l/s.

Debit total de ape pluviale: $Q_p + Q_{\text{tot}} = 42.23 + 22.31 = 64.54 \text{ l/s}$

Volum bazin de retentie

Apele pluviale de pe platforma si cele din zonele verzi se vor descarca intr-un bazin de retentie avand volumul de $V=77 \text{ mc}$. Bazinul de retentie a fost calculat pentru un timp de acumulare de 20 minute.

Alimentarea cu energie electrică

Situația existentă

În momentul actual, în zona studiată se află o linie aeriana de înaltă tensiune 110 kV ce crează un culoar de protecție.

Situația propusă

În lungul trotuarelor propuse se va realiza o rețea electrică subterana pentru racordarea consumatorilor ce vor apărea în zona studiată.

Puterea instalata estimata pentru viitorii consumatori este $P_i=576 \text{ kW}$, iar puterea simultana maxim absorbită estimată este $P_{\text{sim.max.abs.}}=216 \text{ kW}$.

Puterea instalată estimată pentru realizarea iluminatului public este $P_i=7 \times 0,125 \text{ W} = 0,88 \text{ kW}$, iar puterea simultană maxim absorbita estimata este $P_{\text{sim.max.abs.}}=7 \times 0,125 \text{ W} = 0,88 \text{ kW}$.

Puterea instalata estimata totala (locuințe+sevicii edilitare+iluminat public) este $P_i=216,88$ kW, iar puterea simultana maxim absorbita estimata este $P_{sim.max.abs.}= 40$ kW.

Se propune realizarea de bransamente în cablu subteran.

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

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 nu există iluminat public.

Situația propusă

Se propune amplasarea de stâlpi metalici din OLZn cu înălțimea de 11m, capabili să reziste la lovituri de trăsnet, echipați cu corpuri de iluminat cu sursa LED de 60W sau cu sursa cu halogenuri metalice de 125W. Stâlpii vor fi prevăzuți cu tablou electric înglobat în corpul stâlpului și vor fi legați la priza de pământ. Alimentarea stâlpilor 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.

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 nu există rețea de telecomunicații, ci doar adiacent.

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 fibra 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.

3.6. Îmbunătățirea calității spațiului urban

Soluția propusă se armonizează cu prevederile din Masterplan. Implementarea soluției presupune asigurarea accesibilității pietonilor, bicicletelor și majoritatea categoriilor de trafic motorizat. Vor fi amenajate parcele cu caracter de zonă verde, zonă de locuire – iar la parter având servicii publice și parcaje. Cele doua blocuri propuse în anexa de mobilare – vor avea acces la spații de joacă pentru copii și spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor proprii și pentru vizitatori.

3.7. Îmbunătățirea mediului de viață urban

Conform studiilor și memoriului de specialitate, amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va face în zone sigure, pe terenuri salubre. Terenurile nu prezintă risc de alunecări de teren, inundații sau avalanșe.

În conformitate cu memoriul de specialitate, alimentarea cu apă potabilă se va face în conformitate cu normele legale în vigoare.

Colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere și a apelor meteorice se va realiza printr-un sistem de canalizare, conform proiectului de specialitate.

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va realiza astfel încât însorirea acestora și a clădirilor învecinate va avea o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă pentru încăperile de locuit.

În cadrul fiecărei parcele destinate amplasării clădirilor de locuințe se asigură platforme pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, spații de joacă pentru copii, spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zonă, respectând prevederile capitolului I al OMS nr. 119/2014, articolele 3, 4.

Se vor respecta prevederile OMS nr. 119/2014, capitolul 1- norme de igiena referitoare la zonele de locuit.

4. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITAȚII PUBLICE LOCALE

4.1. Costuri suportate de investitori

Investitorii vor suporta următoarele costuri:

- toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse.
- costurile legate de lucrările de cadastru și mișcarea terenurilor.
- costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare.
- toate costurile legate de proiectarea, avizarea și edificarea viitoarelor construcții.
- costurile legate de bransamentele edilitare.
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale exclusiv pe parcelele deținute.
- costurile racordurilor auto la stradă nou propusă.
- Toate costurile legate de edificarea construcțiilor.

4.2. Costuri ce cad în sarcina autorităților publice locale.

Nu este cazul.

5. CONCLUZII

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.

Întocmit,
Arh. Daniela Negrișanu

Specialist RUR
Arh. Răzvan Negrișanu