

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea proiectului: **PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE LOCUINTE FAMILIALE, PARCELA C.F. NR. 433450 TIMISOARA NR.CAD.433450, JUDEȚUL TIMIȘ**

Faza : **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Amplasament : **TIMISOARA, STR.SEBES NR.4, JUDEȚUL TIMIȘ**

Beneficiar : **HELMBERGER ROXANA CRISTINA**

Proiectant general : **BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURA arh. Crețu Emanuel, Str. Zimbrului nr. 12, Ghiroda, jud.Timis**
tel - 0744 532619
URBANISM – arh. Crețu Emanuel

Data elaborarii : mai 2018

1.2. Obiectul P.U.Z.

1.2.1. SOLICITARI ALE TEMEI PROGRAM

Prezenta documentație se întocmește la solicitarea beneficiarului Helmberger Roxana Cristina, ca urmare a condiției impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 4330 / 18.10.2016 emis de către Primăria Municipiului Timisoara, legat de realizarea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea parcelării și amplasării de construcții de locuințe pe terenul înscris în C.F. Nr. 433450 Timisoara, cuprinzând numărul top. 433450, Arabil în intravilan,.

Studiul cuprinde proprietatea beneficiarului.

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, Legii nr. 50/1991, modificata cu legea 453/2001, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996 republicată în 2002 privind Regulamentul General de Urbanism și cele ale ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 privind normele de igienă.

De asemenea s-a avut în vedere REGLEMENTAREA TEHNICA – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ – GM – 010 – 2 000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2 000.

De asemenea s-a avut în vedere PUG Timisoara .

1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE AL LOCALITATII PENTRU ZONA STUDIATA

Terenul supus planului urbanistic zonal se află în partea de est a municipiului Timișoara, în cartierul Plopi, cu acces din strada Sebes.

Amplasamentul, face parte din intravilanul municipiului Timișoara.

Conform Planului Urbanistic General în vigoare, zona studiată în cadrul P.U. Z. – ului, propunerea de urbanism a prevazut :

- Extinderea zonei de locuințe în regim mic de înaltime (P- P+2E) și zona de prestări servicii și funcțiuni complementare.

Conform Planului Urbanistic General etapa 4 în lucru parcela studiată și terenurile învecinate sunt încadrate în zona Liu – Zona de urbanizare – locuințe cu regim redus de înaltime individuale și colective mici.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General în vigoare al municipiului Timisoara, terenul de fata este propus ca zona pentru locuințe și funcțiuni complementare cu regim de înal.ime P...P+2.

Terenul este situat în estul municipiului Timioara, amplasat la sud față de Canalul Bega. Vecinătățile sunt:

- la nord parcela privata C.F.nr.436222, nr.top 8046
 - la sud parcela privata a C.F.nr.433451, nr.top 8047/1/2
 - la est parcela privata C.F.nr.443785, nr.top 8043
- la vest strada Sebes

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

- Certificatul de Urbanism nr. 4330/18.10.2016 eliberat de Primaria Municipiului Timisoara
- Avizul de Oportunitate nr. 44/26.10.2017

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

În zona studiată, la sud și la est, la str.Delinesti și Parang , au aparut investitii în special în sensul mobilării parcelelor libere de construcții cu cladiri având ca funcțiuni dominante locuirea individuală, iar în lucru se afla un P.U.Z. – Zona locuințe individuale și colective cu regim redus de înaltime.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Terenul supus planului urbanistic zonal se află în partea de est a municipiului Timișoara, cu acces din strada Sebes.

Amplasamentul, face parte din intravilanul municipiului Timișoara.

Planul de amenajare a teritoriului Municipiului Timișoara propune pentru

această zonă locuințe individuale. Din punct de vedere a circulațiilor sunt propuse câteva artere care să relaționeze și să fluidizeze circulația

Prin urmare, datorită bunei poziții pe care o are amplasamentul - atât din punct de vedere a traficului cât și din punct de vedere urbanistic pentru funcțiunea propusă, se preconizează că acest tip de funcțiuni se vor dezvolta și în continuare .

În teritoriul studiat din care face parte și parcela aferentă PUZ-ului construcțiile sunt predominant locuințe individuale în regim de înălțime P - P+2 etaje, iar multe parcele sunt încă terenuri agricole în intravilan.

Planul de amenajare a teritoriului Municipiului Timișoara propune pentru această zonă locuințe individuale. Din punct de vedere a circulațiilor sunt propuse câteva artere care să relaționeze și să fluidizeze circulația

Prin urmare, datorită bunei poziții pe care o are amplasamentul - atât din punct de vedere a traficului cât și din punct de vedere urbanistic pentru funcțiunea propusă, se preconizează că acest tip de funcțiuni se vor dezvolta și în continuare .

2.2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1. POZITIONAREA ZONEI

Terenul este situat în estul municipiului Timișoara, în cartierul „Plopi”, amplasat la sud față de Canalul Bega. Vecinătățile sunt:

- la nord parcela parcele private C.F.nr.436222, nr.top 8046
- la sud parcel parcele private a C.F.nr.433451, nr.top 8047/1/2
- la est parcela parcele private C.F.nr.443785, nr.top 8043
- la vest strada Sebes

Suprafața terenului este de 5.995 m².

2.2.2 RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA, SUB ASPECTUL POZITIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUTII DE INTERES GENERAL .

Din punct de vedere al poziției în cadrul orașului, poziția este una favorabilă, fiind în proximitatea unei zone bine constituite , cartierul plopi, dotată cu instituții de interes public (gradinița, Școala generală) și servicii.

Accesibilitatea zonei este asigurată de existența străzilor de categoria a III-a care fac legătura cu artere majore ale orașului, precum și de existența mijloacelor de transport în comun ale RATT pe str.Canal Bega.

La nivel edilitar, zona este echipată cu rețele de apă potabilă, energie electrică, gaz și telecomunicații.

Zona studiată trece printr-un proces de densificare și remodelare urbană în sensul dotării cu locuințe individuale și colective și servicii.

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

Relieful. Conform ridicării topografice, suprafața terenului este plată, având diferențe de nivel ne semnificative. În zona se află cursuri de apă, respectiv Canalul Bega la o distanță de 200m, iar clima este cea tipică Câmpiei de Vest.

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

- a) Temperatura aerului: -Media lunară minimă: $-1,2^{\circ}\text{C}$ în Ianuarie; -Media lunară maximă: $+21,5^{\circ}\text{C}$ în Iulie-August; -Temperatura minimă absolută: $-35,5^{\circ}\text{C}$ - Temperatura maximă absolută: $+42,5^{\circ}\text{C}$ -Temperatura medie anuală: $+10,7^{\circ}\text{C}$
- b) Precipitații: -Media anuală: 600-700 mm.

Seismicitatea. Conform codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiate 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 la 0,60-0,70m.

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 %).

Conform Studiului Geotehnic terenul studiat se încadrează în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic redus. Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să îi pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare. Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de -1,0 m.

2.3.2 DATE GENERALE DESPRE AMPLASAMENT SI CONSTRUCTII

În prezent, terenul este liber de construcții. Terenurile aflate la est, vest și sud limitrofe parcelei studiate sunt terenuri agricole în intravilan. După acestea terenurile fiind parcele de curți construcții cu locuințe individuale și grădini. au un procent de ocupare al terenului redus,

2.4. CIRCULATIA

2.4.1. ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFASURAREA IN CADRUL ZONEI A CIRCULATIEI RUTIERE

În prezent accesul pe parcelă se poate face din strada Sebes ce se continuă din str.Bistrei. Strada Sebes are un prospect de 4,00 m și s-a constituit anterior prin cedarea de teren de către beneficiarul prezentului PUZ. Strada Sebes este momentan o stradă infundată și nu are nici trotuare și nici spații verzi de aliniament..

2.4.2 CAPACITATI DE TRANSPORT, GREUTATI ÎN FLUENTA CIRCULATIEI, INCOMODARI ÎNTRE TIPURILE DE CIRCULATIE, NECESITATI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE SI DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI, INTERSECȚII CU PROBLEME

Conform Planului Urbanistic General etapă 4 în lucru parcela studiată se află în zona unde se propune executarea unei traversări a Canalului Bega cu un pod rutier și deschiderea unei artere majore de circulație.

Strazile existente, respectiv str.Bistrei și str.Sebes vor trebui să asigure completarea și dezvoltarea căilor rutiere, a tramei de străzi secundare ce vor asigura

accesul la obiectivele din zona și vor face legatura cu trama intravilanului prevazută prin P.U.G.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCTIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA

Terenul studiat se afla la marginea cartierului Plopi, in apropierea Canalului de desecare Subuleasa si de Canalul Bega. Terenurile construite in zona au functiunea predominant de locuinte individuale.

2.5.2. GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

În prezent, terenul este liber de constructii.

Zona este caracterizata prin constructii de locuinte individuale. Regimul de înaltime al cladirilor existente in zona nu depaseste P+1E..

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

In zona nu exista servicii pentru populatie, densitatea acesteia fiind mica, serviciile fiind grupate in centrul cartierului Plopi.

2.5.4. ASIGURAREA CU SPATII VERZI

Terenul studiat este liber de constructii si fara spatii verzi amenajate.

Prin propunere se vor asigura un procent de 8% din suprafata terenului ca spatiu verde.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

2.6.1. STADIUL ECHIPARII EDILITARE A ZONEI, ÎN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITATII

Retele existente

Retelele existente si cele propuse sunt amplasate pe Strada Delinesti si partial pe str.Bistrei, care va fi supusa extinderii profilului stradal.

Avizul unic nr. 185/05.03.20178 este favorabil.

1. Telefon Conform aviz nr.144 din 31.01.2018 eliberat de S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., Anexa la Aviz Unic nr. 185/05.03.20178, nu exista amplasate retele de comunicatii electronice care sa fie afectate de lucrarile de construire.

2. R.A. Transport Timisoara Conform aviz favorabil nr. UR2018-00-0933 din 26.01.2018 eliberat de REGIA AUTONOMA DE TRANSPORT TIMI.OARA, Anexa la Aviz Unic nr. 185/05.03.20178, pe amplasamentul studiat, regia nu de.ine gospodarie subterana de cabluri electrice sau infrastructura/suprastructura de transport public.

3. Alimentare cu apa si canalizare – situatia existenta Conform avizului ehnice de amplasament nr. 1635/05.02.2018 eliberat de REGIA AUTONOMA DE APA SI CANAL "AQUATIM", Anexa la Aviz Unic nr. 185/05.03.20178, pe strada Bistra Pana la intersectia cu str.sebes exista conducta de apa potabila Ø125. Nu exista conducta de canalizare în dreptul amplasamentului, retea se opreste la capatul strazii Delinesti.

4. Alimentarea cu gaze naturale Conform aviz de principiu nr.750/02.12.2018

al S.C. "DELGAZ GRID" S.A., Anexa la Aviz Unic nr. 185/05.03.20178, societatea detine o retea de gaze naturale în dreptul amplasamentului, NU DETINE RETEA PE STR.SEBES. Alimentarea cu gaz a imobilelor propuse va fi realizata prin intermediul unor bransamente la rețeaua de gaz existenta inn cartierul Plopi cu centrala proprie pentru fiecare unitate locativa în parte.

5. Alimentarea cu energie electrica Conform avizului de amplasament nr.208155224/19.02.2018, eliberat S.C. "E - Distributie BANAT" S.A., Anexa la Aviz Unic nr. 185/05.03.20178, amplasamentul se afla la o distanta suficienta în plan orizontal fata de LEA JT existenta .

6. Alimentarea cu agent termic.Conform aviz favorabil nr.UR2018-00933/23.01.2018 eliberat de S.C. "COLTERM" S.A., Anexa la Aviz Unic nr. 185/05.03.20178, COLTERM nu are în evidenta rețele termice si de apa rece hidrofor în zona studiată.

2.7. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Proprietatea este privata, constructiile ce sunt propuse a se realiza sunt locuinte individuale.

Potrivit legii, propunerea de reglementare va fi supusa consultarii populatiei în cadrul procedurilor de informare a populatiei ce vor fi organizate de Municipiul Timisoara, Directia de Urbanism, Serviciul Planificare Spatiala.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Cu scopul elaborarii PUZ au fost ob.inute:

- Certificatul de Urbanism nr. 4330/18.10.2016 a fost emis de Primaria Municipiului Timisoara, prelungit conf.Legii 50/1991.
- Avizul de Oportunitate nr. 44/26.10.2017 este favorabil, cu conditia posibilitatii prelungirii str.Sebes pana la str.Canalul Bega.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform P.U.G. în vigoare al Municipiului Timisoara, terenul este arabil intravilan propus pentru Locuinte si functiuni complementare cu regim de înaltime P...P+2, partial afectat de construire drum propus.

Conform Planului Urbanistic General etapa 4 in lucru parcela studiată si terenurile invecinate sunt incadrate in zona Liu – Zona de urbanizare – locuinte cu regim redus de inaltime individuale si colective mici.

3.3. PREVEDERI ALE ETAPEI 2 P.U.G. – CONCEPT GENERAL DE DEZVOLTARE URBANA (MASTERPLAN) 2012

Conform Masterplan, terenul studiat este situat în zona de aplicare a urmatoarelor politici:

Politica 4 – Asigurarea infrastructurii edilitare, a mobilitatii si a infrastructurii de comunicare

Program 1 – Completare rețele de alimentare cu apa potabila

Program 2 – Completare rețele de canalizare.

Pe Strada Bistrei pana la intersectia cu str.sebes exista rețea de apa potabila.

Pe str.delinesti pana la intersectia cu str.Bistra exista rețea de canalizare.

Se propune realizarea unei extinderi a rețelelor de apă și canalizare până la capatul str.Sebes.

Politica 5 – Îmbunătățirea calitatii și gestionării domeniului public

Program 1 – Creșterea calitatii spațiului public urban

Prin mobilare se urmărește îmbunătățirea spațiului public existent și a celui obținut prin regenerare prin:

- Remodelarea unor spații în favoarea pietonului (largirea profilului transversal al străzii Sebes astfel încât să fie amenajate trotuare și spații verzi)
- asigurarea multifuncționalității spațiilor publice prin crearea unor spații care să funcționeze ca servicii pentru populație
- asigurarea accesibilității pentru toate grupele de vârstă și pentru persoanele cu dizabilități prin propuneri care să elimine bariere fizice
- modernizarea și întreținerea spațiului public

Program 2 – creșterea calitatii rețelei de spații verzi

Prin mobilare se urmărește îndeplinirea următoarelor cerințe:

- asigurarea suprafețelor necesare de spații verzi pe cartiere
- propunerea de mobilare va asigura minim 5% din suprafața terenului ca spațiu verde și necesarul de suprafață dedicată locurilor de joacă pentru copii
- creșterea valorii ecologice

Politica 8 – Asigurarea de servicii și facilități pentru comunitate

Prin propunere se va asigura necesarul de spații de joacă aferent numărului de persoane preconizat.

3.4. PREVEDERI ALE P.U.G. ÎN CURS DE APROBARE

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara, etapa 4, aflat în curs de aprobare, terenul este încadrat în zona Liu // Zona de urbanizare – locuinte cu regim redus de înălțime individuale și colective mici.

Caracterul actual al zonei este: arabil în intravilanul municipiului, propus să devină zonă cu funcțiuni de locuinte și funcțiuni complementare.

UTILIZARI ADMISE:

- locuinte individuale și anexele acestora

UTILIZARI ADMISE CU CONDITII:

- locuinte familiale cu max.2 unități locative, ap[artamente] suprapuse sau locuinte cuplate
- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public;
- servicii cu acces public(de proximitate)cu îndeplinirea condițiilor specificate în RLU:
 - să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
 - suprafața utilă să nu depășească 80 mp
 - să implice maxim 5 persoane
 - activitatea inclusiv depozitarea să se desfășoare în interiorul clădirii
 - să nu producă poluare fonica, chimica sau vizuala, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcela vecină

- pentru activitati ce nu se conformeaza prevederii anterioare se va obtine acordul vecinilor de parcela
- pentru activitati de alimentatie publica se va obtine acordul vecinilor pe o raza de 50 m de la limita parcelei
- servicii profesionale sau manufacturiere cu indeplinirea conditiilor specificate in RLU:
 - sa se desfasoare in paralel cu functiunea de locuire
 - suprafata utila sa nu depaseasca 160 mp
 - sa implice maxim 5 persoane
 - activitatea inclusiv depozitarea sa se desfasoare in interiorul cladirii
 - sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcela vecina
- pentru activitati ce nu se conformeaza prevederii anterioare se va obtine acordul vecinilor de parcela
- institutii de invatamant (crese, gradinite, scoli publice sau private) cu indeplinirea conditiilor specificate in RLU:
 - sa se organizeze un PUD pentru organizarea ocuparii parcelei
 - sa se asigure suprafetele necesare in functie de capacitate conform normativelor privind proiectarea, executarea si functionarea acestora
 - pe parcela sa nu mai existe alte functiuni

SUNT INTERZISE URMATOARELE ACTIVITATI:

- orice alte activitati decat cele mentionate mai sus
- sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- activitati de depozitare si comert en gros indiferent de anvergura acestora

INDICI DE OCUPARE SI DE UTILIZARE A TERENULUI

propusi în etapa 4 din Planul Urbanistic General în curs de aprobare:

- POT maxim admis :
 - pentru utilitatile admise : 35 %
 - pentru institutii de invatamant – 25 %
- CUT maxim admis:
 - pentru utilitatile admise : 0,900
 - pentru institutii de invatamant – 0,500
- Suprafata spatii verzi :
 - pe suprafata unei parcele spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafata totala
 - spre strada in zona retragerii fata de aliniamente minim 605 din suprafata va fi amenajata ca spatiu verde
 - eliminarea arborilor batrani si sanatosi este interzise cu exceptia cazurilor in carea acestia prezinta un pericol
- Regim de Înaltime :
 - Regimul de inaltime maxim permis este de 3 nivele supraterane (S)+P+1E+M/Er sau D+P+1E+M/Er . Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egale cu 1,80m fata de planul fatadei spre strada

Pr. nr. 275/2017 - PUZ – Construire locuinte familiale
Parcela C.F.433450 Timisoara, jud.Timis

- Înălțimea maximă admisă a cladirilor măsurată la cornișă exterioară sau la aticul ultimului nivel neretras nu va depăși 8,00 m.
- Înălțimea maximă a cladirilor nu va depăși 12,00 m
- Retrageri față de limitele laterale: minim $h/2$ din înălțimea cladirii, dar nu mai puțin de 3,00 m
- Retrageri față de limita posterioară: minim $h/2$ din înălțimea cladirii, dar nu mai puțin de 4,50 m

3.5. PREVEDERI ALE PLANULUI DE MOBILITATE URBANĂ DURABILĂ

Nefiind o arteră intens circulată a orașului, pe strada Sebes nu se înregistrează aglomerări în trafic. Importanța sa în cadrul rețelei rutiere va crește în momentul în care se vor crea legături ale acestora cu strada Canalul Bega.

3.6. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul care face obiectul PUZ este teren proprietate privată, liber de construcții în intravilan. Fiind situat în intravilan, și în vecinătatea unor străzi principale, inițiativa de reglementare se încadrează într-un proces normal de dezvoltare și densificare urbană.

Terenul nu are o valoare deosebită din punct de vedere al mediului. Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Se va asigura o suprafață de minim 5% (raportată la suprafața parcelei studiate), pentru spațiile verzi.

3.7. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Prin P.U.Z. de față se va asigura spațiul necesar pentru lărgirea străzii Sebes la un profil transversal de 12m, astfel încât să fie asigurată circulația rutieră, pietonală și spațiul verde de aliniament, conform planșei "Reglementări Urbanistice":

PTT 1 (12,00m lățime) format

- din carosabil de 2 x 3,00 m cu circulație în ambele sensuri
- spațiu verde de aliniament de 1,50m;
- trotuar 1,50m.

Terenul studiat este prevăzut cu acces rutier care se racordează la strada Bistra. Accesul rutier și locurile de parcare la sol se vor realiza cu îmbracaminte bituminoasă pe fundație din piatră spartă și balast.

3.8. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Din punct de vedere al zonificării conform etapei 4 din Planul Urbanistic General în curs de aprobare, terenul este încadrat în zona Lui // Zona de urbanizare – locuințe cu regim redus de înălțime individuale și colective mici.

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

- realizarea unei zone de locuințe individuale cu regim de înălțime maxim S+P+1E+M/Er
- asigurarea în incinta a locurilor de parcare

- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilitatilor pentru întreaga incinta: alimentare cu energie electrica canalizare, conform propunerilor si avizelor, etc.

Interventiile urbanistice propuse au condus la urmatoarele principii de lucru:

- generarea unei zone de locuire în concordanta cu tendintele de dezvoltare ale zonei;

- asigurarea acceselor si circulatiei carosabile la nivelul întregii zone studiate;
- stabilirea zonei de implantare a cladirilor si a retragerilor fata de limite si vecinatati;

- stabilirea unui regim maxim de înaltime, a POT si CUT;

Stabilirea acestor propuneri s-a facut în concordanta cu prevederile etapei 4 din Planul Urbanistic General în curs de aprobare corelate cu interventiile deja facute în zona.

INDICI URBANISTICI PROPUȘI pentru Locuinte individuale:

- POT maxim propus : 35 %
- CUT maxim admis: 0,900
- Suprafata Spatii Verzi minima propusa: 8% (468 mp)
- Retrageri din aliniament minim 5,00m
- Regim de Înaltime maxim propus: (S)+P+1E+M/Er
- Retrageri fata de limitele laterale minim 3,00m si minim h/2 din înaltimea cladirii masurata la cornisa;
- Retrageri fata de limita posterioara: minim 10,00m;
- Înaltimea maxima admisa a cornisei: 8,00m
- Înaltimea maxima cladire 12,00 m
- Locuri de parcare in incinta conform normelor in vigoare

BILANT TERITORIAL

0	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		S (m ²)	% din S	S (m ²)	% din S
1	TEREN ARABIL INTRAVILAN	5.995	100	0	0
2	ZONA REZIDENTIALA (LOCUINTE INDIVIDUALE)	0		4.607	78
3	ZONA CIRCULATII STRAZI	0		920	15
4	ZONE VERZI	0		468	8
	TOTAL SUPRAFATA P.U.Z.	5.995		5.995	100

Se vor respecta prevederile tuturor legilor în vigoare la data întocmirii proiectului faza de Autorizatie de Construire.

Pentru locuire se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 în faza de Autorizatie de Construire.

3.9. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

În prezent, în zona de amplasament a obiectivului, pe strada Bistrei, exista

o rețea de alimentare cu apă, cu diametrul De 125 mm și o rețea de canalizare cu diametrul Dn 315mm, la intersecția străzii Bistrei cu strada Delinești.

Alimentarea cu apă a obiectivului propus se va face prin intermediul unei extinderi a conductei de apă din PE-HD, PE80, PN10, De 125 mm, cu branșare la conducta de apă existentă de pe strada Bistrei, din localitatea Timișoara cu De 125 mm.

Extinderea rețelei de apă propusă este din PE-HD, PE80, PN610 De 125x1,4 mm, în lungime de L = 84 m. Pe extinderea rețelei de apă s-a prevăzut un cămin de vane, CV1 și un hidrant suprateran de incendiu exterior cu Dn 80 mm, Hie2.

Conducta de apă propusă pentru obiectivul studiat va fi din PE-HD, PN10, PE80, De 110x10,0 mm, în lungime totală de L = 56 m.

Pe această conductă de apă s-a prevăzut un hidrant suprateran de incendiu exterior, Hie1 cu Dn 80 mm.

Traseul rețelei de apă propusă se va urmări pe planul de reglementări, planșa nr. 01-ED, anexată la prezenta documentație.

Debitele de apă potabilă necesare consumului igienico-sanitar și gospodăresc, conform breviarului de calcul sunt:

$$Q_{zi\ med} = 5,29\ m^3/zi = 0,06\ l/s;$$

$$Q_{zi\ max} = 6,88\ m^3/zi = 0,08\ l/s;$$

$$Q_{orar\ max} = 19,26\ m^3/zi = 0,80\ m^3/h = 0,22\ l/s.$$

Aceste debite se vor asigura de la sistemul de alimentare cu apă propus pentru zona obiectivului cu branșare la conducta de apă existentă de pe strada Bistrei, din localitatea Timișoara.

Pozarea conductelor se va face îngropat sub adâncimea de îngheț, conform STAS 6054-77, pe un strat de nisip de cca. 15 cm.

Apele uzate menajere provenite de la obiectiv se va face prin intermediul unei extinderi a rețelei de canalizare menajere din tuburi PVC-KG, SN4, De 315 mm, cu racordare la canalizarea existentă de pe strada Delinești, cu De 315 mm, din localitatea Timișoara.

Extinderea rețelei de canalizare menajeră propusă este din tuburi PVC-KG, SN4, De 315x7,7 mm, în lungime totală de L = 159 m.

Pentru o bună funcționare a extinderii rețelei de canalizare s-au propus 5 cămine de vizitare, Cm2÷Cm6, conform specificațiilor din STAS 3051/91.

Apele uzate menajere de la parcelele propuse din cadrul obiectivului studiat vor fi colectate prin intermediul unei rețele de canalizare din tuburi PVC-KG, SN4, De 250x6,1 mm, în lungime totală de L= 52 m.

Pentru o bună funcționare a rețelei de canalizare s-a propus 1 cămin de vizitare, Cm1, conform specificațiilor din STAS 3051/91.

Debitele de apă menajere evacuate la canalizare (conf. SR 1846-1:2006):

$$Q_{uz.zimed} = Q_{zimed} = 5,29\ m^3/zi = 0,06\ l/s;$$

$$Q_{uz.zimax} = Q_{zimax} = 6,88\ m^3/zi = 0,08\ l/s;$$

$$Q_{uz.oramax} = Q_{oramax} = 19,26\ m^3/zi = 0,80\ m^3/h = 0,22\ l/s.$$

Apele pluviale din cadrul obiectivului se vor colecta prin intermediul unei canalizări pluviale deschise cu rigole și vor fi trecute printr-un decantor separator de

hidrocarburi, după care acestea vor fi stocate pe timpul ploii în bazinul de retenție propus pentru zona studiată .

Platforma carosabila este prevazuta cu guri de scurgere.

Apele conventional curate din bazinul de retentie vor fi folosite la udarea spatiilor verzi din cadrul obiectivului și la spălarea carosabilului.

Fiecare parcelă va fi prevăzută cu un bazin de retenție cu volumul de $V = 3$ mc. Apele pluviale din bazinele de retenție vor fi folosite la udarea spațiilor verzi din incinta fiecărei parcele.

Decantorul-separatorul de hidrocarburi propus va fi de tip ACO - OLEOPATOR–K–NG 15.Bazinul de retenție, asigură stocarea apei pe timpul ploii, având un volum de 10 m^3 .

$$V = Q_p \times t_p = 10,63 \times 10^{-3} \times 14,45 \times 60 = 9,22 \text{ mc.}$$

Dimensiunile bazinului propus sunt: $L = 4,0 \text{ m}$, $B = 2,5 \text{ m}$, $H = 1,00 \text{ m}$.

Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin extinderea rețelei LEA de pe str.Bistrei.

Conform normativ PE 132/2003 bilanțul energetic al consumatorilor de energie electrică se apreciază astfel:

- 8 locuinte P+1E ; P+M	$P_i = 120 \text{ kW}$
8 x 15 kW / loc.	$P_s = 33,6 \text{ kW}$
- 100 LL Iluminat stradal	$P_i = 0,24 \text{ kW}$
6 stalpi x 40W = 0,24 kW	$P_s = 0,24 \text{ kW}$
- rezerve	$P_i = 10 \text{ kW}$
	$P_s = 10 \text{ kW}$
<hr/>	
TOTAL	$P_i = 130,24 \text{ kW}$
	$P_s = 46,84 \text{ kW}$

Lucrarile se vor realiza în baza avizelor tehnice de racordare, în grija distribuitorului local energie electrica.

Drumurile vor fi prevăzute cu iluminat stradal realizat cu corpuri de iluminat montate pe stâlpi, cu corpuri de iluminat echipate cu surse LED de 40W .

Lucrări necesare:

- Studiu de soluție pentru alimentarea cu energie electrică a zonei
- Realizarea rețelelor stradale
- Realizarea iluminatului exterior
- Realizarea bransamentelor individuale.

Lucrările se realizează pe baza studiului de soluție elaborat de de către firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

Rețele de telecomunicatii .Fiecare constructie se va racorda la rețelele de fibra optica prin extinderea rețelelor din zona pâna la fiecare consumator.

Fiecare obiectiv se va racorda la rețelele extinse prin fibra optica de tip single mode, de 6 perechi, pozata în tub gofrat de protectie, având punctul de delimitare la limita de proprietate. Fiecare obiectiv se va echipa cu un punct de conexiune, având punctele de delimitare în interiorul fiecarui obiectiv racordat.

3.10. PROTECTIA MEDIULUI

3.10.1 DIMINUAREA PÂNĂ LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE

Lucrarile proiectate nu influenteaza obiectivele existente în zona, ca tare nu necesita masuri pentru evitarea pagubelor sau masuri de refacere a lucrarilor afectate. Terenul fiind liber de constructii, nu vor exista materiale din demolari.

În faza de construire ulterioara PUZ, colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de catre RETIM, în baza unui contract si transportate la deponeul Municipiului Timisoara.

3.10.2 PREVENIREA RISCURILOR NATURALE

Surse de poluanti pentru apele subterane în perioada de executie, respectiv de exploatare, nu exista. Riscurile care pot aparea pentru sanatatea umana sau pentru mediu sunt cele din perioada de executie a lucrarilor. Poluantii pentru aer în timpul executiei sunt: praful, zgomotul, gaze de esapament. Praful rezulta de la executia sapaturilor, împrastierea nisipului, a pamântului, din compactare etc.

3.10.3 DEPOZITAREA CONTROLATA A DESEURILOR

Ulterior executiei, deseurile menajere se vor colecta în europubele, care se vor amplasa pe o platforma amenajata.

Gunoiul menajer va fi colectat de o firma specializata, care îl va depozita la un deponeu autorizat.

Materialele rezultate din sapaturi care constituie excedent vor fi transportate de catre constructor pe un amplasament stabilit de primarie.

Terenul fiind liber de constructii, nu vor exista materiale din demolari.

3.10.4 RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDARI DE MALURI, PLANTARI DE ZONE VERZI ETC.

În prezent, terenul nu este degradat. Se va asigura o suprafata de minim 8% (468 mp) raportata la suprafata parcelei pentru spatiile verzi.

3.10.5 REFACEREA PEISAGISTICA SI REABILITARE URBANA

Fiind situat în intravilan, si în vecinatatea unor strazi principale, initiativa de reglementare urbanistica se încadreaza într-un proces normal de dezvoltare si densificare urbana, care este un beneficiu, generând un aspect coerent si unitar al Strazii Sebes.

Dupa terminarea lucrarilor se va îmbunatati cadrul natural prin plantarea de arbori de diferite specii si de gazon pentru zonele stabilite ca fiind zone verzi.

Noile constructii vor contribui la definirea unui front stradal pe Strada Sebes, momentan incoerent.

Realizarea acestei functiuni rezulta din necesitatea uniformizarii frontului stradal al Strazii Sebes si corelarea cu noile tendinte de reglementare a teritoriului

3.10.6 ELIMINAREA DISFUNCTIONALITATILOR DIN DOMENIUL CAILOR DE COMUNICATIE SI AL RETELELOR EDILITARE MAJORE

Principalele disfunctionalitati:

Analiza situatiei existente a relevat disfunctionalitati grupate pe categorii:

a) circulatii si accesibilitate:

- profilul actual îngust al strazii este lipsit de trotuar si spatiu verde de aliniament;

b) urbanistice :

-zona studiata are în prezent un caracter incoerent, cu fronturi nesustinite;

c) deservirea cu retele existente :

-pe Strada Sebes nu exista conducte de apa,canalizare, termoficare sau alimentare cu energie electrica în dreptul amplasamentului.

Propuneri de eliminare a disfunctionalitatilor

a) circulatii si accesibilitate:

- Prin P.U.Z. se propune rezervarea suprafetei de teren necesara pentru largirea profilului transversal al strazii sebes la 12m: 6,00m carosabil, 1,50m spatiu verde de aliniament, 1,50m trotuar.

b) urbanistice

- Prin P.U.Z. se propune respectarea unui aliniament la minim 5,00m fata de frontul stradal;

c) deservirea cu retele existente

- Se propune realizarea unei extinderi a retelei de apa potabila pe strada Sebes de la intersectia cu Bistrei pâna în dreptul amplasamentului.

- Se propune realizarea unei extinderi a retelei de canalizare pe strada Sebes de la intersectia dintre strada bistrei cu strada Delinesti pâna în dreptul amplasamentului.

3.11. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Amplasamentul studiat va fi afectat de lucrari de utilitate publica cu scopul extinderii profilului transversal existent al Strazii Sebes la 12m.

BILANT TERITORIAL OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA:

SUPRAFATA TEREN	EXISTENT		PROBUS	
	S (m ²)	% din S	S (m ²)	% din S
Teren proprietate privata persoane fizice Sau juridice	5.995	100	8.075	85
Teren ce se intentioneaza a fi trecut in domeniul public	0		920	15
TOTAL	5.995		5.995	100

Intocmit :
arh. Crețu Emanuel