

FOAIE DE CAPAT

Denumirea lucrării : P.U.Z. - Zona rezidentiala si functiuni
complementare

Amplasament : Municipiul Timișoara, str. Grigore Antipa nr.30
judetul Timiș

Faza : Etapa 2 – elaborare propuneri PUZ si RLU

Beneficiari : RAȚIU TEODOR

Proiectant general: S.C.,,ARH ROM”S.R.L.
Timișoara, str.Mitropolit Varlaam nr.12,ap.6
tel/fax 0256 497 423

Proiect nr.: 190 / 2021 / 2022

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capat
2. Borderou
3. Memoriu tehnic

B. PIESE DESENATE

- | | |
|--|------|
| 1. Planuri incadrare in zona | U01 |
| 2. Plan topo – cadastral | |
| 3. Situatia existenta | U02 |
| 4. Reglementari urbanistice – zonificare | U03 |
| 5. Propunere mobilare | U04 |
| 6. Proprietate asupra terenurilor | U05 |
| 7. Studiu cvartal | U06 |
| 8. Reglementaru edilitare – apa/canalizare | RE01 |
| 9. Reglementari edilitare – instalatii electrice | IE01 |
| 10. Propuneri interventie – volumetrii | U07 |

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1.Date generale

1.Denumire proiect	P.U.Z. – Zona rezidentială și funcțiuni complementare
2.Amplasament	Municipiul Timișoara, str.Grigore Antipa nr.30, județul Timiș
3.Faza de proiectare	Etapa 2 – elaborare propuneri PUZ si RLU
4.Beneficiari	Rațiu Teodor
5.Proiectant general	S.C.,,ARH ROM”S.R.L.

1.2.Obiectul lucrării

Această documentație a fost întocmită în vederea realizării unui ansamblu rezidențial cu funcțiuni complementare, pe un teren arabil aflat în intravilanul municipiului Timișoara.

Planul Urbanistic de Zonal propune mobilarea urbană a terenului și de asemenea prevede realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare creării infrastructurii adecvate.

Amplasamentul se află în intravilanul municipiului Timișoara, având următoarele date de identificare: CF nr. 432354 Timișoara – nr.cad 432354 .

Datele temei program au fost stabilite de comun acord cu beneficiarii.

1.3. Surse de documentare

Studiile de fundamentare și proiectele elaborate pentru întocmirea PUZ sunt :

- Ridicare topografică
- Alte documentații de urbanism aprobate în zonă

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona studiată care face obiectul acestei documentații, nu se află în zonă protejată sau de protecție a monumentelor istorice, respectiv zone de interes deosebit, având categoria de folosință: curți construcții și arabil intravilan.

2.2. Incadrare în localitate

Terenul studiat este poziționat în partea de sud-est a municipiului Timișoara, în cartierul Ciarda Rosie, având accesul din Calea Buziasului prin strada Grigore Antipa.

2.3. Vecinatati

Zona studiată este delimitată pe trei laturi spre vest, nord și est cu Hcn 1502. Spre sud pe toată lungimea terenului de 253m se învecinează cu parcela – CF 430574, parcela neurbanizată, având categoria de folosință: arabil intravilan.

2.4. Elemente ale cadrului natural

Regimul eolian în partea de sud – vest a României este determinat de dezvoltarea sistemelor barice care se interferează deasupra Europei la latitudinea de 45° nord. În zona de câmpie, cea mai mare pondere o au vânturile din nord.

Tipul topoclimatic este specific zonei de silvostepă. El se caracterizează prin temperaturi medii anuale ridicate (10,6° C), intervalul anual fără îngheț este mai extins (peste 200 de zile), iar numărul mediu anual de zile cu îngheț mai mic (95).

Clima este temperată – moderată.

2.5. Circulatia

Accesul la parcela se face din strada Grigore Antipa pe un podet peste Hcn 1502. Strada Grigore Antipa devine o strada infundata dupa intersectia cu strada Toporasilor, oprindu-se in canalul Hcn 1502.

2.6. Ocuparea terenurilor

Parcela studiata are CF nr. 432354 Timisoara – nr.cad 432354 si nr. postal 30 in strada Grigore Antipa. Din suprafata totala de 11.500mp o suprafata de 800mp – 7% este teren cu folosinta curti constructii iar restul de 10.700mp – 93% este teren arabil itravilan.

Terenul de 800mp cu folosinta curti constructii cuprinde 4 corpuri de cladire in regim parter, o casa de locuit si 3 anexe gospodaresti. Suprafata construita totala este de 146mp.

2.7. Echipare edilitara

Parcela studiata are echipare edilitara deservind locuinta parter existenta cu apa, canal si energie electrica.

În apropierea locatiei obiectivului, se regăesc sisteme de utilități aferente străzilor existente, ce echipează zonele de locuinte existente, rețele ce sunt dimensionate să suporte consumurile solicitate de dezvoltarea propusă.

Aceste utilități de apă si canalizare fac parte din sistemul centralizat de utilități aferente Municipiului Timisoara, aflat în gestiunea operatorului regional S.C. AQUATIM S.A.

În apropierea locatiei obiectivului, se regăesc rețele electrice aflate în gestiunea S.C. ENEL Distributie Banat S.A., atât rețele de joasă tensiune, LEA 0,4 kV si LES 0,4 kV, ce echipează zonele de locuinte existente, cu posibilitatea de racordare si a instalatiilor electrice aferente obiectivului de investitie.

2.8. Probleme de mediu

Zona studiata este lipsita de factori de poluare majori. In vecinatate nu exista agenti cu degajari de noxe, sau alte elemente incompatibile cu zona rezidentiala. Terenul este plan si nu prezinta riscuri naturale de mediu.

Singurii factori poluatori sunt praful terenurilor arbile si depozitarile ilegale de deseuri.

2.9. Optiuni ale populatiei

Având în vedere documentatiile de urbanism aprobate în zonă și dorința beneficiarului, s-a inițiat elaborarea documentației **P.U.Z.-„Zona rezidentiala cu functiuni complementare”** str.Grigore Antipa nr.30, Timisoara. Propunerile prevazute in documentatie vor fi dezbatute in cadrul procedurii de avizare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din analiza datelor existente, a specificatiilor din tema de proiectare, CU si consultarea cu furnizorii de utilitati rezulta ca aceste elemente pot constitui premisa unor propuneri in zona studiata, incluzand prin aceasta : propunerea unor dezvoltari imobiliare; sistematizarea terenurilor ; propunerea unor noi accese.

3.2. Prevederi ale PUG

In PUG aprobat prin HCL nr.157/2002 prelungit prin HCL nr. 619 din 2018 - zonificarea functionala propusa, imparte parcela studiata din cadrul PUZ-ului prin prelungirea strazii Grigore Antipa in doua subzone si anume:

LMB – subzona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2

Isb – subzona de institutii publice si servicii de interes general

3.3. Valorificarea cadrului natural

Terenul se afla inconjurat pe trei laturi de un cadru urban construit, neavand o valoare ridicata a cadrului natural.

3.4. Modernizarea circulatiei

Accesul la parcela se va face dinspre latura de nord prin prelungirea strazii Grigore Antipa si a strazii Margaretelor, strada nou infiintata ca urmare a reglementarilor urbanistice aprobate prin HCL pentru PUZ si PUD a terenurilor cuprinse intre Calea Buziasului si Hcn 1502. Prelungirea strazii Grigore Antipa propune un profil de 12m avand o suprafata carosabila cu o latime de 7m, iar prelungirea strazii Margaretelor propune un profil de 10,5m cu o parte carosabila de 6m latime.

Pe toata lungimea de sud a parcelei se propune realizarea un drum de acces cu un profil de 12m in prelungirea unui alt drum propus prin PUZ aprobat cu HCL. Aceste drumuri propuse vor deservi rutier 9 parcele din totalul de 13 propuse prin lucrarea de fata.

Pentru celelalte 4 parcele situate in mijlocul terenului accesul rutier se propune a fi realizat printr-o fundatura tip cul-de-sac cu un prospect de 9m si carosabil de 5,5m.

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

Se propune zonificarea terenului rezultat in urma realizarii drumurilor de acces propuse in 3 zone ce vor avea urmatoarele functiuni:

- 1-Zona rezidentiala si functiuni complementare
- 2-Zona dotari si servicii publice
- 3-Zona verde amenajata.

3.5.1. Reglementari

Conform planului de reglementari, cladirile vor avea o amplasare pe parcela cu o retragere minima obligatorie de 5m fata de aliniamentul stradal.

Pentru parcelele ce vor avea ca destinatie realizarea de locuinte si functiuni complementare se propune un regim de inaltime maxim S+P+2E si inaltime maxima la cornisa de 10m.

Pentru parcela ce va avea ca destinate servicii si dotari publice se propune un regim de inaltime maxim S+P+3E si inaltime maxima la cornisa de 13m.

Parcarile se vor asigura in interiorul parcelelor atat la nivelul terenului cat si in subsolul cladirilor.

3.5.2. Bilant teritorial

Suprafata totala a terenului analizat este de 11.500mp.

Se propune urmatoarea zonificare:

Zona locuinte	6.718 mp	-	58,40
Zona dotari, servicii,	1.190 mp	-	10,30
Zona verde	796 mp	-	7,00
<u>Zona circulatii</u>	<u>2.796 mp</u>	-	<u>24,30</u>
Total teren	11.500 mp	-	100,00%

3.5.3. Indici constructivi

Zona rezidentiala si functiuni complementare:

POT max = 40% ; CUT max = 1,2 ; H_{max} cornisa=10m ; H_{max} coama=14m ;

Zona dotari si servicii publice:

POT max = 35% ; CUT max = 1,4 ; H_{max} cornisa=13m ; H_{max} coama=17m ;

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apa a parcelelor se va face prin extinderea retelelor Aquatim aflate in proximitatea amplasamentului.

S-a prevăzut un sistem de distribuie ramificat pe străzile prevăzute în cadrul PUZ – ului propus, ce se vor interconecta cu rețelele de utilități propuse pentru celelalte PUZ – uri învecinate. Pe traseul rețelei de alimentare cu apă s-au dispus hidranti exteriori, pentru intervenții în caz de incendiu.

Canalizarea menajeră aferentă PUZ-ului propus, s-a prevăzut cu descărcarea în rețeaua de canalizare existentă pe strada Grigore Antipa.

Alimentarea cu caldura se va asigura de la centralele proprii cu gaz, combustibil solid sau lichid.

Alimentarea cu energie electrică aferentă obiectivelor, se va realiza în conformitate cu specificatiile furnizorului de energie, prin extinderea rețelei de pe strada Grigore Antipa

Rețeaua de distribuție de joasă tensiune, LES 0,4 kV, propusă, se va alimenta de la rețeau existentă.

3.7. Protecția mediului

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice. Raportul mediu natural – mediu antropoc 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.

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.): propunerile prezentei documentații de urbanism nu afectează mediul.

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

Organizarea spațiilor verzi de mai multe tipuri: gazon, pomi și plante decorative.

3.8. Obiectivele de utilitate publică

Realizarea zonei rezidențiale cu funcțiuni complementare, va facilita realizarea rețelelor edilitare și arterelor de circulație :

Strazi cat.III

Rețele alimentare cu apă

Canalizarea menajera și pluviala

Rețele electrice, posturi transformare

Rețele alimentare cu gaze

Amplasamentul studiat CF nr. 432354 se afla în intravilanul municipiului Timisoara, în proprietatea d-lui Ratiu Teodor.

Suprafata de teren aferenta drumurilor de acces, zonelor verzi propuse avand 3595mp va trece din proprietatea beneficiarului în proprietatea publică.

4. CONCLUZII

Avand în vedere cele de mai sus consideram ca zona studiata are potential de dezvoltare urbana și se încadrează în planurile de urbanism existente.

Planul Urbanistic de Zonal propune mobilarea urbana a terenului, prevede realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructură adecvate.

Întocmit
arh. Crăculeac Mircea