

MEMORIU DE SPECIALITATE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL
“LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE”**
- Amplasament: **Timisoara, strada Dr. Grigore T. Popa, nr.28 CF nr.
411583, CF nr. 441568, CF nr. 441569 Timisoara**
- Beneficiar: **Spring Agency SRL
Tomoni Domnica
Tomoni Ionel
Scărlătescu Cristian Constantin
Scărlătescu Laura**
- Proiectant general: **S.C. RD SIGN S.R.L.
Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14**
- Data elaborării: **MAI 2019**
- Faza de proiectare: **PUZ**

1.2. Obiectul lucrării

1.2.1 Solicitari ale temei program

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenurile situate în intravilanul municipiului Timișoara, strada Dr. Grigore T. Popa, CF 411583, CF 441568, CF 441569, având o suprafață totală de 7.294 mp, în vederea realizării obiectivului “**Locuințe colective și funcțiuni complementare**”.

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;

Pr. nr. 224/DTP/18

- 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 analiza și evaluarea problemelor funcționale și urbanistice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018, aria studiată face parte parțial din zona pentru locuințe și funcțiuni complementare (P-P+2)/(peste P+2) și parțial din zona unităților industriale.

Conform propunerilor noului Plan Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitățile teritoriale de referință **Lc** - locuințe colective și **ULi/c** – zonă locuințe individuale semicolective și colective mici.

1.3. Surse documentare

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 619/2018;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG/525 din 16 iulie 1996;
- 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

Certificatul de Urbanism nr. 1720/25.04.2018 prelungit pana la data de 24.04.2020 a fost obținut în baza PUG aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002, prelungit prin H.C.L. nr. 619/2018 privind aprobarea respectiv prelungirea valabilității Planului Urbanistic General prin care se specifică Categoria funcțională: partial zona de locuinte si functiuni complementare cu locuinte pentru max. 2 familii si partial zona unitati industriale. Pe zona de locuinte POT max. 40%. Regim de inaltime P-P+2E. Spatii verzi conform HCL 62/2012. Pe zona de industrie-Regim de inaltime si POT maxim conform HG525/1996. Spatii verzi conform legislatiei in vigoare. Teren afectat de sistematizarea zonei- modernizare/deschidere strazi. (drumuri propuse prin PUG)

1.3.3. Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

În zonă au fost elaborate mai multe documentații de urbanism aprobate :

- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 67/21.02.2017 – Puz “Ansamblu locuințe colective și funcțiuni complementare”;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 88/01.03.2016 - Puz “Parcelare teren și construire locuințe individuale”, str. Gr.Dr.T. Popa nr.22;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 219/19.06.2007 – PUD “Ansamblu locuințe colective și funcțiuni complementare”;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 268/02.06.2015 – PUZ “Dezvoltare zonă rezidențială cu funcțiuni complementare”;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 360/29.07.2008 – PUZ “Locuințe colective și funcțiuni complementare”;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 405/20.11.2009 – PUZ “Ansamblu locuințe colective și funcțiuni complementare”;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 411/13.12.2011 – PUZ “Parcelare teren și construire locuințe individuale cu regim de înălțime S(D)+P+1E+M(Er)”;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 446/29.11.2005 – PUZ “Ansamblu de locuințe colective”, str.Grigore T.Popa nr.53-57;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 97/26.02.2013 - “Dezvoltare ansamblu rezidential”, strada Grigore T. Popa nr. 14B

1.3.4. 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;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 50/1991, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991;
- Legea 10/1995, privind calitatea în construcții, cu modificări și completări;
- alte documente relevante.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evoluția zonei

2.1.1. Date privind evoluția zonei

Terenurile studiate prin planul urbanistic zonal se află în partea de nord a Municipiului Timișoara, în intravilan în apropierea Căii Aradului, cu acces din strada Grigore T. Popa.

Dat fiind faptul ca întreg cvartalul era format din parcele de dimensiuni relativ mari, de-a lungul timpului tesutul a fost modificat printr-o serie de documentații de urbanism care au crescut densitatea fondului construit și au vascularizat circulația prin propunerea unor drumuri noi sau prin lărgirea strazilor existente.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Cvartalul studiat se afla într-un proces de dezvoltare și densificare conform cu tendința generală a orașului Timișoara. Necesitatea de locuințe în oraș este în continuă creștere datorită dezvoltării orașului Timișoara.

2.2 Încadrarea în localitate

2.2.1. 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 cuprinsa între Calea Aradului (la Vest), strada Armoniei (la Nord și Est) și strada Dr. Grigore T. Popa (la Sud).

Zona ce urmează să fie reglementată prin PUZ este formată din 3 parcele, parcelele cu nr. CF 411583, CF 441568, CF 441569, Timișoara, însumând o suprafață totală de 7.294 mp.

Terenurile studiate sunt bordate la:

- Nord - Terenuri în proprietate privată;
- Sud – Strada Dr. Gr. T Popa / Cămin de nefamiliști;
- Est – Terenuri în proprietate privată;

- Vest – parcela privată cu CF 417588 și drum identificat prin numarul cadastral 2106 propus spre lărgire și modernizare prin documentații de urbanism aprobate anterior.

2.2.2. Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general

Accesibilitatea zonei este asigurată de existența arterei majore, respectiv Calea Aradului și a strazii Grigore T. Popa.

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

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

Pr. nr. 224/DTP/18

- 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

În anotimpul rece și în perioadele de calm poate apărea fenomenul de inversiune atmosferică.

Corespunzător latitudinii la care se situează zona studiată, se înregistrează o radiație solară directă medie de 736cal/mp la 21.06 și 118cal/mp la 22.12, cu un coeficient de transparență a norilor de 0,342.

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

Din punct de vedere al particularităților topoclimatice se remarcă o repetiție relativ uniformă în suprafața unora dintre elementele meteorologice.

Morfologic, Timișoara se situează în Câmpia joasă Timiș-Bega cu energie de relief redusă, parte a unității geomorfologice Depresiunea Panonică.

Geologic, pe adâncimea ce interesează din punct de vedere geotehnic, se întâlnesc depunerile aluvionare cuaternare, reprezentate printr-o alternanță lenticular încrucișată de pământuri argiloase și nisipoase într-o largă gamă granulometrică, coloristică și de diferite consolidări specifice câmpiei joase.

Amplasamentul în cauză se caracterizează prin interceptarea pământurilor argiloase (umpluturi și teren natural) în partea superioară a stratificației.

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

2.3.2. Date generale despre amplasament și construcții

Amplasamentul ce face obiectul studiului prezent se află în intravilanul Municipiului Timișoara, jud. Timiș, identificat prin planul de situație existent anexat. Terenul are o suprafață plană, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare. În prezent, terenul este ocupat de câteva construcții aflate în stare de degradare și un post de transformare aparținând ENEL SA.

2.4. Circulația

2.4.1. Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere

Momentan, în cadrul cvartalului, circulația este asigurată de cele 2 străzi cu sens unic: strada Grigore T. Popa cu sens unic dinspre Calea Aradului spre Calea Lipovei și strada Armoniei cu sens unic dinspre Calea Lipovei către strada Marginii și apoi spre Calea Aradului.

2.4.2. Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme

Strazile menționate necesită modernizare prin lărgire și amenajarea profilului stradal corespunzător. Lipsa trotuarelor face ca circulația pietonilor în zonă să fie stânjenită și deasemenea ca pietonii să fie puși în pericol.

Prezenta documentatie de urbanism se completeaza cu documentatiile de urbanism aprobate in zona si asigura deschiderea unui drum care vascularizeaza circulatia din zona.

2.5. Situația juridică a terenurilor/ Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Amplasamentul studiat este constituit din parcelele:

CF nr. 411583 Intravilan Timisoara
Nr. Cad.: 411583
S= 6169 mp
Proprietar: SC SPRING AGENCY SRL
Fără înscrieri privitoare la sarcini
Imobil împrejmuit
Categorie folosință: curți construcții

CF nr. 441568 Intravilan Timisoara
Nr. cad. 441568
S=573 mp
Proprietari: Tomoni Domnica, Tomoni Ionel, Scărlătescu Cristian
Constantin, Scarlatescu Laura.
Fără înscrieri privitoare la sarcini
Imobil împrejmuit
Categorie folosință: arabil intravilan

CF nr. 441569 Intravilan Timisoara
Nr. cad. 441569
S=552 mp
Proprietari: Tomoni Domnica, Tomoni Ionel, Scărlătescu Cristian
Constantin, Scarlatescu Laura.
Fără înscrieri privitoare la sarcini
Imobil împrejmuit
Categorie folosință: arabil intravilan

Inițiatorul documentației este S.C. SPRING AGENCY S.R.L., Tomoni Domnica, Tomoni Ionel, Scărlătescu Cristian Constantin, Scarlatescu Laura.

2.5.2. Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Terenurile studiate sunt ocupate cu fond construit dupa cum urmează:

CF nr. 411583:

CF 411583-C1- constructii administrative și social culturale

Sconstruit la sol=155 mp. Observatie: birouri firma P+1E

CF 411583-C2 – constructie anexă

Sconstruit la sol: 233 mp. Observatie atelier de reparatii auto Parter.

Post de transformare aparținând Enel Distributie Banat

Construcții anexe extratabulare.

CF nr. 441569:

Construcție extratabulară, în regim Parter, aflată în stare avansată de degradare. Construcția este poziționată parțial pe teren și parțial pe teren identificat prin CF 441567 aflat în proprietatea municipiului Timișoara.

Dat fiind faptul că terenul identificat prin CF 441567 aflat în proprietatea municipiului Timișoara a rezultat ca dezmembrare din proprietățile CF 441568 si CF441569, construcția existentă extratabulară este așezată momentan pe două proprietăți.

Construcție extratabulară, cu destinație de grup sanitar.

CF nr. 441568

Construcție extratabulară cu destinație imprecisă, platforme betonate.

2.5.3. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu cele vecine

Calea Aradului, aflată la o distanța de aproximativ 500 m, asigură majoritatea dotărilor de servicii, așezate de-a lungul căii Aradului.

2.5.4. Asigurarea cu spații verzi

Terenul studiat, respectiv zonele înconjurătoare, nu dețin spații verzi amenajate, majoritatea fiind în prezent terenuri virane partial urbanizate pe care a crescut vegetație in mod haotic.

Prin documentatiile de urbanism aprobate in zona, s-au reglementat suprafețe minime necesare de spații verzi amenajate.

Pentru terenul care face obiectul prezentei documentații se propune asigurarea unui minim de 25 % spații verzi amenajate din suprafața rezultată in urma procesului de urbanizare. Spatiul de joaca pentru copii nu va ocupa mai mult de 10% din spatiile verzi.

2.6. Echiparea 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. Grigore T. Popa.

Conform avizului de amplasament favorabil cu condiții nr. 260867735/04.04.2019 emis de SC ENEL DISTRIBUTIE BANAT, pe amplasament se află un post de transformare aparținând Enel Distributie Banat.

2.7. Probleme de mediu

RELAȚIA CADRUL NATURAL - CADRUL CONSTRUIT

Conform CF-uri anexate, terenurile încadrate în zona de studiu sunt în prezent cu categoria de folosință de terenuri arabile în intravilan și terenuri curți construcții.

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.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată, iar construcțiile ce sunt propuse a se realiza aparțin funcțiunii de locuințe și dotări complementare locuirii.

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 dezbatere publică.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Terenurile se află într-o poziție urbană privilegiată deoarece sunt în apropiere de o arteră majoră, Calea Aradului, și de o viitoare arteră - Strada Grigore Alexandrescu care va deveni inelul IV de circulație Timișoara.

Pe zona constituită de cele 3 parcele, se propune realizarea unui ansamblu de construcții cu funcțiuni mixte - locuire colectivă și funcțiuni complementare.

Motivul care stă la baza inițierii PUZ-ului este inserarea pe sit a unor funcțiuni care să întărească caracterul zonei, cu scopul generării de spații verzi și zone de loisir, curți cu caracter semiprivat, între volumele construite. Astfel, se propune un procent de ocupare a terenului de 40%, coroborat cu un coeficient de utilizare al terenului (CUT) maxim 2,40.

Ținând cont că inelul IV de circulație se află în vecinătatea terenului studiat, se propune ca pe parcelele propuse să se ridice volume similare cu cele ce bordează viitoarea arteră. Așadar, conform planșelor anexate, regimul de înălțime propus va susține uniformizarea zonei fiind similar cu regimul de înălțime al PUZ-urilor aprobate pentru parcelele învecinate. Prezenta documentație de urbanism propune un regim de înălțime variabil care asigură tranziția de la regimul P-P+2 existent în estul zonei studiate către un regim de înălțime mare dezvoltat adiacent cu viitorul inel de circulație majoră - Grigore Alexandrescu.

Nord – PUD aprobat prin HCL 219/19.06.2007;

Vest – PUZ aprobat prin HCL 67/2017;

Est – PUZ aprobat prin HCL 88/01.03.2016.

3.2. Prevederi ale P.U.G. în vigoare

Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018, aria studiată face parte parțial din zona pentru locuințe și funcțiuni complementare (P-P+2)/(peste P+2) și parțial din zona unităților industriale. Încadrarea terenurilor în zonele funcționale stabilite prin PUG se vor identifica conform planului de situație anexat (02-A- Analiza cvartal).

Conform propunerilor noului Plan Urbanistic General, zona studiată se încadrează în unitățile teritoriale de referință Lc - locuințe colective și ULi/c – zonă locuințe individuale semicolective și colective mici. Încadrarea terenurilor în zonele funcționale propuse prin noul PUG se vor identifica conform planului de situație anexat (02-A- Analiza cvartal).

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pe amplasament nu există elemente ale cadrului natural ce ar putea fi puse în valoare. Prin planul urbanistic propus se prevăd zone de spații verzi amenajate, asigurând balansul optim între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare.

3.4. Modernizarea circulației

Conform memoriu de specialitate:

“Terenul studiat în prezentul Plan Urbanistic Zonal este amplasat în municipiul Timișoara, pe strada dr. Grigore T. Popa și este delimitat pe latura de sud de strada dr. Grigore T. Popa, pe latura de est de o parcelă înscrisă în CF 441567, proprietar municipiul Timișoara, iar pe celelalte două laturi de parcele private.

În prezent accesul rutier la amplasament se realizează din strada dr. Grigore T. Popa prin intermediul parcelei înscrise în CF 441567.

În urma PUZ-ului studiat vor rezulta trei parcele de locuințe colective cu funcțiuni complementare, aferente celor trei parcele studiate (CF 411583, CF 441569, CF 441568).

Deservirea rutieră a parcelelor rezultate în cadrul PUZ-ului studiat ține seama de situația existentă și de PUZ-urile aprobate în zonă.

În acest sens se propune preluarea prospectului străzii propuse pe latura de vest (PTT2) și a celui de pe strada Gr. T. Popa (PTT1) și amenajarea a trei accese rutiere: unul din strada propusă pe latura de vest și două din strada dr. Grigore T. Popa.

Cele trei accese rutiere se vor executa etapizat în funcție de situația juridică a terenurilor.

În etapa 1 se propune amenajarea celor două accese din strada Gr. T. Popa și amenajarea drumului de acces de pe parcela înscrisă în CF nr. 441567, proprietar municipiul Timișoara. În etapa finală, în momentul asigurării prospectului străzii de pe latura de vest (PTT2 – 12,00 m) se va amenaja și accesul din această stradă.

Prospectele stradale propuse pentru strada dr. Grigore T. Popa și strada de pe latura de vest țin seama de PUZ-urile aprobate în zonă și sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități (Ord. M.T. nr. 50/1998), fiind alcătuite din:

- pentru strada dr. Grigore T. Popa – prospect stradal de 16,00 m – 7,00 m parte carosabilă mărginită de o parte și de alta de 2x2,00 m zonă verde, 2x1,00 m piste pentru biciclete și 2x1,50 m trotuare pentru circulația pietonală (vezi PTT1);

- pentru strada de deservire locală de pe latura de vest – prospect stradal de 12,00 m – 6,00 m mărginită de o parte și de alta de 2x1,50 m zonă verde și 2x1,50 m trotuar pentru circulația pietonală (vezi PTT2).

Necesarul de locuri de parcare destinate locatarilor, clienților și angajaților viitoarelor spații (144 locuri) este asigurat de parcajele propuse în incintă la sol (44 locuri) și subsol (100 locuri) pe cele trei parcele.

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin guri de scurgere racordate la rețeaua de canalizare viitoare (vezi capitol lucrări edilitare).

Străzile vor fi executate din îmbrăcămînți moderne așezate pe fundație din balast și piatră spartă.

Amenajarea acceselor rutiere în incintă nu afectează rețele tehnico-edilitare sau plantații stradale (pomi, gard viu, etc.)”

3.5. Zonificare functionala- reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

3.5.1. Elemente de temă, funcționalitate, amplasare

Prin tema de proiectare stabilită se solicită următoarele:

- sistematizarea terenului
- realizarea unor zone alocate construcțiilor cu funcțiuni de locuințe colective și funcțiuni complementare
- asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiunilor propuse
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este "Locuințe colective și funcțiuni complementare". Suprafața terenului studiat va fi zonificat astfel:

- zona alocată construcțiilor – Locuințe și funcțiuni complementare;
- zona alocată circulațiilor auto, pietonale, platformelor betonate și parcajelor;
- zone verzi. Spatiul de joaca pentru copii nu va ocupa mai mult de 10% din spatiile verzi.

3.5.2 Indici urbanistici

Locuințe colective și funcțiuni complementare

Regim de înălțime propus: maxim S+P+4E+Er

P.O.T. max = 40%

C.U.T. Max = 2.4

Hmax = 32 m

3.5.3. Bilanț teritorial – global

Bilanț teritorial teren studiat:

	Situatie existenta mp	Situatie propusa mp	%
Cladiri existente cu alte funcțiuni	715.83	0	0%
Spatii verzi amenajate	0	1 823,50	25 %
Locuinte si functiuni complementare	21.96 -post trafo	2 917,60	40 %
Circulatii auto, pietonale si parcaje	0	2 552,90	35 %
Teren neamenajat	6556.21	0	0%
TOTAL	7 294,00	7 294,00	100 %

P.O.T. max. 40%

C.U.T. max. 2,4

Hmaxim : 32 m

REGIM DE INALTIME: max. S+P+4E+Er

Nota: Conturul subsolului poate coincide cu limitele de proprietate

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1 Alimentare cu apă

Conform memoriu de specialitate

“Suprafata totală a zonei studiate este de 7.294 m²; zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de locuinte cu functiuni complementare.

Sursa de apa pentru asigurarea apei potabile pentru constructiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apa in sistem centralizat a municipiului Timisoara, rețea administrata de s.c. AQUATIM s.a. si existenta pe str. Grigore T. Popa.

Reteaua de alimentare cu apa propusa in zona studiată se va realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 10, De.110 mm si se va amplasa pe strada perpendiculara pe str. Gr. T. Popa, astfel incat sa se poată bransa fiecare unitate de locuit.

Reteaua de alimentare cu apa propusa pentru a deservi toate unitatile de locuit se extinde pe domeniul public, parcela de drum avand CF nr. 441567, de unde se realizeaza bransamente la fiecare unitate de locuit.

Conducta se pozeaza ingropat sub adancimea de inghet pe un pat de nisip.

Reteaua de apa se va echipa cu cămine de vane și hidranti de incendiu.

Pe bransamentele de apa, la intrarea in fiecare incinta studiată, la cca 1m fata de limita de proprietate, se amplaseaza cate un camin de apometru.

Debitele totale de apa sunt :

$Q_{S\ ZI\ MED} = 51,42\ mc/zi = 0,60\ l/s$

$Q_{S\ ZI\ MAX} = 66,85\ mc/zi = 0,77\ l/s$

$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 5,57\ mc/zi = 1,55\ l/s$

3.6.2 Canalizarea menajeră

Conform memoriu de specialitate

“Sistemul de canalizare stabilit pentru zonele de locuinte situate in intravilanul municipiului Timisoara va fi de tip unitar, preluand atat apele uzate provenite de la grupurile sanitare, cat si apele pluviale.

Canalizarea menajera propusa in zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al municipiului Timisoara. (afat in administrarea s.c. AQUATIM s.a. si existent pe str. Gr. T. Popa).

Pentru racordarea zonei de PUZ la canalizarea existenta pe str. Gr. T. Popa, se va extinde canalizarea propusa pe parcela de drum perpendiculara pe str. Gr. T. Popa. Canalizarea menajera propusa se va realiza din tuburi din PVC-KG cu diametrul $D=250\ mm$ si se va amplasa pe strada existenta, perpendiculara pe str. Gr. T. Popa. Pe conducta de canalizare menajera se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distante de maxim 60 m. Canalizarea generala a zonei va functiona

gravitational.

Debitele menajere evacuate sunt:

$$Q_{UZI\ MED} = 51,42 \text{ mc/zi} = 0,60 \text{ l/s}$$

$$Q_{UZI\ MAX} = 66,85 \text{ mc/zi} = 0,77 \text{ l/s}$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 5,57 \text{ mc/zi} = 1,55 \text{ l/s}$$

3.6.3 Canalizarea pluviala

Conform memoriu de specialitate

„Apele de ploaie din zona studiata (acoperisuri si drumuri) sunt colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata din PVC; apele din zona de circulatie si parcare sunt trecute printr-un separator de namol si hidrocarburi.

Apele pluviale vor fi stocate in 4 bazine de retentie, cate una pentru fiecare unitate de locuit. Dupa momentul ploii apele pluviale vor fi descarcate prin intermediul caminului de racord in reseaua publica a orasului Timisoara, aflata in administrarea s.c. Aquatim s.a.

Apele de ploaie cazute in zona verde se infiltreaza in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

$$\text{Debitul de calcul al ploii: } Q_{PL} = 168,05 \text{ l/s}$$

$$\text{Volumul anual al apelor pluviale va fi: } V_{\text{anual}} = 11.091 \text{ mc/an}$$

$$\text{Volumul total al bazinelor de retentie ape pluviale: } V = 183 \text{ mc}$$

3.6.4 Alimentarea cu energie electrică

Conform memoriu de specialitate

„În zonă apar noi consumatori de energie electrică preponderent de uz casnic.

Bilanțul energetic al consumatorilor de energie electrică se apreciază astfel :

115 apartamente

$$P_i = 12 \text{ kW / loc.}$$

$$P_i = 1380 \text{ kW}$$

$$P_s = 331 \text{ kW}$$

3 SAD

$$P_i = 30 \text{ kW / SAD}$$

$$P_i = 90 \text{ kW}$$

$$P_s = 72 \text{ kW}$$

20 LL iluminat exterior (drumuri și parcări)

$$P_i = 0,1 \text{ kW / LL}$$

$$P_i = 2 \text{ kW}$$

$$P_s = 2 \text{ kW}$$

TOTAL

$$P_i = 1472 \text{ kW}$$

$$P_s = 405 \text{ kW}$$

Pentru alimentarea cu energie electrică a zonei se va prevedea un post de transformare prefabricat, $S_n=630\text{kVA}$, 20/0,4kV, alimentat din LES 20kV din zonă. De la postul de transformare vor pleca rețele de joasă tensiune stradale de la care se vor realiza branșamente pentru cladiri.

Din postul de transformare se va asigura și iluminatul stradal cu corpuri de iluminat cu surse LED de 100W montate pe stâlpi metalici.

Toate aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de firme autorizate și se vor executa de către firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.”

3.6.5 Telecomunicații și televiziune prin cablu

La comanda beneficiarului, operatorii de specialitate vor extinde rețelele de telecomunicații și cablare TV din zonă. De la aceste rețele se vor realiza branșamente individuale la locuințe și la obiectivele de dotări și servicii.

De menționat că dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

3.7 Protecția mediului

3.7.1 Epurarea și preepurarea apelor uzate. Apele pluviale aferente zonei de circulații auto vor trece printr-un separator de hidrocarburi după care vor fi colectate într-un bazin de retenție care va fi golit controlat în rețeaua publică de canalizare la 30 de minute după terminarea ploii.

3.7.2 Depozitarea controlată a deșeurilor. Colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale pe o platformă de deșeuri, urmând a fi evacuate periodic. Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie, conform OMS 119/2014 actualizat.

3.7.3 Organizarea sistemelor de spații verzi. În perimetrul spațiului verde amenajat (25% din suprafața terenului) se va amplasa un spațiu de joacă pentru copii, amenajat și echipat cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor. Spațiul de joacă pentru copii nu va ocupa mai mult de 10% din spațiile verzi.

3.8 Obiective de utilitate publică

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	
Teren proprietate privată	7294 mp
CIRCULAȚIA TERENURILOR	
Terenuri proprietate privată	7294 mp
Terenuri proprietate privată, ce se intenționează a fi trecute în domeniul public	162.6 mp
Terenuri proprietate privată rezultate	7131.4 mp

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

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.
- încadrarea în Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara;

Întocmit,
Arh. Florin Simidreanu

Specialist RUR
Arh. Răzvan Negrișanu