

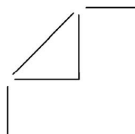
VLADAX CONSULTING
PROIECTARE DE ARHITECTURA
STR. VIILOR NR.20 B CLUJ
PUNCT DE LUCRU
STR.M.NEAMTU NR 24 TIMISOARA
RO 19139574 TEL.0722.482.906

I. PARTE TEHNICA

- SCURT MEMORIU DE PREZENTARE -

**" ANSAMBLU MIXT DE LOCUINTE INSIRUITE P+1E SI LOCUINTE
COLECTIVE P+2E+M SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ; REALIZARE
ACCESE NOI SI PARCAJE SI AMENAJARE PARCELE "**

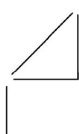
DOCUMENTATIE PUZ



FOAIE DE CAPĂT

Denumirea investiției	"ANSAMBLU MIXT DE LOCUINTE INSIRUIE P+1E SI LOCUINTE COLECTIVE P+2E+M SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ; REALIZARE ACESE NOI SI PARCAJE SI AMENAJARE PARCELE "
Amplasament	JUDEȚUL TIMIȘ, MUN. TIMISOARA, STR. PAUL CONSTANTINESCU NR. 28,30,32,34 CF - 435085,435090,435093,435084,435152,435316
Beneficiar	PALD ENGINEERING SRL
Proiect	NR. 164/2017
Proiectare de arhitectura	SC VLADAX CONSULTING SRL Str. prof. Mircea Neamtu nr.24
Faza de proiectare	STUDIU DE OPORTUNITATE
Data elaborarii:	octombrie 2017

Întocmit,
arh. Demidov Sergiu



VLADAX CONSULTING
PROIECTARE DE ARHITECTURA
STR. VIILOR NR.20 B CLUJ
PUNCT DE LUCRU
STR.M.NEAMTU NR 24 TIMISOARA
RO 19139574 TEL.0722.482.906

LISTA DE SEMNATURI

PROIECTANT GENERAL:

S.C. VLADAX CONSULTING S.R.L.

PROIECTARE DE SPECIALITATE

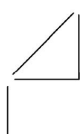
**SC FABRICA DE PROIECTE
- URBANISM -**

**SEF PROIECT:
INTOCMIT:**

ARH. SABIN RACIU

**PROIECTAT:
DESENAT:**

ARH. DEMIDOV SERGIU



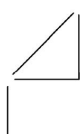
BORDEROU

Capitolul A. PIESE SCRISE

Foaie de capat
Lista de semnaturi
Borderou
Memoriu de prezentare
Certificat de urbanism nr. 4025/14.09.2017
Extras CF nr. 435085,435090,435093,435084,435152,435316

Capitolul B. PIESE DESENATE

TITLU PLANSA	NR.PLANSA	SCARA
PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU	01	1:2000
INCADRARE PUG VECHI SI PUG NOU	02	1:2000
SITUATIA EXISTENTA	03	1:5000
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	04	1:1000
REGLEMENTARI URBANISITICE	05	1:500
POSBILITATI DE MOBILARE URBANA	06	1:500
STUDIUL CVARTAL	07	1:2000
STUDIUL ZONEI	08	1:2000



MEMORIU PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

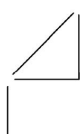
Denumirea investiției	"ANSAMBLU MIXT DE LOCUINTE INSIRUITE P+1E SI LOCUINTE COLECTIVE P+2E+M SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE; REALIZARE ACCESE NOI SI PARCAJE SI AMENAJARE PARCELE."
Amplasament	JUDEȚUL TIMIȘ, MUN. TIMISOARA, STR. PAUL CONSTANTINESCU
Beneficiar	PALD ENGINEERING
Proiect	NR. 163/2017
Proiectare de arhitectura	SC VLADAX CONSULTING SRL Str. MIRCEA NEAMTU nr.24, TIMISOARA, jud. TIMIS
Faza de proiectare	STUDIU DE OPORTUNITATE
Data elaborarii:	OCTOMBRIE 2017

1.2 Obiectul lucrării

La solicitarea beneficiarului, se întocmește Studiul de oportunitate în vederea amplasării unui ansamblu mixt de locuințe înșiruite cu regim de înălțime P+1E și locuințe colective cu regim mic de înălțime P+1E+M, cu amplasamentul situat în intravilanul municipiului Timișoara, pe terenul identificat prin CF **CF - 435085, 435090, 435093, 435084, 435152, 435316.**

În realizarea acestui obiectiv se va urmări:

- Amenajarea armonioasă a unei zone neconstruite într-o zonă rezidențială de imobile cu regim de înălțime parter, P+1E, P+1E+Er/M. Terenul este compus din 6 parcele din care 4 deschise cu front stradal la strada Paul Constantinescu, definite ca teren rezidual fără nicio amenajare. Se propune amenajarea acestuia cu funcțiunea de locuințe înșiruite (**80%**) și colective în proporție (**20%**) din fondul construit propus.



- Integrarea si armonizarea constructiilor in corelare cu functiunea predominanta si vecinatatile imediate.
- Dezvoltarea zonei si ridicarea nivelului calitatii locuirii in zona
- Rezolvarea acceselor auto si pietonal precum si a parcajelor necesare.

1.3 Surse de documentare

Studiile de fundamentare pentru Studiul de oportunitate sunt:

- ridicare topografica;
- P.U.G. vechi/nou al mun. Timisoara

Documentatia se intocmeste in conformitate cu prevederile:

- Regulamentul Local de Urbanism;
- Regulamentul Local de Urbanism rev 3;
- Ordin al Ministerului Sanatatii OMS 119/2014
- Codul civil;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- Legii nr. 50/1991 cu toate completarile ulterioare;

2. SITUATIA EXISTENTA

2.1 Evolutia zonei

Conform hartilor istorice se poate observa ca zona a evoluat cu o dominanta de locuinte individuale. Ulterior, conform dezvoltarilor perioadei 1970-1980, in zona au inceput a se dezvolta unitati de locuinte colective in regim de inaltime P+4E. La mijlocul anilor '90 in zona a fost dezvoltata o piata de haine (Piata Aurora) dupa care activitatea comerciala s-a extins cu Piata Flavia printr-un PUD elaborat si autorizat in anul 2007. Tot in perioada 2000 -2008 zona adiacenta amplasamentului studiat se dezvolta cu constructii de locuinte individuale si colective iar in anul 2016 pe platforma fabricii Dermatina se dezvolta un centru comercial inaugurat in anul 2016 .

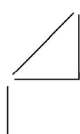
Incadrarea in localitate,PUG, limite, vecinatati

Zona studiată este amplasată în intravilanul municipiului Timisoara conform CF nr. **435085, 435090, 435093, 435084, 435152, 435316**, în partea de sud-vest al orasului. Proprietatea identificata este o parcela de colt, limitele ei fiind marcate de str. Paul Constantinescu si str. Talangii .

Conform prevederilor PUG in vigoare parcela este studiată face parte din **UTR 52 – ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

Noului PUG, zona studiată este încadrată ca și subzona funcțională **Liu -ZONA DE LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PLAN PARCELAR URBAN.** (conform planșa U02 Zonificarea propusă).

La analiza zonei (pe o rază de 500 m față de locația amplasamentului), s-a observat că îi este caracteristică o distribuție neuniformă a tipurilor de locuire (locuire colectivă, locuire semicolectivă și individuală). De asemenea se observă că locuințele deschise **strazii Paul Constantinescu și Talangii** au amenajate spații comerciale de mici dimensiuni cu funcțiuni



diverse : birou servicii de contabilitate, service ski si biciclete, servicii juridice, birotica, comert cu materiale de constructii, service imprimante si calculatoare, showroom electronice, etc.
Din acest punct de vedere, functiunea investitiei propuse, este compatibila cu functiunea prevazuta in Noul PUG, si se inscrie in intregirea propunerii de dezvoltare a imobilelor rezidentiale cu spatii comerciale la parter.

Descrierea amplasamentului

Amplasamentul studiat este compus din 6 parcele identificate in CF-uri cu nr. 435085, 435090, 435093, 435084, 435152, 435316, in suprafata totala de 4014 mp, se afla in intravilanul municipiului Timisoara, in partea de sud-est a orasului, si sunt in proprietatea SC PALD ENGINEERING SRL . Patru din cele 6 parcele au front stradal la str. Paul Constantinescu iar doua dintre parcele la str. Talangii.

In prezent pe amplasament nu intilnim niciun fel de amenajare terenul fiind liber de sarcini.

-suprafata teren -St = 4014 mp;

Unificarea parcelelor studiate va genera o proprietate cu doua fronturi stradale avind dimensiunile 55.40 ml la str. Paul Constantinescu si 70.12 ml la str Talangii.

2.3 Elemente de cadru natural

Terenul este imprejmuit cu gard din plasa profilata, nu avem amenajari peisajere pe amplasament decit arbori si arbusti crescut accidental pe amplasament.

Clima

Zona Timisoara se incadreaza in caracteristicile climaterice generale specifice tarii noastre, clima temperat continentală moderată. Anotimpurile sunt bine conturate si caracterizate:

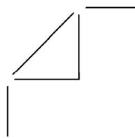
- primaverile sunt timpurii si ades capricioase
- verile uscate si lungi
- toamne lungi si cu temperaturi relativ constante
- ierni blande si scurte

• Caracterizarea climaterica a zonei

- | | |
|---|-------------------|
| - temperatura medie multianuala a aerului: | 8,8°C |
| - data medie a primului inghet: | 11 octombrie |
| - nr. mediu al zilelor tropicale (Tmax.>30°C): | 8 zile / an. |
| - cantitatea medie multianuala a precipitatiilor: | 660 mm /an |
| - durata medie de stralucire a soarelui: | 1924, 1 ore / an. |
| - numar mediu al zilelor cu ninsoare: | 8 zile / an. |
| - numar mediu al zilelor cu bruma: | 25 zile / an. |

In anotimpul rece si in perioadele de calm poate aparea fenomenul de inversiune atmosferica. Corespunzator latitudinii la care se situeaza zona studiata, se inregistreaza o radiatie solara directa medie de 736 cal/mp la 21.06 si 118 cal/mp. La 22.12, cu un coeficient de transparenta a norilor de 0.342.

Numarul mediu anual de zile acoperite este de 160-180 zile.



2.4 Circulatia

Accesul pietonal si auto se efectueaza in mod direct de pe str Paul Constantinescu , cat si de pe str. Talangii .

2.5 Ocuparea terenurilor

Repartizarea pe folosinta si functiuni a suprafetei zonei studiate este in prezent cea de teren intravilan. Din punct de vedere juridic, parcelele pentru care s-a cerut certificatul de urbanism sunt impartite astfel :

CF nr. 435084, nr top. 435084, teren intravilan mun. Timisoara, str. Paul Constantinescu nr.28 in suprafata de 580 mp, proprietar Pald Engineering SRL.

CF nr. 435093, nr top. 435093, teren intravilan mun. Timisoara, str. Paul Constantinescu nr.30 in suprafata de 572 mp, proprietar Pald Engineering SRL.

CF nr. 435090, nr top. 435090, teren intravilan mun. Timisoara, str. Paul Constantinescu nr.32 in suprafata de 562 mp, proprietar Pald Engineering SRL.

CF nr. 435085, nr top. 435085, teren intravilan mun. Timisoara, str. Paul Constantinescu nr.34 in suprafata de 610 mp, proprietar Pald Engineering SRL.

CF nr. 435152, nr top. 435152, teren intravilan mun. Timisoara, str. Talangii FN in suprafata de 845 mp, proprietar Pald Engineering SRL.

CF nr. 435316, nr top. 435316, teren intravilan mun. Timisoara, str. Talangii FN in suprafata de 845 mp, proprietar Pald Engineering SRL.

In stadiul actual, terenurile prezentate sunt libere de sarcini , si nu reprezinta un spatii verzi amenajate.

2.6 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Din punct de vedere arhitectural urbanistic se poate vorbi despre un caracter variat al zonei. Zona studiate este descrisa atat de unitati de locuinte in regim P, P+1E, cat si P+2E, P+4E. Ocuparea parcelelor este de mai multe tipuri: ansambluri de locuinte colective amplasate perimetral pe sit, si case individuale cu aliniament stradal.

2.7 Analiza fondului construit existent

Zona are un caracter predominant de locuinte si un aspect arhitectural urbanistic unitar. Majoritatea constructiilor au destinatia locuinte sau functiuni complementare, proprietatea terenurilor fiind privata.

Regimul de inaltime este variat, cladirile principale fiind atat cu regim de inaltime P, P+1E, cat si P+2E, P+4E.

2.8 Echiparea edilitara

Cai de comunicatie

Zona studiate este marginita de str. Paul Constantinescu si str.Talangii , ambele strazi au profil bine stabilit . Vis-a vis strazii Paul Constantinescu exista o parcare de privata, imprejmuita, aferenta Pietii Flavia. Data fiind situatia existenta proprietatea studiate beneficiaza de **2 fronturi stradale, fapt ce inlesneste accesibilitatea circulatiilor auto si pietonale.**

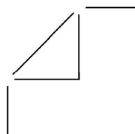
Alimentarea cu apa si canalizare, gospodarie comunală

Strada Paul Constantinescu beneficiaza de retele edilitare apa/canal .

Alimentarea cu gaze naturale

Pe strada Paul Constantinescu exista retea de gaz.

Alimentarea cu energie electrica



Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, nu exista linii electrice aeriene care sa afecteze amplasamentul.

De asemenea strada Paul Constantinescu are retea electrica si retea de fibra optica telefonie si internet .

2.9 Probleme de mediu

Terenurile incadrate in zona extinsa de studiu sunt in mare majoritate cu functiune de locuinte, deci fara surse de poluare semnificativa a mediului.

Se va asigura in consecinta, un balans optim intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi.

Interventiile propuse in cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zona.

Zona este dotata cu retele de canalizare.

Apele pluviale sunt preluate si mentinute in interiorul proprietatii.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice: nu exista.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie: nu exista.

Evidentierea potentialului balnear si turistic: nu exista.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor

– Ridicare Topografica

Ridicarea topografica s-a realizat cu scopul delimitarii si determinarii amplasamentului parcelelor aflata in intravilanul mun Timisoara cu suprafetelor inscrise in CF si intocmirii planului de situatie necesar.

Masuratorile s-au efectuat in sistem de proiectie stereografic '70, iar din punct de vedere altimetric, in sistem de referinta Marea Neagra:

1. Realizarea retelei de sprijin si de ridicare, formata din doua puncte de statie in sistem de proiectie stereografic '70.
2. Achizitionarea punctelor de detaliu (limita parcele , detalii edilitare, limite drum si alei, limite garduri imprejmuitoare, constructii) prin masuratori cu statia totala, utilizand ca baza punctele din retea de sprijin.
3. Compensarea masuratorilor (metoda masuratorilor indirecte) privind punctele de statie si punctele de detaliu – rezultand coordonatele absolute ale punctelor de statie si acelor de ridicare
4. Calculul cotelor punctelor de detaliu in sistem de referinta Marea Neagra
5. Intocmirea , desenarea si redactarea planului de situatie a parcelei scara 1: 500
6. Intocmirea planului de situatie cu reprezentarea cotelor punctelor de detaliu din zona, densitatea punctelor cotate fiind executata din 10 in 10 m.
7. Intocmirea planului cadastral intravilan Timisoara la scara 1:1000 si a planului de incadrare in zona, loc. Timisoara, la scara 1: 10.000.

Geotehnia

Din studiile efectuate in zona se pot deduce urmatoarele

a) Terenul are o suprafata plana, astfel amplasamentul nu prezinta potential de alunecare.

b) Platforma face parte din punct de vedere geomorfologic din campia joasa TIMIS-BEGA denumita depresiunea panonica. Astfel zona mentionata se incadreaza in complexul aluvionar a carui geomorfologie se datoreaza influentei apelor curgatoare, care au dus la transportarea si depunerea de particule fine (din diverse roci).

c) Suprafata relativ neteda a campiei a imprimat apelor curgatoare si a celor in retragere, cursuri ratacitoare cu numeroase brate si zone mlastinoase, ceea ce a dus la depuneri de particule cu dimensiuni si fragmente de la foarte fine (argile coloidale) la particule de prafuri si nisipuri, care prin asanarea apelor s-a ajuns la straturi in genere separate in functie de marimea fragmentelor de baza. In asemenea situatii, stratificatia poate sa se schimbe pe distante uneori mici.

d) Geologic, zona se caracterizeaza prin existenta in partea superioara a formatiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcatuit din argile, prafuri si nisipuri, cu extindere la peste 200 m adancime. Fundamentul cristalin-granitice se afla la circa 1400 + 1700 m adancime si este strabatut de o retea densa de microfolii (fracturi).

e) Seismicitatea din punct de vedere seismic, normativul P100-1/2013 incadreaza amplasamentul studiat in zona "D" cu $T_c = 0,7$ sec., $k_s = 0,20$, fata de care se va aplica sporul corespunzator clasei de importanta a constructiei in cauza.

f) Din punct de vedere climatic, zona Timisoara se caracterizeaza prin urmatoarele:

i) - Temperatura aerului:

-media lunara maxima : $+(21\div 22)^{\circ}\text{C}$ in iulie, august

-media lunara minima: $-(1\div 2)^{\circ}\text{C}$ in ianuarie

-maxima absoluta: $+40^{\circ}\text{C}$ in 16.08.1952

-minima absoluta : -29°C in 13.02.1935

ii) - Precipitatii:

-media lunara maxima: 70+ 80 mm in iulie

-media anuala : 600 + 700 mm

-cantitatea maxima in 24h, 100mm

iii) - Vantul:

-directii predominante : nord - sud 16%

iv) Adancimea minima de inghet: 0,70 in conform STAS 6054-77

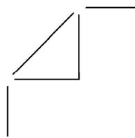
In faza urmatoare urmeaza a se definitiva conditiile de stratificatie si fundare pe baza de lucrari de investigatie geotehnica individuale pe amplasamentul viitoarelor cladiri functie de caracteristicile tehnice ale acestora (studiu geotehnic definitiv).

Studiu asupra problemelor de mediu

Protectia calitatii apelor

Terenul luat in studiu dispune de un sistem centralizat de canalizare si epurare a apelor menajere.

Apele meteorice de suprafata vor fi colectate printr-un sistem de jgheaburi si burlane si vor fi mentinute in interiorul parcelei. Apele meteorice vor fi preluate de spatiile verzi din interiorul parcelelei.



Protectia calitatii aerului

Terenul este deschis frontului stradal la artera de circulatie auto si pietonala str. Paul Constantinescu, propunerea de mobilare tinind cont de acest lucru . Activitatea dezvoltata in noile unitati construite nu reprezinta surse de poluare a aerului.

Energia termica necesara incalzirii si prepararii apei calde menajere pt. acest imobilele cu locuinte si functiuni complementare, va fi asigurata cu ajutorul centralelor termice individuale (murale sau de pardosea) alimentate cu gaze naturale, si vor fi amplasate in incaperi aerisite.

Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

Activitatea de baza prevazuta in zona, nu produce zgomote si vibratii care sa necesite masuri speciale de protectie impotriva zgomotelor.

Protectia solului si subsolului

Activitatea propusa cat si cea din zona nu va implica operatii care pot periclita calitatile solului sau a subsolului.

Gospodaria deseurilor

Deseurile produse in aceasta zona vor fi preluate de RETIM si depuse pentru neutralizare la rampa de gunoi a localitatii Timisoara.

Materialele necesare se vor aduce pe santier numai pe masura punerii lor in opera, fiind interzisa depozitarea acestora pe spatii verzi sau pe suprafata carosabila a strazilor existente.

Materialele se vor depozita in incinta in spatii special delimitate si protejate.

In timpul lucrarii de realizare a obiectivului, muncitorii vor fi instruiti sa vegheze asupra factorilor de mediu.

Gospodarirea substantelor toxice

Nu este cazul

Gestionarea ambalajelor

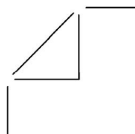
Ambalajele generate in cadrul unitatilor de servicii, se vor depozita in spatii amenajate de tip depozitare. Se propune reutilizarea lor, sau reciclarea la firme specializate.

Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

Pentru asigurarea unui ambient necesar zonelor de locuinte, cat si pentru a aduce un aport imbunatatirii calitatii aerului se vor amenaja gradini (spatiu verde privat), in interiorul parcelelor, asigurandu-se procentul minim de 20% impus prin regulamentul general de urbanism (R.G.U.).

Lucrari rutiere

Pentru a respecta necesarul de spatii pentru parcare (1,15 loc de parcare/apartament, si 1 loc parcare/ 35mp suprafata de functiuni complementare , conform Anexa 2 PUG), si anume cca.32 locuri de parcare, incluzind cele pentru persoane cu dizabilitati si vizitatori. In incinta se propune cu acces din str Talangii un acces cu latimea de 5,5 m ce va deservi ansamblul construit posterior. Frontul stradal deschis strazii Paul Constantinescu va facilita accesul auto si pietonal pentru ansamblu de locuinte deschise frontului. Pentru corpul P+1E +M se va organiza un acces cu latimea de 3.5 m si pietonal de 1 m.



3.2 Prevederi P.U.G

In PUG-ul Timisoarei aceasta zona este incadrata in intravilan, zona mixta de locuinte si servicii. Din discutiile cu autoritatile locale a reiesit ca zona poate sa devina suport pentru marirea fondului de locuinte si cresterea calitatii locuirii.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Din punct de vedere al valorificarii cadrului nu se impune luarea de masuri speciale. Prin prezentul studiu s-a propus realizarea de zone verzi (spatiu verde privat) in interiorul parcelei si spatii verzi in aliniament, in lungul cailor de acces auto si pietonal.

Se va avea in vedere mentinerea/realizarea unui spatiu verde corelat cu suprafata carosabila si pietonala. Se vor planta copaci pentru umbrire si cresterea calitatii spatiului exterior.

Relieful zonei este plat, fara denivelari.

Zona parcarilor se va realiza astfel incat sa asigure o extensie a zonei verzi, propunandu-se folosirea dalelor inierbate.

3.4 Modernizarea circulatiei

Accesul auto se va realiza dinspre strada Paul Constantinescu pentru imobilele deschise direct frontului stradal.

In interiorul terenului studiat se propune amenajarea unui carosabil cu sens unic, si a unui trotuar adiacent acesteia ce va permite accesul pietonal la imobilele propuse in zona posterioara a proprietatii .

3.5. Zonificarea functionala, reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Interventiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalate si au condus la urmatoarele principii de lucru:

- Generarea unei zone pentru **locuinte insiruite si colective**
- Asigurarea mai multor accese in zona studata
- Spatii verzi – zone verzi de aliniament cu rol de protectie
- **Regim de inaltime maxim P+1E+M/Er, POT maxim=40%, CUT maxim=1.5**
- **Pentru constructiile P+1E+M/Er H max. coama = 12.00 m H max. cornisa= 8.5 m**
- Asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilitatilor prin suplimentarea gabaritelor acestora daca e cazul

Funciunile propuse amplasate pe terenul pe care se propune P.U.Z.-ul, ce face obiectul acestei documentatii, vor fi doar functiuni fara impact asupra mediului.

- Bilant teritorial

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT	PROPUS	
		S mp	% din S
Terenul reglementat	4014	4014	100
Zona construita locuinte	-	1358	34
Accese auto, pietonale si parcaje	-	1268	31
Spatii verzi amenajate	-	1388	35

Total suprafata	4014	4014	100
Locuire	-	-	85
Servicii (functiuni complementare)	-	-	15

- Modul de utilizare al terenului

Regimul maxim de inaltime propus va fi de P+1E+M/Er pentru imobilele cu locuinte colective si functiuni complementare

Regimul maxim de inaltime pentru locuintele insiruite este de P+1E

- Se propun urmatoorii indici:

POT max. propus = 40 %

CUT max. propus = 1.5

Se va respecta Codul Civil in amplasarea constructiilor.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apa potabila si de incendiu

Alimentarea cu apa se va realiza in sistem centralizat.

3.6.2. Canalizarea, evacuarea apelor menajere si meteorice

Canalizarea se va realiza in sistem centralizat.

Apele pluviale cazute pe acoperis aflate in zona de studiu, vor fi colectate prin sisteme de colectare specifice sarpantelor si retinute pe parcela. Apele pluviale cazute pe suprafata drumurilor de acces in zona studiata, vor fi colectate prin rigole betonate deschise, amplasate in lateralul drumurilor, vor fi conduse intr-un bazin de retentie, dupa ce au fost procesate printr-un separator de hidrocarburi si produse petroliere. Apele pluviale cazute pe zonele verzi se vor infiltra in sol.

3.6.3. Asigurarea cu energie electrica Alimentarea cu energie electrica se va face din retea existenta in zona, prin bransament subteran. Pentru alimentarea noilor consumatori se impune revizuirea bransamentului existent.

3.6.4. Echiparea cu retele de telecomunicatii Pentru viitoarea dezvoltare a zonei de locuinte si functiuni mixte se preconizeaza realizarea unei amplificari a centralei telefonice din zona, iar printr-un cablu telefonic subteran se preiau noii abonati.

3.6.5. Alimentarea cu gaze naturale

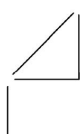
Alimentarea cu gaz metan a consumatorilor se va realiza in viitor prin racordarea la reseaua de gaz existenta pe amplasament.

3.6.6. Asigurarea cu energie termica

Energia termica necesara pentru incalzirea cladirilor si a celorlalte spatii cat si pentru prepararea apei calde menajere, va fi asigurata de cazane de incalzire proprii fiecarei locuinte sau birou.

3.6.7. Deseurile menajere

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face controlat in cadrul cladirii de pe proprietate, in recipiente cu capac/europubele, rezistente pentru depozitarea exterioara a



deseurilor menajere, urmând a fi evacuate periodic la platforma (groapa de gunoi) autorizata a localitatii, prin colectarea de catre o firma specializata (SC. RETIM SA), în baza unui contract.

4. CONCLUZII

Consecintele realizarii obiectivelor propuse:

Propunerea de noi unitati locative va impulsiona zona spre dezvoltare, dat fiind impunerea unui nou nivel al calitatii locuirii.

Mobilarea propusa se integreaza in zona studziata iar diversitatea ansamblului (locuinte colective si locuinte insiruite) permite asigurarea cadru optim pentru toate categoriile sociale.

Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei:

Solutia propusa nu afecteaza in vreun fel trasaturile specifice ale zonei urbane din care face parte si va duce la imbunatatirea valorii fondului construit. Va completa pattern-ul locuirii cu noi functiuni necesare pentru un trai mai bun.

Toate lucrarile ce urmeaza sa fie realizate vor aduce doar beneficii zonei.

Prevederile din **prezentul studiu de oportunitate** vor fi preluate de un eventual PUZ ce va preceda cat si de Regulamentul de urbanism aferent, ce vor fi preluate si integrate, la randul lor, in noul PUG Timisoara.

Întocmit,
Şef de proiect
arh. Sabin Raci