



Pr. nr. 23-IOR-21

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA INVESTITIEI: **LOCUINTE PENTRU MAXIM 2 FAMILII SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE**

AMPLASAMENT: **Timisoara, str. Calea Ghirodei, nr. 55**
C.F. nr. 444699 Timisoara

BENEFICIAR: **IORDAN Marius-Dan si sotia IORDAN Florina-Raduta**

PROIECTANT GENERAL: **S.C. 5U STAMP S.R.L.**

FAZA DE PROIECTARE: **PUZ**

DATA ELABORARII: **OCTOMBRIE 2022**

1.2. OBIECTUL LUCRARI

Prezenta documentatie s-a intocmit in vederea elaborarii pe terenul studiat in suprafata de 6341 mp a unui proiect in Etapa II – Plan Urbanistic Zonal care propune solutii si reglementari in scopul realizarii unor constructii pentru locuinte pentru maxim 2 familii cu regim de inaltime maxim P+1E+Er/M si functiuni complementare.

Astfel, se stabilesc conditii pentru:

- utilizarea functionala a terenului, in relatie cu functiunile din zona;
- modul de ocupare al terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Pentru elaborarea acestei documentatii s-au studiat planurile urbanistice aprobate in zona adiacenta amplasamentului, precum si planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc directiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin H.C.L. Timisoara nr. 157/2002 si prelungit prin H.C.L. Timisoara nr. 619/2018;
- Concept general de dezvoltare urbana (MASTERPLAN), Etapa a 2-a elaborare PUG aprobat prin H.C.L. Timisoara nr. 61/2012;
- Noul Plan Urbanistic General, Etapa a 3-a elaborare PUG – Propuneri preliminare ce vor fi supuse spre avizare aprobat prin H.C.L. Timisoara nr. 428/2013;
- Ridicarea topografica pentru zona studiata.

Elaborarea documentatiei s-a realizat cu respectarea urmatoarelor documente:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata;

- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001;
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat prin Ordinul 176/N/2000 al M.L.P.A.T.;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sãnatate publicã privind mediul de viaãã al populaãiei, actualizat;
- H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata;
- Normativul privind proiectarea clãdirilor de locuinãe indicativ NP057-02 din 24.09.2002;
- alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

In prezent, situl studiat, aflat in nord-estul teritoriului administrativ al Municipiului Timisoara, reglementat prin **PUG aprobat prin H.C.L. Timisoara nr. 157/2002, prelungit prin H.C.L. Timisoara nr. 619/2018 – UTR 34 ca zona de locuinte si functiuni complementare.**

Regim de inaltime max. admis P+2E; POT max. = 40%; Spatii verzi conf. H.G. nr. 525/1996 si H.C.L. Timisoara nr. 62/2012.

Amplasamentul studiat face parte dintr-un cvartal in care sunt prezente:

- zone cu densitate redusa cu functiune predominant rezidentiala, cu locuinte in regim maxim de inaltime P-P+E+M;
- zone cu alte functiuni decat cea rezidentiala, complementare locuirii.

Cvartarul din care face parte amplasamentul reglementat este ocupat de parcele cu locuinte, preponderent locuinte tip cuplat si punctual cladiri cu functiuni complementare – servicii si comert (pensiuene, magazine mixt).

Evolutia urbana recenta si configuratia parcelelor (parcele cu suprafete mari, cu fronturi stradale inguste) conduce la realizarea unor studii urbanistice de densificare.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Vecinatati:

- **la sud:** Calea Ghirodei, drum cu imbracaminte asfaltica prevazut cu trotuar si zona verde pe ambele parti. Cea mai apropiata locuinta este la 19,19 m;
- **la vest:** parcele proprietate private cu fronturi inguste si cladiri situate in front, zona cu constructii pentru locuinte familiale. Locinta invecinata este situata la 2,19 m iar anexa aferenta locuintei la 0 m (cu calcan fara ferestre);
- **la nord:** zona de protectie a canalului de desecare HCN 982 , partial spre est prelungirea str. Spartacus/str. Cocostarcului. Cea mai apropiata locuinta este la 24,89 m (peste canal);
- **la est:** parcele proprietate privata, zona cu constructii pentru locuinte si constructii destinate functiunilor complementare (spatii pentru invatamant, spatii comert si birouri). Cea mai apropiata locuinta este la 10,35 m; De asemenea cea mai apropiata constructie, avand functiune de cladire pentru invatamant este la 1,30 m, iar anexa tehnica cu functiune de garaj este la 0,88 m.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Nu sunt prezente elemente ale cadrului natural care ar putea interveni in modul de organizare urbanistica sau care ar trebui puse in valoare.

Municipiul Timisoara se afla intr-o zona ce beneficiaza de clima temperat continentalã moderatã. Anotimpurile sunt bine conturate, caracterizate prin primaveri timpurii, veri uscate, toamne lungi si ierni blãnde. In timpul sezonului rece si in perioadele de presiune ridicatã poate apãrea fenomenul de inversiune termicã.

Date climatologice

Sub aspect climatic localitatea Timisoara prezinta urmatoarele date mai importante:

- a. Temperatura aerului: - media lunară maximă : +(21-22)⁰ C - iulie
- media lunară minimă : -(1-2)⁰ C - ianuarie
- maxima absolută : +40⁰C
- minima absolută : -35⁰C
- b. Precipitații: - media anuală : 600-700 mm
- c. Adâncimea de îngheț: 0,70 m.

2.4. CIRCULATIA

Terenul care face obiectul prezentului studiu este accesibil în prezent din partea sudica de pe Calea Ghirodei, iar din partea nordica de pe prelugirea str. Cocostarcului/str. Spartacus. Accesul pietonal este asigurat în prezent de pe trotuarul aferent str. Calea Ghirodei. Zona este deservita de mijloace de transport in comun, care asigura legatura cu centrul si cu alte zone ale orasului.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii, in suprafata totala de 6431 mp, este situat in Timisoara, str. Calea Ghirodei, nr. 55, parcela inscrisa in CF nr. 444699 Timisoara, categoria de folosinta curti constructii 4089 mp, respectiv arabil intravilan 2342 mp, aflat in proprietatea lui IORDAN Marius-Dan si a sotiei IORDAN Florina Raduta.

Pe amplasamentul ce face obiectul documentatiei exista o cladire in suprafata de 137 mp, cu destinatie constructie pentru locuinta, mare parte a terenului fiind liber, acoperit de vegetatie spontana joasa crescuta haotic.

Terenul studiat este ocupat spre frontul Calea Ghirodei de o constructie in suprafata de 137 mp cu destinatie constructie pentru locuinta. Aceasta se propune a se pastra si refunctionaliza in baza unei autorizatii de construire (prin lucrari de modernizare, extindere si schimbare de functiune din casa, in functiuni complementare, cu posibilitatea acomodarii la etajele superioare a functiunii de locuire).

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

In zona studiata, Calea Ghirodei si str. Spartacus sunt echipate edilitar cu utilitatile necesare (electricitate, apa-canal, gaz). Terenul studiat este amplasat adiacent acestora si din acest motiv racordarea la utilitati este facila.

Cladirea existenta pe amplasamt, cu functiune in prezent de casa are bransament de apa, racord la canalizare, bransament electric si racord la rețeaua de gaze.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona studiata fiind in apropierea Padurii Verzi, este lipsita de factori de poluare majori.

In vecinatate nu exista agenti economici a caror activitate poate avea impact semnificativ asupra mediului, sau alte elemente, care nu sunt compatibile cu functiunea propusa.

Nu exista un micro-ecosistem valoros pe suprafata studiata, si nici nu se regasesc monumente ale naturii.

In vederea depistarii surselor de poluare existente in zona s-a impus relevarea modului și tipului de poluare pentru fiecare componentă a mediului: apa, aer, sol, zgomot etc.

Calitatea apei, nu este influențată de nici un factor poluant, este salubă din punct de vedere fizic, chimic, bacteriologic, etc.

Calitatea aerului este in general satisfacatoare, surse de poluare majore nu exista.

Calitatea solului, neexistand surse de poluare, acesta poate fi afectat în masură neglijabila.

Poluarea fonică este generata de zgomotul produs de circulația pe Calea Ghirodei. Efectele pot fi atenuate prin luarea unor masuri de protectie cum ar fi plantarea de arbori in aliniament.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Prezenta documentatie propune solutii si reglementari in scopul acomodarii unor constructii cu functiune pentru locuire si functiuni complementare.

Intentia de elaborare a Planului Urbanistic Zonal – Locuinte pentru max. 2 familii si functiuni complementare a fost adusa la cunostinta publicului prin afisarea informatiilor pe siteul Primariei Municipiului Timisoara si pe amplasament. Publicul nu a trimis in Etapa 1 observatii si sugetii initiatorului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Avand in vedere situatia din teren, ridicarea topografica, 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 unui ***Locuinte pentru maxim 2 familii si functiuni complementare.***

In acest scop, amplasamentul studiat a fost corelat cu vecinanta adiacenta, propunerile din prezenta documentatie 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.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

In prezent, situl studiat estereglementat prin **PUG aprobat prin H.C.L. Timisoara nr. 157/2002, prelungit prin H.C.L. Timisoara nr. 619/2018 – UTR 34 ca zona de locuinte si functiuni complementare. Regim de inaltime *max. admis P+2E; POT max. = 40%; Spatii verzi conf. H.G. nr. 525/1996 si H.C.L. Timisoara nr. 62/2012.***

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Din punct de vedere al valorificarii cadrului nu se impune luarea de masuri speciale.

Zona studiata beneficiaza de un cadru natural favorabil, terenul este plan, fara vegetatie inalta. In realizarea solutiei urbanistice se are in vedere realizarea pe fiecare parcela a unui spatiu verde organizat corelat cu functiunea propusa, plantarea de vegetatie in zona verde de aliniament.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Intrucat configuratia parcelei ce face obiectul documentatiei, cu precadere gabaritul la front al acesteia nu permite continuarea in ax drept a str. Carabusului (aflate la sud), pentru a nu genera conflicte in/de trafic s-a optat pentru configurarea circulatiei printr-o alee carosabila de utilitate privata, deschisa circulatiei publice, cu sens unic, avand inscrisa servitute de trecere in favoarea parcelelor nr. 1-7, cu acces din Calea Ghirodei si descarcare in prelungirea str. Cocostarcului prin intermediul unui racord propus.

Continuarea str. Carabusului, ca strada de interes public, nu este justificata din mai multe motive:

- Documentatiile de urbanism de rang superior aprobate sau in curs de avizare nu propun circulatii noi sau continuarea celor existente in zona;
- In proximitate (la cca. 45 m/55 m) exista 2 intersectii una la str. Spartacus si alta la str. Fuiorului, care asigura accesul la prelungirea str. Cocostarcului;
- Legatura cu Calea Lugojului este asigurata prin str. Fuiorului;
- Toate parcelele aflate la vest de amplasament, sunt parcele cu fronturi inguste, ce dispun de acces din str. Fuiorului;

Din punct de vedere al accesibilitatii pe teren se propune:

- acces auto prin racordul existent la Calea Ghirodei si descarcare in prelungirea str. Cocostarcului printr-o alee de acces cu sens unic – PT 1 carosabil avand latime de 4 m, trotuar cu latime de 1,5 m si supralargiri de deservire PT2 (1,00 m x 5,00 m x 1,00 m), exceptand tronsonul zonei de functiuni complementare (parcela cu fond construit existent) cu latime carosabila de 3,5 m si trotuar pe partea dreapta de latime 1,3 m;

Aleea de acces asigura accesul masinilor de colectare a deseurilor la punctele de colectare si de interventie pentru stingerea incendiilor, necesare desfasurarii activitatii specifice serviciilor de utilitati publice conform art. 41, alin. (4), pct. d) din Legea nr. 51/2006.

In interiorul parcelelor 1-7 se vor asigura locuri de parcare amplasate la cota terenului sistematizat, numarul de parcarri amplasate in incinta se va stabili in corelare cu functiunile ce se vor propune prin proiectul de arhitectura, respectând legislația specifica.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Condițiile de tema, configuratia terenului, tendintele de dezvoltare ale zonei, documentatiile de urbanism aprobate in zona si vecinatatile corelate cu prevederile Noului PUG au condus la urmatoarea propunere de zonificare a terenului:

ZONIFICARE FUNCTIONALA:

A) UTR L - Locuinte pentru maxim 2 familii, in regim de inaltime maxim P+1E+Er/M

dezvoltata in partea nordica a amplasamentului (parcelele 2-7). Solutia urbanistica propusa, urmareste mobilarea unitatii teritoriale cu locuinte pentru maxim 2 familii, in regim max. P+1E+Er/M.

POT max. = 35%

CUT max. = 1

Spații verzi – minim 35%.

B) UTR IS - Functiuni complementare – institutii, servicii, comert, locuire dezvoltata in partea sudica a amplasamentului studiat, la Calea Ghirodei (parcela 1).

Solutia urbanistica propusa, urmareste mobilarea unitatii cu cladire pentru functiuni complementare in regim max. P+2E, care poate acomoda la nivelele superioare si locuinta pentru maxim 2 familii.

POT max. = 40%

CUT max. = 1,2

Spații verzi – minim 25%.

Amplasarea construcțiilor pe parcela, in limita zonei de implantare se distanteaza la:

UTR L – locuinte pentru maxim 2 familii

- retragere 2,00 m / 5,0 m fata de aliniamentele alei carosabile propuse prin PUZ – parcelele 8 si 9;

- retragere minim 6 m fata de limita laterala dreapta (E);

- retragere minim 10,00 m fata de limita din spatele parcelelor propuse.

UTR IS – functiuni complementare – institutii, servicii, comert, locuire

- fata de Calea Ghirodei, constructia (inclusiv cu posibilitatea de extindere) se va amplasa respectand aliniamentul stradal existent, la min. 2,70 m;

- pe limita de proprietate a parcelei destinata circulatiei;

- retragere minim jumătate din inaltimea la cornisa, dar nu mai puțin de 3 m fata de limita estica;

- retragere minim 10,00 m fata de limita din spatele parcelei propuse.

Amplasarea construcțiilor fata de aliniamentul strazilor/aleei carosabile se va face respectand limitele de implantare propuse in plansa grafica - Reglementari Urbanistice. Este permisa depasirea aliniamentului cu balcoane doar cu condiția respectarii art 6.12 din RLU aferent PUG Timișoara.

UTR L – locuinte pentru max. 2 familii

- Regim de inaltime maxim P+1E+Er/M;
- $H_{\max.cornisa/atic\ etaj\ neretras} = 8\ m/CTS$; $H_{\max.coama/atic\ etaj\ retras} = 12\ m/CTS$;
- Suprafata spatii verzi minim 35 %
- POT max. 35%; CUT max. 1

UTR IS – functiuni complementare – institutii, servicii, comert, locuire

- Regim de inaltime maxim P+2E;
- $H_{\max.cornisa/atic\ etaj\ neretras} = 12\ m/CTS$; $H_{\max.coama/atic\ etaj\ retras} = 15\ m/CTS$;
- Suprafata spatii verzi minim 25 %
- POT max. 40%; CUT max. 1,2

Construcțiile se vor amplasa in interiorul perimetrului limitei de implantare a constructiilor care defineste zona de implantare a constructiilor – conform plansa grafica *Reglementari urbanistice*.

Vor face exceptie de la regulile de amplasare propuse prin prezenta documentatie, aparatele de intrare, posturile de transformare si alte cladiri, destinate utilitatilor sau echiparii edilitare, care vor putea fi amplasate si in afara zonelor de implantare.

C) UTR C-cai de comunicatie (trama stradala propusa)

Spatii verzi: pentru zona reglementata se propune:

- minim 35% zona verde, amenajata in interiorul fiecărei parcele ale zonei de locuire pentru maxim 2 familii;
- minim 25% zona verde, amenajata in interiorul parcelei aferenta zonei de functiuni complementare;
- minim 5% zona verde de aliniament, amenajata in interiorul parcelei destinate circulatiilor si platformelor de deservire.

In vederea respectarii HCL Timisoara nr. 62/2012, capitolele XII si XIII Strategia spatiilor verzi pentru perioada 2010 -2020 pentru fiecare parcela, functie de destinatia acesteia se propun plantatii pentru asigurarea necesarului de spatii verzi.

Bilantul teritorial s-a intocmit comparativ – situatia existenta si propusa:

		SITUATIA EXSITENTA		SITUATIA PROPUSA	
		mp		mp	%
Terenul reglementat		6431		6431	100
Teren destinat – Circulatii pietonale, auto si de deservire (UTR C), excluzand spatiul verde aferent		-		1807,58	28.11
Teren destinat – locuintelor pentru maxim 2 familii (UTR L), excluzand spatiul verde aferent		6431		2551,11	39.67
Teren destinat – functiuni complementare Servicii-comert-locuire (UTR IS), excluzand spatiul verde		-		452,62	7.04
Spatiu verde	UTR C (95,14 mp)	-		1619,69	25.18
	UTR L (1373,68 mp)				
	UTR IS (150,87 mp)				

SITUATIA PROPUA Circulatii pietonale, auto si de deservire (UTR C)	mp	%
Teren destinat – Circulatii pietonale, auto si de deservire	1902,72	100
Suprafata platforme - maxim	1807,58	95
Spatiu verde – minim	95,14	5

SITUATIA PROPUA Locuinte pentru maxim 2 familii (UTR L)	mp	%
Teren destinat – locuintelor pt. maxim 2 familii	3924,79	100
Suprafata construita - maxim	1373,68	35
Spatiu verde – minim	1373,68	35
Suprafata accese, parcaje si alei – maxim	1177,43	30

SITUATIA PROPUA Funcțiuni complementare servicii-comert-locuinte (UTR IS)	mp	%
Teren destinat – Funcțiuni complementare servicii-comert-locuinte	603,49	100
Suprafata construita - maxim	241,40 (din care existent 137)	40
Spatiu verde – minim	150,87	25
Suprafata accese, parcaje si alei – maxim	211,22	35

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Pentru investitiile propuse se vor asigura toate utilitatile necesare functionarii: bransament la rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă, racord la sistemul centralizat de canalizare, electricitate, gaz și servicii de salubritate.

Alimentare cu apă - situația propusă

Alimentarea cu apă potabilă a locuințelor propuse se va face prin extinderea rețelelor de apă existente pe Calea Ghirodei, conform soluției propuse prin avizul tehnic, în baza unei autorizații de construire, cu respectarea prevederilor SR-ului 8591/1/1997 privind distanțele minime dintre rețelele edilitare subterane precum și măsurile de protecție a acestora stabilite de legislația în vigoare.

Extinderea de rețea se va realiza pe parcelele nr. 9 și/sau nr. 8, asupra careia se va înscrie un drept de uz, servitute de trecere subterană perpetua și servitute de trecere cu piciorul și/sau autovehicule pe întreaga existență a rețelelor cu titlu gratuit în favoarea Aquatim S.A., conform art. 27, alin. (2) din Legea serviciului de alimentare cu apă și de canalizare nr. 241/2006.

Rețeaua exterioară de distribuție a apei trebuie să asigure consumatorilor debitul maxim orar și sarcina hidrodinamică necesară. Fiecare parcelă va fi prevăzută cu bransament individual.

Rețea canalizare - situația propusă

Deversarea apelor uzate menajere se va face prin extinderea conductelor de canalizare existente pe Calea Ghirodei, conform soluției propuse prin avizul tehnic emis de Operatorul Regional Aquatim SA, în baza unei autorizații de construire.

Extinderea de rețea se va realiza pe parcelele nr. 9 și/sau nr. 8, asupra careia se va înscrie un drept de uz, servitute de trecere subterană perpetua și servitute de trecere cu piciorul și/sau

autovehicule pe întreaga existență a rețelilor cu titlu gratuit în favoarea Aquatim S.A., conform art. 27, alin. (2) din Legea serviciului de alimentare cu apă și de canalizare nr. 241/2006.

Calculul debitelor caracteristice de canalizare a obiectivului de investiție s-a realizat în conformitate cu prevederile SR 1846-1/2006 și SR 1846-2/2006. De asemenea s-a ținut cont de tema de proiectare emisă de proiectantul de instalații sanitare interioare.

Dimensionarea conductei de canalizare s-a realizat conform STAS 3051-1991 și NP 133/2-2013.

Conducta de canalizare menajeră propusă se va realiza pe parcelele nr. 9 și/sau nr. 8 și va fi alcătuită din colector stradal din PVC-KG, SN8, Dn 250 mm, L = 250,0 m, respectiv 7 camine de vizitare prevăzute cu capac carosabil din fontă, Clasa D400 kN.

Colectorul de canalizare proiectat va prelua apele uzate de la grupurile sanitare interioare ale imobilelor.

Apele uzate menajere provenite de la instalațiile sanitare interioare vor fi descarcate în caminele de racord proiectat CR1...CR7 și mai departe în colectorul de canalizare proiectat, fiind prevăzute câte un racor pentru fiecare parcelă.

Canalizare pluvială

În cadrul prezentei documentații se propune descarcarea apelor pluviale colectate de pe proprietate privată în canalul HcN182, aparținând ANIF.

Pentru colectarea apelor pluviale se propune realizarea unui colector stradal amplasat pe parcele nr. 9 și nr. 8, alcătuit din receptori pluviali, colector de canalizare, camine de vizitare, separator de hidrocarburi, bazin de retenție echipat cu pompe submersibile.

Colectorul de canalizare pluvială va prelua atât apele pluviale colectate de pe zona carosabilă cât și apele pluviale provenite de pe fiecare parcelă.

Calculul debitului de canalizare pluvială aferent obiectivului de investiție s-a realizat în conformitate cu prevederile SR 1846-2/2007.

Dimensionarea conductei de canalizare s-a realizat conform STAS 3051-1991 și NP 133/2-2013.

Conducta de canalizare pluvială propusă se va realiza pe parcelele nr. 9 și/sau nr. 8 și va fi alcătuită din colector stradal din PVC-KG, SN8, Dn 250 mm, L = 250,0 m, respectiv 7 camine de vizitare prevăzute cu capac carosabil din fontă, Clasa D400 kN.

Pentru preluarea varfului de viitură pe perioade cu ploi de intensitate maximă, apele pluviale vor fi stocate într-un bazin de retenție, urmand ca acesta să fie descărcat controlat în canalul HcN182.

Volumul util al bazinului de retenție va fi stabilit într-o fază ulterioară de proiectare (DTAC).

Acesta va fi amplasat pe proprietate privată, în zona verde, fiind în imediată apropiere a canalului ANIF.

Bazinul de retenție este o construcție de tip cuva, îngropată, de formă rectangulară, dimensiunile exacte fiind stabilite într-o fază ulterioară de proiectare (DTAC).

În vederea golirii complete a bazinului s-a prevăzut o basă pentru montarea pompelor submersibile, montate în interior 1A+1R, cu caracteristicile $Q=5,0$ l/s și $H=5,0$ mcA.

Conducta de refulare se va realiza din PEHD, PE100, PN6 bar, L = 6,0 m. Aceasta se va descarca într-un camin de vizitare, iar mai apoi apele pluviale vor fi descarcate gravitațional în canalul ANIF prin intermediul unei conducte din PVC-KG, SN4, Dn300 mm, L = 2,0 m.

Conducta de refulare va fi descărcată într-un camin de linistire, urmand mai apoi ca aceasta să fie trecută gravitațional printr-un separator de hidrocarburi, având $Q_{max} = 6,0$ l/s.

Separatorul de hidrocarburi propus vor respecta atât Normele Europene EN858-1 cât și alte prevederi și standarde germane și europene în vigoare, iar parametrii rezultați vor respecta

prevederile normativului NTPA 001/002 si Anexele publicate in Monitorul Oficial nr. 187 din 20 martie 2002.

De asemenea bazinul de retentie este prevazut cu conducta de preaplin din PVC-KG, SN8, DN300 mm, L = 6,0 m racordata in caminul de vizitare din imediata apropiere a bazinului.

In vederea asigurarii controlului asupra descarcarii apelor pluviale in canalul ANIF, in caminul de vizitare se va monta o vana stavilar de perete cu diametrul DN300 mm, din otel inoxidabil, in conformitate cu cerintele din Avizul Tehnic ANIF.

Apele pluviale vor fi descarcate in canalul ANIF prin intermediul unei guri de varsare din beton armat, amplasata in malul stang al canalului.

Gura de varsare a apelor pluviale este o constructie din beton armat monolit, dimensiunile exacte fiind stabilite intr-o faza ulterioara de proiectare (DTAC).

Energie termica - situatia propusa

Conform prevederilor art. 10, alin. (1) din Legea nr. 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor *“Pentru cladirile noi/ansamblurile de cladiri noi avand functiune rezidentiala, prin certificatul de urbanism emis de autoritatile administratiei publice competente, in vederea obtinerii, in conditiile legii, a autorizatiei de construire pentru executarea lucrarilor de constructii, pe langă obligativitatea respectarii cerintelor minime de performanta energetica, se va solicita intocmirea unui studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic si al mediului inconjurator a utilizarii sistemelor alternative de inaltă eficienta, daca acestea exista”*.

In cazul locuintelor propuse se recomanda montarea unui panou solar pentru producerea de apa calda menajera si a unei centrale individuale pentru fiecare unitate locativa, ce va functiona cu combustibil gazos (condensatie).

Utilizarea sistemului de productie a energiei electrice cu panouri fotovoltaice este avantajoasa in toate in zonele climatice, asigurand o reducere a emisiilor de gaze cu efect de sera si ar contribui la scaderea consumului de energie electrica de la retelele conventionale. Avand in vedere ca dotarea cladirilor cu astfel de instalatii nu necesita autorizatie de construire montarea acestui sistem se va executa la momentul oportun.

Alimentare cu gaze naturale - situatia propusa

Alimentarea cu gaze naturale a locuintelor propuse se va face prin extinderea retelelor de gaze naturale cu presiune redusa existente pe Calea Ghirodei, conform solutiei propuse prin avizul tehnic de racordare la sistemul de distributie a gazelor naturale, in baza unei autorizatii de construire, cu respectarea prevederilor *Regulamentului privind racordarea la sistemul de distributie a gazelor naturale* aprobat prin Ordin ANRE nr. 18/2021.

Extinderea de retea se va realiza pe parcelele nr. 9 si/sau nr. 8, asupra careia se va inscrie un drept de uz, servitute de trecere subterana si pentru accesul angajatilor operatorului de distributie gaze naturale pe toata durata existentei si functionarii conductei de distributie gaze naturale presiune redusa si a instalatiilor de racordare, cu titlu gratuit in favoarea Delgaz Grid S.A., conform art. 109 din Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012.

Fiecare unitate locativa va fi prevazuta cu instalatie de racordare individuala.

Alimentare cu energie electrica - situatia propusa

Alimentarea cu energie electrica a locuintelor propuse se va face prin racordarea la reseaua electrica de interes public existenta in zona, conform solutiei de racordare stabilita de operatorul de retea prin avizul tehnic de racordare cu respectarea prevederilor Ordinului ANRE nr. 114/2014, in baza unei autorizatii de construire.

Extinderea de retea se va realiza pe parcelele nr. 9 si/sau nr. 8, asupra careia se va inscrie un drept de uz, servitute de trecere subterana perpetua si servitute de trecere cu piciorul si/sau autovehicule pe intreaga existenta a retelelor cu titlu gratuit in favoarea E-Distributie Banat S.A., conform art. 109 din Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012.

Fiecare unitate locativa va fi prevazuta cu instalatie de racordare individuala, in urma prezentarii dosarului de utilizare.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Conform studiilor si memoriului de specialitate, amplasarea cladirilor destinate locuintelor se va face in zone sigure, pe terenuri salubre, care nu prezinta risc de alunecari de teren, inundatii sau avalanse.

Alimentarea cu apa potabila se va face prin racordare la reseaua publica, in conformitate cu normele legale in vigoare. Deversarea apelor reziduale menajere si a apelor pluviale se va realiza printr-un sistem de canalizare, racordat la sistemul centralizat, conform proiectului de specialitate.

Studiul de insorire

Prin studiul de insorire s-a urmarit evidentierea modului de insorire / umbrire a cladirilor propuse, in contextul amplasamentului.

Ipoteza de lucru a fost simularea insoririi / umbririi, in data de 22 decembrie, cand soarele rasare la ora 8.18" si apune la ora 16.47". Verificarile au fost facute din ora in ora, incepand cu ora 8.18" si terminand la apusul soarelui la ora 16.47.

Igiena si confortul urban se realizeaza atat prin respectarea normelor de insorire si iluminat natural, cat si prin amplasarea constructiilor unele in raport cu altele, astfel incat sa nu se umbreasca reciproc si sa nu se impiedice vizibilitatea boltii ceresti din interiorul incaperilor.

Configuratia amplasamentului a conditionat mobilarea amplasamentului.

In urma studiului s-a constatat ca fatadele vestice, estice si sudice au asigurate o insorire de 1 h 1/2 in fiecare zi, iar fatadele nordice se afla in proprie umbra, datorita configuratiei amplasamentului. In acest sens, se recomanda in fazele urmatoare de proiectare evitarea pe cat posibil a amplasarii exclusiv spre nord a incaperilor de locuit, optandu-se pentru dubla orientare a acestor spatii.

In cadrul fiecărei parcele destinate amplasării clădirilor de locuințe se asigură:

- o platforma pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere cu respectarea Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sanătate publică privind mediul de viață al populației (care vor fi amenajate la distanța de min. 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare), iar gospodărirea deseurilor se va face prin contract individual cu Retim Ecologic S.A. Societatea. Accesul societății care asigură colectarea deseurilor de la gospodăriile care alcătuiesc ansamblul de locuințe se va realiza prin intermediul parcelei nr. 8, asupra căreia se va înscrie un drept de uz, servitute în favoarea operatorilor care desfășoară activități specifice serviciilor de utilități publice;

- parcare a minim două automobile/parcarea, la nivelul solului, situate la distanțe de min. 5 m de ferestrele camerelor de locuit.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Obiectivele de utilitate publica se vor realiza de regula pe terenurile din domeniul public, parcela nr. 9 si pe parcela nr. 8, asupra careia se va inscrie un drept de uz, servitute de trecere subterana perpetua si servitute de trecere cu piciorul si/sau autovehicule pe intreaga existenta a retelelor cu titlu gratuit in favoarea operatorilor de retele de utilitate publica.

Obiectivele de utilitate publica sunt: retelele edilitare (alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaz metan si energie electrica), care vor deveni publice dupa realizare.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

La baza criteriilor de interventie, reglementari si restrictii impuse au stat urmatoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltari urbane corelata cu necesitatile actuale ale pietei, cu

legislatia in vigoaresi cu tendintele de dezvoltare urbana ale orasului;

- corelarea cu planurile urbanistice aprobate pana in prezent;
- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor pentru obiectivele solicitate prin tema;
- rezolvarea coroborata a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere si de mediu.

Prezentul PUZ are un caracter de reglementare ce explicita si detaliaza prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe zona studiata.

Intocmit:

Arh. BAIA Dragos Daniel

Verificator:

Arh. urb. FOLEA Doru