



Pr. Nr. 03-REB-19

MEMORIU DE PREZENTARE NONTEHNIC

DENUMIREA INVESTITIEI **PUZ – CLADIRE PENTRU LOCUINTE COLECTIVE**

AMPLASAMENT: **Timisoara, b-dul. Liviu Rebreanu, nr. 68-70**
C.F. nr. 427202 Timisora, nr. cad. 427202

BENEFICIAR: **MESZAROS SEBASTIAN IULIAN**

PROIECTANT GENERAL: **MESZAROS SEBASTIAN IULIAN**

FAZA DE PROIECTARE: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

DATA ELABORARII: **AUGUST 2019**

REGIMUL JURIDIC

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii, in suprafata totala de 1920 mp, este situat in intravilanul Municipiului Timisoara, pe b-dul. Liviu Rebreanu, imobil inregistrat in C.F. nr. 427202 Timisoara, nr. cad. 427202, constand in teren in intravilan, cu suprafata de 1920 mp, nr. cad 427202-C1 constructie cu functiune de casa cu suprafata de 87mp, nr. cad. 427202-C2 constructie cu functiune de casa in regim S+P+1E+M cu suprafata la sol de 77 mp, si nr. cad. 427202-C3 constructie cu functiune de casa, in suprafata construita la sol de 86 mp, propuse spre desfiintare.

SITUATIA EXISTENTA

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

In prezent, situl studiat, aflat in zona sudica a teritoriului administrativ al Municipiului Timisoara este reglementata prin **PUZ aprobat aprobat prin HCL nr. 49/1999 preluat de PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018 – UTR 67, ca zona de locuinte individuale sau pentru maxim doua familii si functiuni complementare; Regim de inaltime maxim P+2E; POT max. = 40%; Spatii verzi min. conform HCL nr. 62/2012.**

Terenul este delimitat astfel:

- Nord-Vest: bd. Liviu Rebreanu, drum cu imbracaminte asfaltica si profil transversal 30 m;
- Nord-Est, Sud-Vest si Sud-Est: parcele proprietate privata, cu fond construit (locuinte pentru max. 2 familii, in regim P-P+1E);

Circulatia

In prezent, accesul rutier la amplasament este asigurat din bd. Liviu Rebreanu, artera ce face parte din rețeaua majora de circulație a Municipiului Timisoara.

B-dul Liviu Rebreanu este echipat edilitar cu utilitatile necesare (electricitate, apa-canal, gaz) iar amplasamentul este racordat la utilitati.

PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE, INDICATORI PROPUȘI

Avand in vedere situatia din teren, ridicarea topografica, functiunea prevazuta prin **PUZ - PUZ aprobat aprobat prin HCL nr. 49/1999 preluat de PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018**, documentatiile de urbanism aprobate in zona si vecinatatile corelate cu prevederile Noului PUG, prezenta documentatie s-a realizat la comanda beneficiarului, avand ca obiect realizarea unei documentatii de urbanism in vederea realizarii unor **locuinte colective cu spatii pentru servicii la parter**.

In acest scop, amplasamentul studiat a fost corelat cu vecinanta adiacenta, propunerile din prezenta documentație tinand cont de trama stradala propusa, aliniamentele stradale si restrictiile stabilite prin documentatiile de urbanism aprobate in zona, respectiv de structura urbana propusa prin noul PUG.

Aspectul arhitectural al zonei este tipica ariilor urbane adiacente bulevardelor:

- zona de imobile destinate locuirii individuale si punctual locuinte colective, cu regim redus de inaltime max. P+3E, dezvoltata la b-dul. Liviu Rebreanu, str. Drubeta, Salcamilor si Ioan Muresan;
- fond semnificativ de servicii si comert, dezvoltat la b-dul Liviu Rebreanu;

In cadrul prezentei documentații va fi analizata schimbarea funcționala a zonei din locuinte pentru maxim 2 familii si functiuni complementare (propusa prin PUZ aprobat aprobat prin HCL nr. 49/1999 preluat de PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018) in **locuinte colective cu spatii pentru servicii la parter**.

Accesul pietonal si rutier la obiectivul propus se va asigura prin reconfigurarea accesului existent (la nr. 68) la b-dul Liviu Rebreanu.

Solutia urbanistica propune mobilarea terenului cu o cladire cu locuinte colective *cu spatii pentru servicii la parter*, avand regim de inaltime S/D+P+3E+Er.

Se vor asigura parcarri la subsolul sau demisolul cladirii.

POT max. = 35%

CUT max. suprateran = 1,7

CUT max. (inclusiv parcaj demisol) = 2,3

Spații verzi – minim 25%.

H max. atic Er = 18,50 m/CTS

H max. casa lift = 19,00 m/CTS

Constructia se va amplasa in interiorul perimetrului limitei de implantare a constructiilor care defineste zona de implantare a constructiilor:

- retragere din aliniament 4 m (limita NV);
- retragere pentru constructii supraterane H/2 min. 6 m fata de limita laterala SV;
- retragere pentru constructii supraterane H/2 min. 6 m fata de limita laterala NE;
- retragere pentru constructii subsol/demisol min. 2 m fata de limita laterala NE;
- retragere pentru rampa acces auto subsol/demisol min. 1 m fata de limita laterala SV;
- retragere pentru constructii supraterane min. 15 m fata de limita posterioara (SE);
- retragere pentru constructii subsol/demisol min. 4 m fata de limita posterioara (SE);

Asigurarea utilitatilor: se vor reloca si redimensiona bransamentele existente (apa/canal, energie electrica, gaze natural, salubritate).

Alimentarea cu apa potabila a cladirii se face de la retea de apa a localitatii Timisoara, prin redimensionarea bransamentului existent la bd. Liviu Rebreanu (retea de apa existenta $\varnothing 125$ mm). Reteaua exterioara de distributie a apei trebuie sa asigure consumatorilor debitul maxim orar si sarcina hidrodinamica necesara.

Sisteme de incalzire propuse

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

In consecinta se prevad urmatoarele tipuri de surse termice pentru obiectivele din ansamblul de locuinte : - centrale termice proprii pentru fiecare apartament;

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

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

Canalizare ape uzate menajere

Deversarea apelor uzate menajere se face la retea de apa a localitatii Timisoara, prin extinderea redimensionarea racordului la retea de canalizare existenta la camplasament pe str. Liviu Rebreanu (Dn = 300 mm). Racordul la canalizarea orasului se vor face cu teava PVCkg Dn=200 mm.

Canalizare pluviala

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

Intocmit:
Arh. BAIA Dragos

Verificator:
Arh. urb. FOLEA Doru