



ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE IMOBIL PENTRU LOCUINTE SI COMERT IN REGIM DE INALTIME S/D+P+4E+M (PUD APROBAT ANTERIOR PRIN HCL 401/27.10.2009)

Amplasament:

Timișoara,

Str. Alexandru Vaida Voievod, nr. 8

C.F. nr. 403340,

Nr. topo 403340

Beneficiar:

MMI RESIDENCE SRL

Faza:

PUZ

Data:**lunie 2020**

proiect nr. 26/2018



S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L.
str. Martir Ferkel Suteu, nr. 8, ap. 19, 300762 Timisoara
E-mail: dcontext02@gmail.com
Telefon: +40723 160 193 | Fax: +40356 459 862

J35/ 1778/ 2006 RO 18734492
IBAN RO86BRDE360SV38973593600
BRD Timisoara SWIFT BRDEROBU

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării	<i>ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE IMOBIL PENTRU LOCUINTE SI COMERT IN REGIM DE INALTIME S/D+P+4E+M (PUD APROBAT ANTERIOR PRIN HCL 401/27.10.2009)</i>
Amplasament	Timișoara, Alexandru Vaida Voievod, nr. 8 C.F. nr. 403340, Nr. topo 403340
Beneficiar	MMI RESIDENCE SRL
Proiectant general - Urbanism Pr. nr. 25/2018	S.C. "D-CONTEXT STUDIO" S.R.L. Timișoara, Timișoara, str. Sorin Titel nr. 11 arh. Dragomir DRAGAN
Faza de proiectare	PUZ
Data elaborării	Iunie 2020

proiect nr. 26/2018



S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L.

str. Martir Ferkel Suteu, nr. 8, ap. 19, 300762 Timisoara

E-mail: dcontext02@gmail.com

Telefon: +40723 160 193 | Fax: +40356 459 862

J35/ 1778/ 2006 RO 18734492

IBAN RO86BRDE360SV38973593600

BRD Timisoara SWIFT BRDEROBU

LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

1. Proiectant general

s.c."D-CONTEXT STUDIO" s.r.l.

arh. DRAGAN Dragomir

2. Coordonator urbanism

arh. Oprita Razvan

proiect. nr. 26/2018



S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L.
str. Martir Ferkel Suteu, nr. 8, ap. 19, 300762 Timisoara
E-mail: dcontext02@gmail.com
Telefon: +40723 160 193 | Fax: +40356 459 862

J35/ 1778/ 2006 RO 18734492
IBAN RO86BRDE360SV38973593600
BRD Timisoara SWIFT BRDEROBU

BORDEROU

• **PIESE SCRISE**

- Cerere
- Foaie de capăt
- Lista și semnăturile proiectanților
- Borderou
- Memoriu de specialitate
- Anexe :
 - Certificat de Urbanism
 - Extras CF
 - Scheme compozitionale
 - Aviz de oportunitate

• **PIESE DESENATE**

- | | |
|----------------------------------|--------|
| • Plan de incadrare | 01 – A |
| • Plan de situatie existent | 02 – A |
| • Reglementari urbanistice | 03 – A |
| • Mobilare urbana | 04 – A |
| • Obiective de utilitate publica | 05 – A |
| • Studiul vecinatatilor | 06 – A |

Întocmit:
arh. **DRAGAN** Dragomir



Pr. nr. 26/2018

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE IMOBIL PENTRU LOCUINTE SI COMERT IN REGIM DE INALTIME S/D+P+4E+M (PUD APROBAT ANTERIOR PRIN HCL 401/27.10.2009)
Amplasament:	ALEXANDRU VAIDA VOIEVOD, NR.8, Timișoara
Beneficiar:	MMI RESIDENCE S.R.L.
Elaborator:	MMI RESIDENCE S.R.L.
Data elaborării:	IUNIE 2020
Faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

1.1. **OBIECTUL P.U.Z.**

1.1.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Documentația în fază de Plan Urbanistic Zonal „ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE IMOBIL PENTRU LOCUINTE SI COMERT IN REGIM DE INALTIME S/D+P+4E+M (PUD APROBAT ANTERIOR PRIN HCL 401/27.10.2009)”, din Timișoara, Str. Alexandru Vaida Voievod nr.10, CF nr. 403340, nr. Top 403340, a fost întocmită la comanda beneficiarului MMI RESIDENCE S.R.L.

Documentația de față propune soluții și reglementări în scopul construirii unei cladiri pentru locuințe colective în regim de înălțime S+P+4E+Er (etaj retras), care pot adăposti la parter si etaj 1 funcțiuni complementare.

Prin Certificatul de Urbanism nr. . 2720 din 03.07.2018, emis de Primăria Municipiului Timișoara, s-a solicitat investitorului elaborarea prezentului PUZ și supunerea aprobării acestuia Consiliului Local înainte de urmarea procedurii pentru obținerea Autorizației de Construire pentru obiectivul prezentat anterior.

1.2.1. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Zona studiată este amplasată în partea sud estica a centrului orasului Timișoara, în zona Complexului studentesc, într-un cvartal definit de str. Alexandru Vaida Voievod (nord), str. Daliei (est), Bulevardul Eroilor de la Tisa (sud) si alea FC Ripensia (vest), având categoria funcțională de zonă de locuințe si funcțiuni complementare peste P+2E.Terenul este inclus in intravilan conform CF anexat, si este liber de orice constructii.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 107/2014, terenul studiat face parte din UTR 42,Zona de locuințe și funcțiuni complementare, regim de înălțime peste P+2E, POT max = 40%.

Conform Avizului de Oportunitate nr. 51 din 03.10.2019 eliberat de Primăria Municipiului Timișoara s-a considerat oportună eliberarea documentației de tip PUZ pentru categoria



S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L.

str. Martir Ferkel Suteu, nr. 8, ap. 19, 300762 Timisoara

E-mail: dcontext02@gmail.com

Telefon: +40723 160 193 | Fax: +40356 459 862

J35/ 1778/ 2006 RO 18734492

IBAN RO86BRDE360SV38973593600

BRD Timisoara SWIFT BRDEROBU

funcțională de zona de locuinte si functiuni complementare la parter si etaj 1, cu amenajarea accesului auto si pietonal pe parcela, asigurarea locurilor de parcare cu preponderenta la subsol, pe terenurile detinute de proprietari conform legislatiei in vigoare, având regim de înălțime S+P+4E+Er, indicii urbanistici propuși sunt: POT-maxim 35% și CUT – maxim 2, Hcornișă = 16,00 m și Hcoamă = 20,00 m, spatii verzi minim 30%.

1.2. SURSE DOCUMENTARE

1.2.1. LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

- Conform Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara, terenul de față este situat în intravilanul localității și are destinația de zonă locuințe și funcțiuni complementare.
- Conform **propunerilor din** Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara – în lucru (revizia 3), terenul de față este situat în intravilan și se încadrează în unitățile teritoriale de referință **M4** – Zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic și **Lc** – Zonă de locuințe colective.
- Studiul geotehnic al terenului;
- Ridicarea topografică realizată în sistem STEREO 70
- Conform Avizului de Oportunitate nr. 51 din 03.10.2019 emis de Direcția de Urbanism, prezentul proiect P.U.Z. se va corela cu prevederile din Regulamentul Local aferent "Propunerilor preliminare ce vor fi supuse spre avizare Etapa a 3-a elaborare P.U.G. Timișoara".

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

- Certificatul de Urbanism nr. 2720 din 03.07.2018 a fost obținut în baza H.C.L. nr. 157/2002, prelungit prin H.C.L. 107/2014 privind aprobarea respectiv prelungirea valabilității Planului Urbanistic General prin care se specifică **Categoria funcțională: Zonă de locuințe și funcțiuni complementare.**
- În timpul elaborării documentației s-au solicitat avize de la toți deținătorii de rețele care pot afecta amplasamentul.

Reglementarile propuse sunt in conformitate cu legea 350/2001 revizuita si OG 27/2008 – completare la legea 350/2001 care da posibilitatea maririi coeficientilor zonei studiate POT /CUT cu maxim 20% , o singura data prin realizarea unui PUZ .

POT ul in vigoare este de 25% iar cel propus de studiul de fata este de 35%.



2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Zonificarea funcțională a zonei studiate s-a făcut ținând cont de funcțiunea predominantă propusă a fiecărei arii studiate și de proximități urbanistice care impuneau constrângeri legate de funcțiune și/sau indici urbanistici. Amplasamentul studiat face parte din **UTR 42**.

UTR 42 are un pronunțat caracter rezidențial și de servicii.

Funcțiunea dominantă:

Este cea rezidențială, zona fiind compusă din:

- locuințe colective camine studentești
- locuințe individuale (pe strada Caras)

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

- instituții publice și servicii, comerț;
- spații verzi amenajate;
- accese carosabile, pietonale, parcaje, garaje

Utilizări funcționale

-locuințe individuale și colective;

-funcțiuni complementare zonei de locuit: comerț, hoteluri, servicii, cabinete medicale, sedii de firme rezolvate în general prin reconversia fondului locativ existent dar și prin clădiri noi cu această funcțiune prestabilită.

- Aliniament – conform regimului existent
- Regim de înălțime:
 - 1) minim P+3E propus prin PUZ aprobat prin HCL 93/1998
- Indici urbanistici:
 - POT propus 35%
- Reglementările cu privire la ansamblurile protejate sunt specifice (interventii controlate și avizate de instituțiile abilitate).

Evoluția acestei zone în cadrul orașului Timisoara are un caracter mixt, rezidențial și servicii (manifestat cu precădere prin reconversia fondului locativ existent în servicii și comerț).

2.2 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Zona studiată se află în intravilanul localității Timișoara, în partea sud estică a Cartierului Cetate, fiind cuprinsă în P.U.G. în **U.T.R. 42** – Zonă rezidențială cu funcțiunea dominantă de locuire și funcțiuni complementare, în zona cuprinsă între Bv. Vasile Parvan (în Nord) și Bulevardul Victor Babes și Bulevardul Eroilor de la Tisa în Sud.

Delimitarea și încadrarea terenului studiat este conform planșelor anexate în partea desenată și coincide cu limitele de proprietate.

Amplasamentul pe care se propune realizarea clădirii are o suprafață de 545 mp și este delimitat astfel:

- Nord– str. Alexandru Vaida Voievod și caminele C11, C 10
- Est – Clădire pentru locuințe colective P+4E
- Sud – Teren aflat în administrarea domeniului public al PMT



-Vest – Teren aflat in administrarea domeniului public al PMT

Exista posibilitatea creerii de acces auto si pietonal dinspre strada Alexandru Vaida Voievod.

Parcela înscrisă în CF nr. 403340, nr. top 403340 se află în proprietatea privată a MMI Residence S.R.L., beneficiar al acestui proiect.

Prin Avizul de Oportunitate nr. 51 din 03.10.2019 se impune studierea unei zone mai largi, cu potențial de îndesire, definită de următoarele străzi: Str. Alexandru Vaida Voievod, cu studierea ambelor fontruri, strada Caras, Bulevardul Eroilor de la Tisa si strada Daliei.

Vecinatati cu distante:

Vecinătățile terenului studiat sunt următoarele:

- la vest:1.75m Cladire locuinte colective in regim de inaltime P+4E;
- la sud: 0.00 m Cladire locuinte colective in regim de inaltime P+4E
- la est: 25.07m - Cladire locuinte colective in regim de inaltime P+4E;
- la nord:11.66 m Caminul studentesc C10 in regim de inaltime P+4E,

Constructiile existente cele mai apropiate sunt: spre Nord – Caminul studentesc C10 in regim de inaltime P+4E-11.66 m, spre Vest cladire locuinte colective P+4E Bloc T3/A-6.37 m, spre Sud cladire locuinte colective P+4E – 19.22 m, iar spre Est cladire locuinte colective P+4E la 25.07 m. Distantele sunt figurate si pe planul de situatie, anexat acestui memoriu. Zona este salubra, nu exista pe o raza de 1500 m industrie poluanta, cimitir, zona mlastinoasa sau ferme de animale.

Cladirea propusa spre construire va avea urmatoarele retrageri fata de limitele laterale ale terenului studiat:

- limita nord-0.00 m
- limita est: 0.00 m
- limita sud: 19.22 m
- limita vest:4.62 m

Cladirea propusa spre construire va avea urmatoarele retrageri fata de cele mai apropiate cladiri :

- 11.66 m -fata de Caminul studentesc C10 in regim de inaltime P+4E
- 6.37 m - cladire locuinte colective P+4E Bloc T3/A in vest
- 11.90 m: cladire locuinte colective P+4E in sud
- 25.07 m: cladire locuinte colective P+4E in Est

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat în cadrul PUZ nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural.

Nu există vegetație (copaci, pomi) ce necesită a fi păstrată sau protejată.

Terenul este plan (cu diferențe de nivel nesemnificative), având stabilitatea generală asigurată.

Morfologic, amplasamentul se află în Câmpia Joasă Timiș-Bega caracterizată printr-un relief calm, defavorabil scurgerii naturale a apelor din precipitații, parte integrantă din marea unitate geomorfologică Câmpia de Vest.

Terenul din amplasament este relativ plan și orizontal, cu mici denivelări de ordinul a 10 la 30 cm, având stabilitatea generală asigurată.



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 specifică câmpiei joase.

Zona se caracterizează prin interceptarea în partea superioară a stratificației a pământurilor argilo-prăfoase.

Hidrogeologic, în cazul de față stratul freatic este cantonat în pământurile argilo-prăfoase din baza stratificației interceptate pe amplasament și prezintă nivele fluctuante sezonier funcție de volumul precipitațiilor fiind alimentate în principal de precipitații.

Seismic, în conformitate cu Normativ P100-1/2013 (cod de proiectare seismică prevederi de proiectare pentru clădiri), amplasamentul se situează în zona seismică caracterizată printr-o perioadă de control (colț) a spectrului de răspuns $T_c = 0,7s$ și o accelerație seismică orizontală a terenului pentru proiectare la cutremure cu interval mediu de recurență $IMR=225$ ani și 20% probabilitate de depășire în 50 ani, $a_g = 0,20$ g.

Adâncimea de îngheț, în conformitate cu STAS 6054/77, este pentru amplasamentul în cauza $h_i = 0,70$ m.

2.4 CIRCULAȚIA

Zona care face obiectul studiului este accesibilă în prezent din partea nord, de pe Str. Alexandru Vaida Voievod, strada cu sens unic și două benzi pe sens. În zona se afla un număr mare de mașini și parcaje din cauza proximității zonei studentesti.

Circulația principală auto se desfășoară pe str. Alexandru Vaida Voievod, având un prospect de 9 m și sens unic de circulație în zona terenului studiat.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Cvartalul din care face parte amplasamentul reglementat este ocupat de parcele cu locuințe colective, cu regim de înălțime P+4E în zona estică vestică și sudică, iar în zona de nord apar caminele studentesti în regim de înălțime P+4E..

Funcțiunile complementare zonei de locuit sunt: comerț, alimentație publică, servicii, cabinete medicale, spații verzi, sedii de firme rezolvate în general prin reconversia fondului locativ existent dar și prin clădiri noi cu această funcțiune prestabilită.

Parcela este aproximativ rectangulară, cu dimensiunile de 18,50 m front stradal la Str., Alexandru Vaida Voievod (latura cea mai scurtă). Suprafața terenului este de 545 mp. Orientarea este aproximativ pe direcția N-S.

În prezent, terenul este liber de orice construcție.

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

a) Căi de comunicație

Zona studiată este mărginită Nord de strada Alexandru Vaida Voievod care conectează pe direcția Est Vest Str. Daliei și Str. Caras. În partea de nord a parcelei se afla caminele C8-C11 ale Universității Politehnice din Timisoara, ceea ce prefigurează o zonă cu caracter studentesc.

Analiza situației existente a relevat următoarele disfuncționalități ale circulației rutiere:



S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L.

str. Martir Ferkel Suteu, nr. 8, ap. 19, 300762 Timisoara
E-mail: dcontext02@gmail.com
Telefon: +40723 160 193 | Fax: +40356 459 862

J35/ 1778/ 2006 RO 18734492
IBAN RO86BRDE360SV38973593600
BRD Timisoara SWIFT BRDEROBU

- traseul de circulatie al strazii Alexandru Vaida Voievod este afectat de vehiculele stationate atat pe carosabil cat si pe trotuar din cauza necesarului mare de parcaje aferent spitalului, nesatisfacut in situatia de fata;
- ingreunarea traseului auto si pietonal la nivelul strazii implica si o lipsa a fluidizarii traficului care implica traseul intre cele doua artere pe care le conecteaza : Str. Daliei si Str. Caras
- b) Alimentarea cu apă și canalizare

In imediata apropiere a parcelei studiate exista reseaua publica de alimentare cu apa rece Dn 160 mm pe strada Alexandru Vaida Voievod.

c) Alimentarea cu gaze naturale

Se prevede pentru intreg ansamblul independenta energetica privind furnizarea caldurii si a apei calde de consum prin prevederea de centrala termica proprie, pentru fiecare apartament in parte. Centrala termica se amplaseaza in spatiul special amenajat.

Centrala termica va avea cazane in condensatie cu randamente ridicate, rezultand astfel emisii reduse de noxe. Arzatoarele cazanelor vor functiona cu combustibil gazos (gaze naturale) furnizate de reseaua de distributie a orasului Timisoara, printr-un bransament nou proiectat Dn 50 mm.

d) Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrica se va asigura de la sursa S.C.ELECTRICA SA.

e) Telefonizare

În zonă există cabluri fibră optică, ce impune restricții referitor la modul de executare al săpăturilor în apropierea cablurilor existente. Pentru poziționarea exactă a acestora se va cere un aviz de principiu de la TELEKOM.

f) Rețea de televiziune în cablu

În zonă există rețea urbană de televiziune în cablu.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Terenurile încadrate în zona extinsă de studiu au destinația în principal curți construcții dedicate în special zonei de servicii și locuire. În zona nu există surse de poluare importante.

Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

În prezent, zona este dotată atât cu canalizare centralizată, cât și cu rețea de distribuție a apei potabile, iar apele pluviale sunt preluate și distribuite în rețeaua orașului.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice: nu există.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

Traseele din sistemul de comunicații ce prezintă posibile poluări pentru zonă se referă la strada Daliei și principalele artere din zona Bulevardul Eroilor, Bulevardul Corneliu Coposu.



2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Proprietatea este privată, construcțiile ce sunt propuse a se realiza sunt locuințe colective și funcțiuni conexe.

Potrivit legii, propunerea de reglementare va fi supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației ce vor fi organizate de Municipiul Timișoara, Direcția Urbanism.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Certificatul de Urbanism nr. 2720 din 03.07.2018 a fost obținut în baza H.C.L. nr. 157/2002, prelungit prin H.C.L. nr. 107/2014 privind aprobarea respectiv prelungirea planului Urbanistic General prin care se specifică Categoria funcțională: Zonă de locuințe și funcțiuni complementare.

Având în vedere atât tendințele de densificare urbană în aceste zone și chiar aplicarea acestui concept în apropierea terenului studiat, cât și dorința de a utiliza terenul la capacitate ridicată, rezultă oportunitatea realizării de locuințe colective în această zonă, cu respectarea avizelor și recomandărilor din fiecare etapă parcursă de această documentație potrivit legilor în vigoare.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G./MASTERPLAN

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara, terenul de față este situat în intravilan, UTR 42, Zonă de locuințe și funcțiuni complementare, Regim peste P+2E, POT maxim 40%.

Conform obiectivelor și politicilor lansate de Masterplanul 2012, politica intitulată "Mărirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii" prevede pentru zona studiată, dezvoltarea de zone rezidențiale cu funcțiuni complementare.

Prin propunerea de locuințe colective cu funcțiuni complementare, se preia programul 3, Politica 6 descrise în Masterplan.

- Conform **propunerilor din** Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara – în lucru (revizia 3), terenul de față este situat în intravilan și se încadrează în unitățile teritoriale de referință **M4** – Zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic și **Lc** – Zonă de locuințe colective.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiată a suferit de-a lungul timpului un proces continuu de densificare, fenomen normal dată fiind poziția în cadrul orașului.

În concluzie nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent, ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui balans optim între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate.

Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui procent **de minim 30 % spații verzi amenajate din totalul suprafeței terenului.**



S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L.

str. Martir Ferkel Suteu, nr. 8, ap. 19, 300762 Timisoara

E-mail: dcontext02@gmail.com

Telefon: +40723 160 193 | Fax: +40356 459 862

J35/ 1778/ 2006 RO 18734492

IBAN RO86BRDE360SV38973593600

BRD Timisoara SWIFT BRDEROBU

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Zona care face obiectul studiului este accesibilă în prezent din partea nord, de pe Str. Alexandru Vaida Voievod, strada cu sens unic si doua benzi pe sens. In zona se afla un numar mare de masini si parcaje din cauza proximitatii zonei studentesti.

Circulația principală auto se desfășoară pe str. Alexandru Vaida Voievod, având un prospect de 9 m și sens unic de circulație în zona terenului studiat.

Nu se va interveni asupra prospectului stradal existent intrucat permite asigurarea accesului auto si pietonal la parcela.

Locuire pentru gararea autovehiculelor vor fi asigurate exclusiv pe parcela studiata.

Sunt de menționat câteva intervenții majore ce influențează în mod pozitiv dezvoltările ulterioare: în interiorul terenului aferent investiției sunt propuse căi de circulație cu două benzi de 5.5m lățime carosabil, platforme și locuri de parcare. Se vor respecta căile de intervenție pentru mașinile de pompieri.

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare proiectată în zonă (vezi lucrări edilitare).

Străzile vor fi executate din îmbrăcăminti moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

3.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1 ELEMENTE DE TEMĂ, FUNCȚIONALITATE, AMPLASARE

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

- Construirea unei cladiri pentru locuinte si functiuni conexe pe parcela studiata;
- Asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse de locuința colective și funcțiuni conexe;
- Asigurarea prin proiectare a strategiei de dezvoltare a utilităților pentru întreaga incintă: alimentare cu apă, energie electrică, gaz, telefonizare, conform propunerilor și avizelor

Documentația are ca obiect:

- Realizarea pe un teren, în suprafață de 545 mp, a unei construcții de locuințe colective având 9 apartamente, si spatii complementare la parter si etaj 1 cu un regim de înălțime de S+P+4E+Er (etaj retras).
- Asigurarea unui spațiu verde având o suprafață echivalentă cu 51.26% din suprafața totală a terenului studiat;
- Asigurarea accesului auto si pietonal la parcela
- Asigurarea locurilor de parcare necesare funcționării zonei – 14 locuri propuse.

3.5.2 BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

BILANȚ TERITORIAL

SUPRAFAȚĂ TEREN	SUPRAFAȚĂ EXISTENTĂ mp	SUPRAFAȚĂ PROPUȘĂ mp	%
SzLic- Subzonă locuire colectivă cu funcțiuni conexe	-	190.75	35%
Szv – Spații verzi amenajate	-	163.5	30%



Circulații	-	190.5	35%
TOTAL	545	545	100%

INDICI URBANISTICI

SzLic – Subzonă locuire colectivă și funcțiuni conexe

P.O.T. maxim = 35%

C.U.T. maxim = 2

Regim de înălțime maxim S+P+4E+Er(etaj retras)

H maxim la cornișă = 16,00 m

H maxim la coamă = 20,00 m

Rezolvarea parcajelor necesare se va face dupa cum urmeaza:

- Atat pentru zona de locuit cat si pentru spatile complementare se vor asigura locurile de parcare amplasate la subsolul constructiei, pe parcela cu acces de pe strada Alexandru Vaida Voievod
- Zona de locuire va cuprinde 9 apartamente, avand un spor de 15% rezulta un numar necesar de 11 locuri de parcare.
- Spatiul util aferent functiunii publice de servicii de la parter va fi de 240 mp-arie utila, tinand caont ca este nevoie de 1 loc de parcare la 80 mp, rezultana un necesar de 3 locuri de parcare
- Adunand cele 11 locuri de parcare necesare locuirii cu cele 3 necesare spatiului de birouri rezulta un numar total de 14 locuri de parcare, toate amplasate la subsolul cladirii.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa potabila se face de la rețeaua de alimentare publica de apa rece existenta Dn 160 mm din strada Alexandru Vaida Voievod.

Pentru alimentarea cu apa a imobilului se va proiecta un bransament compus din teava pe-hd dn 63, camin apometru echipat cu contor volumetric dn 32 cu citire de la distanta.

Conducta va fi montata in sant, pe pat de nisip, la adancimea de 0.80-0.90 m (ax conducta) de la cota teren amenajat.

Stingereea din exterior a incendiilor se va realiza de la hidranti exteriori existenti din conducta de apa Dn 160 mm existenta apartinand SC Aquatim SA.

Realizarea rețelei de canalizare pentru preluarea apelor uzate menajere

Pentru evacuarea apelor uzate menajere si a apelor pluviale va fi realizat o extindere de rețea de 400 mm in lungime de 40 ml.

Deversarea apelor uzate menajere se va face la rețeaua publica de canalizare prin intermediul unui colector principal, teava PVCKG, Dn 200 mm. Se va realiza un camin principal de racord Dn 1000 mm, montat pe limita de proprietate.

Pentru racordarea la canalizare se va monta un camin de racord individual. Caminul de racord se va monta la cca. 1 m in interiorul proprietatii.

Sistemul de canalizare menajer cuprinde:

Reptele de canalizare menajera exterioara, din PVC KG;

Camine de vizitare



Camin de racord principal
Camine de racord secundare.

Realizarea retelei de canalizare pentru preluarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe zonele carosabile se vor colecta prin intermediul gurilor de scurgere si vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, cu trapa de namol incorporata, iar apoi vor fi retinute intr-un bazin colector, de unde vor fi folosite pentru udatul spatiilor verzi. Preaplinul bazinului va fi conectat la reseaua de canalizare.

Sistemul de canalizare pluvial cuprinde:

- retele de canalizare pluviale de incinta din PVC KG
- guri de scurgere pentru descarcarea apelor meteorice de pe parcarile aferente imobilului
- separator de hidrocarburi, cu trapa de namol incorporata, Q=4,5 l/s
- bazin colector ape pluviale , V=15 mc
- camine de vizitare

Apele pluviale provenite de pe acoperis

Vor fi preluate printr-un sistem de jgheaburi si burlane si vor fi deversate in bazinul colector nou proiectat in incinta.

Sisteme de incalzire propuse

Se prevede pentru intreg ansamblul independenta energetica privind furnizarea caldurii si a apei calde de consum prin prevederea de centrala termica proprie, pentru fiecare apartament in parte. Centrala termica se amplaseaza in spatiul special amenajat.

Centrala termica va avea cazane in condensatie cu randamente ridicate, rezultand astfel emisii reduse de noxe. Arzatoarele cazanelor vor functiona cu combustibil gazos (gaze naturale) furnizate de reseaua de distributie a orasului Timisoara, printr-un bransament nou proiectat Dn 50 mm.

Solutii de extindere a capacitatii de alimentare cu gaze naturale:

Se prevad urmatorii consumatori pentru gaze naturale:

- arzatoarele cazanelor de la centrala termica
- aragaze de bucatarie

Sistemul de distributie al gazelor naturale al cladirii cuprinde:

- conducte de bransament
- post de reglare a presiunii in masurarea debitelor de gaze
- instalatii interioare de utilizare a gazelor naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la statia de reglare masurare existenta in zona.

Alimentarea cu energie electrica

In conformitate cu Normativul I7, bilantul energetic al noilor consumatori de energie electrica se prezinta astfel:

**S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L.**

str. Martir Ferkel Suteu, nr. 8, ap. 19, 300762 Timisoara

E-mail: dcontext02@gmail.com

Telefon: +40723 160 193 | Fax: +40356 459 862

J35/ 1778/ 2006 RO 18734492

IBAN RO86BRDE360SV38973593600

BRD Timisoara SWIFT BRDEROBU

Locuinte : 9 locuinte x 8 kw/ locuinta $P_i=72$ kW, $k_s=0,62$

Puterea instalata pentru intreg imobilul: $P_i=77.76$ kW

Puterea maxima simultan absorbita: $P_{msa}=48.21$ kW

Alimentarea cu energie electrica se va asigura de la sursa S.C. ELECTRICA S.A

Lucrari necesare :

Studiu de solutie pentru alimentarea cu energie electrica.

Se va realiza de la punctul trafo existent in zona studiata, iar la imobil se va realiza o firida de bransament.

Lucrarile se vor realiza de o firma atestata pentru acest gen de lucrari.

Telefonizare

În zonă există cabluri fibră optică, ce impune restricții referitor la modul de executare al săpăturilor în apropierea cablurilor existente. Pentru poziționarea exactă a acestora se va cere un aviz de principiu de la TELEKOM.

Rețea de televiziune în cablu

În zonă există rețea urbană de televiziune în cablu

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problemicii mediului. Raportul mediu natural – mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

▪ Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de minim 30% din suprafața privată ocupată de spații verzi. Plantări de zone verzi, punerea în valoare a cadrului natural existent.

▪ Spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi și plante decorative

Odată cu realizarea obiectivului propus, rețelele de apă și canalizare nu vor fi afectate. Prin adaptarea soluției de canalizare și alimentare cu apă în etapa viitoare în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.

Depozitarea controlată a deșeurilor: colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe parcelă proprie, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract deja existent.

Ca principale acte normative privind protecția mediului ce trebuie respectate, sunt precizate următoarele:

- Se vor respecta condițiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;
- Deșeurile rezultate vor fi ridicate de către o unitate de salubritate autorizată; cele reciclabile – hârtie, carton, sticlă etc. – vor fi colectate separate, pe tipuri și vor fi predate unităților specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deșeurilor reciclabile, precum și cele al O.U. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Se vor respecta prevederile O. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va menține în limitele STAS 10009/88 (max. 50dB) și STAS 6156/1986;



S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L.

str. Martir Ferkel Suteu, nr. 8, ap. 19, 300762 Timisoara

E-mail: dcontext02@gmail.com

Telefon: +40723 160 193 | Fax: +40356 459 862

J35/ 1778/ 2006 RO 18734492

IBAN RO86BRDE360SV38973593600

BRD Timisoara SWIFT BRDEROBU

- Emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de O. 462/93 și O. MAPM 1103/2003;
- Apele uzate vor respecta condițiile de colectare din NTPA 002/2002;
- Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea 426/2001;
- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgirea profilului transversal - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare.

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

3.9. SĂNĂTATEA POPULAȚIEI

3.9.1 - Amplasarea clădirii pe terenul propus se va face în condiții care să asigure:

- a) protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe;
- b) reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;
- c) sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;
- d) sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;
- e) sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere;
- f) sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.

3.9.2 - La zonificarea funcțională se are în vedere: separarea funcțiilor, raportul interdependent al diferitelor zone funcționale, evitarea incompatibilităților funcționale în zonele destinate locuirii și funcțiilor complementare ale acestora.

3.9.3 - Zonele de protecție sanitară se vor asigura, conform prevederilor legale în vigoare, pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor servicii.

3.9.4 - Dimensionarea zonelor de protecție sanitară se face în așa fel încât în teritoriile protejate să se asigure și să se respecte valorile-limită ale indicatorilor de zgomot, după cum urmează:

- a) în perioada zilei, între orele 7,00-23,00, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (L_{AeqT}) nu trebuie să depășească la exteriorul locuințelor din zona valoarea de 55 dB;
- b) în perioada nopții, între orele 23,00-7,00, nivelul de presiune acustică continuu echivalent ponderat A (L_{AeqT}) nu trebuie să depășească la exteriorul locuințelor din zona valoarea de 45 dB;
- c) 50 dB pentru nivelul de vârf, în cazul măsurării acustice efectuate la exteriorul locuinței pe perioada nopții în vederea comparării rezultatului acestei măsurări cu valoarea-limită specificată la lit. b).

3.9.5 - Zonele cu riscuri naturale sau antropice vor fi desemnate ca zone cu interdicție de construire a clădirilor cu destinație de locuințe sau socioculturale, pe baza studiilor geologice de către instituții abilitate, până la înlăturarea riscului.



S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L.

str. Martir Ferkel Suteu, nr. 8, ap. 19, 300762 Timisoara

E-mail: dcontext02@gmail.com

Telefon: +40723 160 193 | Fax: +40356 459 862

J35/ 1778/ 2006 RO 18734492

IBAN RO86BRDE360SV38973593600

BRD Timisoara SWIFT BRDEROBU

3.9.6 - Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va face în așa fel încât va asigura însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită.

3.10. COSTURI ȘI CONSECINTE ECONOMICE / SOCIALE ALE INVESTIȚIEI

Prin planul urbanistic zonal ce face obiectul acestei documentații, apar costuri (pentru obiective de utilitate publică, operațiuni cadastrale și notariale), după cum urmează:

- Amenajare drumuri (parte carosabilă, trotuare, piste de biciclete, inclusiv traversări de canale / podețe, dacă este cazul etc.) și spații verzi
- Rețele edilitare (apă, canal, energie electrică, gaz, etc.).

Toate acestea vor fi suportate de dezvoltatorul P.U.Z., conform planului de acțiune ce se va semna de către acesta și primarul localității.

Consecințele economice și sociale ale acestei investiții sunt pozitive, în sensul întregirii unei zone deja dezvoltate și lotizate, completându-se astfel drumuri, rețele edilitare, spații verzi.

4. MEDIU:

4.1. Conform HG 1076/2004 privitoare la evaluarea impactului de mediu pentru planuri și programe, anexa 1 „Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului”:

a) Gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentului, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor:

Prin realizarea investiției, se dezvoltă zona din punct de vedere urbanistic, cât și din punct de vedere al cerințelor zonei.

b) Gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;

Planul sau programul nu influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele.

c) Relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile;

Nu afectează negativ alte programe, din contră va atrage atenția organelor locale în modernizarea circulațiilor auto și pietonale în arealul studiat.

Dezvoltarea durabilă din punct de vedere al programului se motivează prin comutarea acestuia dintr-un program cu implicații minore și defavorabile zonei într-unul cu caracter mai amplu ce se preconizează a ridica nivelul calitativ al zonei. Astfel, putem vorbi de o



îmbunătățire a mediului ambient în zonă prin implementarea unui obiectiv ce poate fi strict controlat din punct de vedere al poluării.

Planul obiectivului propus pentru implementare, vine să susțină dezvoltarea durabilă a mediului prin amenajarea corespunzătoare a spațiului verde păstrat pe parcelă, și utilizarea eficientă a suprafeței existente dedicate construcțiilor.

d)Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:

Nu se efectuează în mediu poluanți care să afecteze apa subterană.

Aerul și solul sau subsolul nu depășesc limitele acceptate de zgomot și vibrații. Nu există surse de radiații, nu emană substanțe toxice sau periculoase, în consecință nu sunt afectate așezările umane sau obiective de interes public prin construcția investiției.

Deșeurile rezultate vor fi de tip menajer, iar colectarea lor se va face în europubele amplasate în loc special amenajat, pe platformă betonată. Evacuarea se va face conform graficului întocmit de către serviciul de salubritate al localității.

e)Relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau gospodărirea apelor):

Colectarea selectivă – ecologică.

Ape – conform normativelor.

6.2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a)Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor:

Probabilitate sigură, pe termen lung.

b)Natura cumulativă a efectelor:

Planul sau programul nu influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele.

c)Natura transfrontalieră a efectelor:

Planul sau programul nu influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele.

d)Riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor):

Nu există risc pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor).

Se vor lua toate măsurile pentru protecția oamenilor prin montarea semnelor de circulație.

În execuție se vor lua toate măsurile de protecția muncii.

e)Mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate):

Efectele generate de acest plan sunt de mici dimensiuni raportate la mărimea cartierului sau a orașului.

f)Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniului cultural:

(ii)depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului:

(iii)folosirea terenului în mod intensiv:

Chiar dacă terenul în cauză va fi folosit în mod intensiv, se dorește a se păstra un indice corespunzător al spațiilor verzi plantate și amenajate în raport cu suprafața parcelei. Arealul afectat din punctul de vedere al mediului este minim din cauza menținerii în interiorul parcelei a cumulului efectelor de acest gen.



S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L.

str. Martir Ferkel Suteu, nr. 8, ap. 19, 300762 Timisoara

E-mail: dcontext02@gmail.com

Telefon: +40723 160 193 | Fax: +40356 459 862

J35/ 1778/ 2006 RO 18734492

IBAN RO86BRDE360SV38973593600

BRD Timisoara SWIFT BRDEROBU

g)Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional:

Nu există efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

9. Reguli cu privire la amplasarea spatiilor verzi (permisiuni / interdictii)

Se va asigura o suprafata minima necesara spatiilor verzi de 30% din suprafata terenului.

Acestea vor fi amplasate astfel incat sa ofere protectie solara si se vor raporta armonios la solutia urbanistica si arhitecturala propusa.

Se vor asigura zone de gazon, plantare de arbusti si arbori.

Amplasarea arborilor de mari dimensiuni nu se va face la o distanta mai mica de 2 m fata de constructiile vecine fara obtinerea unui acord scris din partea acestora.

Pentru udarea spatiilor verzi se va folosi apa pluviala acumulata in bazinul de retentie. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Orice proiect de construire atrage dupa sine obligatia de a trata terenul neconstruit si neamenajat cu spatii verzi si de a planta minimum un arbore la fiecare 150 mp de teren neconstruit. Se va trata ca spatiu verde cel putin 30% din suprafata totala a lotului.

Este obligatorie amenajarea și plantarea cu arbori a zonei destinate agrementului, locului de joaca pentru copii, a parcului, precum și a spațiului verde aferent circulațiilor carosabile.

Plantatiile de protectie de-a lungul cailor publice, se dimensioneaza in functie de vantul dominant, de vecinatati, de caracterul zonei inconjuratoare.

Amenajarea spatiilor publice, realizarea constructiilor si a mobilierului urban se va realiza numai pe baza de documentatii de specialitate aprobate, a Certificatelor de Urbanism ai a Autorizatiilor de Construire, eliberate conform legii 50/1991 republicata.

9. CONCLUZII

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara.

Din analiza globală a situației urbanistice existente și a propunerilor de dezvoltare a zonei se desprind următoarele concluzii:

1. funcțiunea propusă (clădire cu funcțiune rezidențială cu servicii la parter) a apărut ca urmare a dezvoltării zonei și a cererii existente pe piață;
2. situația actuală care începe să se contureze susține ipoteza dezvoltării zonei cu funcțiune mixtă , potentialul de dezvoltare a Complexului Studentesc.

Întocmit:
arh. **DRAGAN** Dragomir



S.C. D-CONTEXT STUDIO S.R.L.

str. Martir Ferkel Suteu, nr. 8, ap. 19, 300762 Timisoara
E-mail: dcontext02@gmail.com
Telefon: +40723 160 193 | Fax: +40356 459 862

J35/ 1778/ 2006 RO 18734492
IBAN RO86BRDE360SV38973593600
BRD Timisoara SWIFT BRDEROBU