

LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

AMPLASAMENT:

Timisoara, str. Gheorghe Lazar, nr. 17

C.F. nr. 403060 Timisora;

BENEFICIAR:

S.C. AGIL GROUP S.R.L.

FAZA DE PROIECTARE:

P.U.Z.

DATA ELABORARII:

AUGUST 2020

Pr. Nr. 16-LAZ-19

FOAIE DE CAPAT

Denumirea proiectului	LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
Amplasament	Timisoara, str. Gheorghe Lazar, nr. 17 C.F. nr. 403060 Timisora;
Beneficiar	S.C. AGIL GROUP S.R.L.
Proiectant general	S.C. 5U STAMP S.R.L. Timisoara, str. Bucovinei, nr. 63A arh. BAIA Dragos
Numar de proiect	16-LAZ-19
Faza de proiectare	PLAN URBANISTIC ZONAL
Data elaborarii	AUGUST 2020

Pr. Nr. 16-LAZ-19

LISTA DE SEMNATURI

Urbanism

arh. urb. FOLEA Doru

arh. BAIA Dragos

arh. ONET Alexandra

ing. ORLESCU C-tin R. Cristian

Pr. Nr. 16-LAZ-19

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

DENUMIREA INVESTITIEI: **LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

AMPLASAMENT: **Timisoara, str. Gheorghe Lazar, nr. 17**
C.F. nr. 403060 Timisora;

BENEFICIAR: **S.C. AGIL GROUP S.R.L.**

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

FAZA DE PROIECTARE: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

DATA ELABORARII: **AUGUST 2020**

1.1. OBIECTUL LUCRARI

Prezenta documentatie s-a intocmit in vederea elaborarii pe terenul studiat in suprafata de 2031 mp a unui proiect in faza Plan Urbanistic Zonal care propune solutii si reglementari in scopul realizarii unor constructii pentru locuinte colective si dotari aferente.

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.

1.2. 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 HCL Timisoara nr. 131/24.04.2017 privind modificarea Art. 1 din HCL Timisoara nr. 105/27.03.2012 - privind prelungirea valabilității Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin HCL nr. 157/28.05.2002, modificată;
- Plan Urbanistic Zonal – Zona cu functiuni mixte: spatii comerciale, birouri, servicii, unitati de cazare si dotari aferente aprobat prin HCL Timisoara nr. 237/2011;
- Plan Urbanistic de Detaliu – Supermarket Billa aprobat prin HCL Timisoara nr. 23/1999;
- Plan Urbanistic Zonal - Zona cu functiuni mixte: Servicii (administrative si financiar-bancare, comerciale si publice), turism, locuire colectiva si functiuni complementare

Timisoara, str. Pictor Ioan Zaicu, jud. Timis aprobat prin HCL Timisoara nr. 453/21.11.2017;

- Noul Plan Urbanistic General, Etapa 3, Revizia 3;
- Aviz de Oportunitate nr. 5 din 14.02.2019;
- Ridicarea topografica pentru zona studiata.

Elaborarea documentatiei s-a realizat in baza urmatoarelor documente:

- Legea nr. 350/2001 modificata prin OUG nr. 100/2016, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata si alte documente sau norme cu caracter de reglementare
- OMS 119 din 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. EVOLUTIA ZONEI

In prezent, situl studiat, aflat in zona semi-centrala a teritoriului administrativ al Municipiului Timisoara este reglementat prin Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin HCL Timisoara nr. 131/24.04.2017 – UTR 14 zona unitatilor industriale existente, partial zona de locuinte colective si functiuni complementare. Regim de inaltime maxim si POT maxim conform HG 525 din 1999;

Aspectul arhitectural al zonei este specific ariilor urbane centrale, structurate in perioada comunista ca zone industriale aflate in zona centrala, in prezent aflate in plin proces de reconversie functionala (platformele industriale TIMCO, FRUCTUS, UNTIM).

Amplasamentul ce face obiectul prezentei documentatii, face parte din fosta platforma industriala a fabricii Untim, ce avea ca obiect de activitate procesarea produselor lactate.

In anul 2000, o parte din teren si cladirea fabricii de lapte au fost vandute, pe amplasament construindu-se Supermaketul Billa.

Principala actiune in schimbarea profilului urbanistic al zonei este marcata de cuprinderea in PUG-ul din 2002 a reglementarii de refunctionalizare a intregii zone industriale de la N de calea ferata. Urmare a acestei politici a orasului de atunci, au aparut o serie de investitii noi in zona, in masura sa amelioreze climatul urban de la N de calea ferata.

In prezent zona are un caracter mixt – servicii, comert, locuinte colective si individuale:

- fond semnificativ de servicii si comert in regim P, P+1, P+3E, dezvoltat la intersectia str. Gheorghe Lazar/ str. Circumvalatiunii (supermarket Carefour, supermarket Penny, McDonal's Drive, Magazin Agil, Sala de jocuri Norebo, Sala pariuri sportive Fortuna, Cabinet medical, Clinica Medici's, Sala de jocuri Eldorado, Spalatorie Auto);
- zona de imobile locuinte colective in regim P+10E, cu spatii de servicii si comert, dezvoltate la str. Gheorghe Lazar;
- zona de imobile locuinte colective in regim P+10E, dezvoltate la str. Circumvalatiunii;
- zona de imobile locuinte colective in regim P+4E/P+5E, dezvoltate in interiorul cvartalului, la str. Int. Zenit, str. Popa Laurentiu si str. I.S. Bach;

Prin avizul prealabil de Oportunitate emis de Primaria Municipiului Timisoara s-a apreciat ca fiind oportuna intentia Beneficiarului de realizare a documentatiei **PUZ - "Locuinte colective si functiuni complementare"** pe amplasamentul situat in Municipiul Timisoara, str. Gheorghe Lazar, nr. 17.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiata în prezenta documentație se află situata in partea centrala, in proximitatea inelului 2 de circulatie a Municipiului Timisoara.

Terenul este delimitat astfel:

- Nord-Est: str. Gheorghe Lazar, drum cu imbracaminte asfaltica, 4 benzi de circulatie prevazut cu trotuar si zona verde pe ambele parti. Cea mai apropiata locuinta este la 29,80 m;
- Sud-Est: parcela proprietate privata, functiune – parcaj supermarket. Cea mai apropiata cladire cu functiune de clinica medicala “Medici’s Academica” este la 166,97 m;
- Sud-Vest: parcela proprietate privata, cu fond construit, functiune servicii comert – Supermarket Carrefour si Penny aflat la distanta de 23,63 m;
- Nord-Vest: teren proprietate publica cu fond construit proprietate privata, functiune de locuinte colective, in regim variabil de la P+4E pana la P+10E. Distanța fata de cea mai apropiata cladire de locuinte colective, in regim P+4E este de 5,11 m iar fata de cea in regim P+10E este de 12,10 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.

Date climatologice

Sub aspect climatic localitatea Timisoara prezintă următoarele date mai importante:

- Temperatura aerului : - media lunară maximă : $+(21-22)^{\circ}\text{C}$ - iulie
- media lunară minimă : $-(1-2)^{\circ}\text{C}$ - ianuarie
- maxima absolută : $+40^{\circ}\text{C}$
- minima absolută : -35°C
- Precipitații : - media anuală: 600-700 mm
- Adâncimea de îngheț - 0,70 m.

2.4. CIRCULATIA RUTIERA - situație existentă

In prezent, accesul rutier si pietonal la parcela este asigurat din str. Gheorghe Lazar, drum racordat la Inelul II de circulatie – str. Circumvalatiunii.

Profilul stradal al str. Gheorghe Lazar cuprinde 2 benzi de circulație auto pentru fiecare sens de mers, trotuare și zone verzi adiacente.

Accesul locuitorilor la rețeaua de transport public este facil, strazile adiacente fiind conectate direct la rețeaua publica de transport a orasului Timișoara.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Repartizarea pe folosinta si functiuni a suprafetei zonei studiate conform C.F. este in prezent cea de curti constructii intravilan pentru o suprafata de 2031 mp.

Amplasamentul este alcatuit dintr-o parcela, identificata prin C.F. nr. 403060 Timisoara, nr. cad. 403060 constand in teren intravilan, cu suprafata de 2031 mp si nr. cad 403060-C1 constructie cu functiune sediu UNTIM casa in regim P+1E cu suprafata la sol de 382 mp;

Situatia din teren identifica prezenta mai multor cladiri in regim P, cu functiune servicii/comert.

Relationari intre functiuni

In prezent zona studiata se afla intr-o zona mixta – functiunea de servicii comert prezenta la intersectia str. Ghe. Lazar/str. Circumvalatiunii, locuire colectiva in regim P+10E, dezvoltata de-a lungul str. Ghe. Lazar respectiv in regim P+4E/5E la str. Popa Laurentiu/ Int. Zenit.

Gradul de ocupare a zonei cu fond constituit

În prezent, terenul studiat cuprinde construcții pentru servicii și comerț în regim P-P+1E (tabulare $S_c = 382$ mp și extratabulare $S_c = 442$ mp), platforme și vegetație neamenajată, POT existent = 40,57%.

În vederea realizării obiectivului se propune desființarea acestora în baza unei Autorizații de Desființare.

Asigurarea cu spații verzi

În stadiul actual, nu există zone de spațiu verde reglementat și amenajat. Nu există riscuri naturale.

Principalele disfuncționalități

Analiza situației existente a relevat ca disfuncționalitate, aspectul amplasamentului analizat, care este unul neglijat, acomodând clădiri uzate moral, din care unele extratabulare.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Gabaritele și traseul rețelelor existente în zonă sunt precizate în cadrul avizelor eliberate de către detinatorii/furnizorii de utilități.

2.6.1. Alimentarea cu apă - situație existentă

Conform avizului tehnic de amplasament emis de Aquatim, în zonă există rețea de alimentare cu apă, pe str. Gheorghe Lazar ($\varnothing 200$).

2.6.2. Canalizare - situație existentă

În zona studiată există rețea de canalizare, pe str. Gheorghe Lazar ($\varnothing 400/\varnothing 600$), fapt confirmat de avizului tehnic de amplasament emis de Aquatim.

2.6.3. Alimentarea cu energie termică - situație existentă

Conform avizului de amplasament, Colterm nu deține în zonă amplasamentului rețele termice.

2.6.4. Alimentare cu gaze naturale - situație existentă

Există rețea de alimentare cu gaze naturale în zona studiată, pe str. Gheorghe Lazar, conform aviz DELGAZ.

Având în vedere prevederile actelor normative și a instrucțiunilor în vigoare, lucrările de dezvoltare ale rețelelor de distribuție și de racordare a obiectivelor industriale se pot face numai în baza cotelor de gaze naturale aprobate, respectiv și de solicitările agenților economici din zonă.

2.6.5. Telefonie - situație existentă

În zona aflată în studiu, TELEKOM nu are amplasate rețele de comunicații electronice care să fie afectate de lucrările de construire.

2.6.6. Alimentarea cu energie electrică – situația existentă

Există rețea de alimentare cu energie electrică LES în exploatare, pe str. Gheorghe Lazar, conform aviz ENEL Distribuție Banat.

2.6.7. Depozitare deseuri menajere - situație existentă

În prezent pentru preluarea deșeurilor menajere Beneficiarul deține contract cu RETIM Ecologic Service SA.

2.7. PROBLEME DE MEDIU - situația existentă

Zona studiată este lipsită de factori de poluare majori. În vecinătate nu există agenți economici cu activitate cu impact semnificativ asupra mediului, sau alte elemente, care nu sunt compatibile cu funcțiunea propusă prin PUZ. Nu există un micro-ecosistem valoros pe suprafața studiată. În perimetrul studiat nu se regăsesc monumente ale naturii.

În vederea depistării surselor de poluare existente în zona s-a impus relevarea modului și tipului de poluare pentru fiecare componentă a mediului: apă, aer, sol, zgomot etc.

Calitatea aerului este în general satisfăcătoare, surse de poluare majore nu există.

În privința calității solului nu există surse majore de poluare, solul nu poate fi afectat decât într-o măsură neglijabilă.

Calitatea apei nu este influențată de nici un factor poluant. Apa potabilă furnizată în sistem centralizat de pe str. Gheorghe Lazar este salubră din punct de vedere fizic, chimic, bacteriologic, etc.

Poluarea fonică este generată de zgomotul produs de circulația de pe str. Gheorghe Lazar și str. Circumvalațiunii.

Efectele poluării în zona studiată pot fi atenuate prin luarea unor măsuri de protecție riguroase, respectiv plantarea arbori, extinderea conductelor de canalizare pluvială și ape uzate menajere, igienizare și salubritate.

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Prezenta documentație propune soluții și reglementări în scopul acomodării unor construcții cu funcțiune predominantă pentru locuire colectivă. Inițiativa de promovare a PUZ a fost adusă la cunoștința publicului prin afișarea informațiilor pe siteul Primăriei Municipiului Timișoara și pe amplasament.

La întâlnirea cu proiectantul organizată în data de 16.03.2020, între orele 14,00 – 15,00, la sediul Primăriei Municipiului Timișoara – Direcția Generală de Urbanism, nu s-a prezentat nici o persoană interesată de această investiție. Nu au fost formulate obiectii referitoare la documentație.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE - elemente de temă

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea elementelor operate în ultimii ani în zona.

În principal, zona este destinată funcțiunii mixte, locuire colectivă și funcțiuni complementare, așa cum atestă documentațiile de urbanism aprobate în proximitatea amplasamentului:

- Plan Urbanistic Zonal – Zona cu funcțiuni mixte: spații comerciale, birouri, servicii, unități de cazare și dotări aferente aprobat prin HCL Timișoara nr. 237/2011;
- Plan Urbanistic de Detaliu – Supermarket Billa aprobat prin HCL Timișoara nr. 23/1999;
- Plan Urbanistic Zonal - Zona cu funcțiuni mixte: Servicii (administrative și financiar-bancare, comerciale și publice), turism, locuire colectivă și funcțiuni complementare Timișoara, str. Pictor Ioan Zăicu, jud. Timiș aprobat prin HCL Timișoara nr. 453/21.11.2017;
- Aviz de Oportunitate nr. 5 din 14.02.2019;
- Noul Plan Urbanistic General, Etapa 3, Revizia 3;

Prin configurarea și funcțiunile propuse, soluția creează legături cu vecinătățile, stimulând refuncționalizarea vechilor situri industriale aflate în zona centrală ale orașului.

Având în vedere cele prezentate, considerăm că soluția propusă se integrează perfect în funcțiunea zonei și poate satisface cerințele actuale ale investitorilor din zona.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

În prezent, situl studiat, aflat în zona centrală a teritoriului administrativ al Municipiului Timișoara este reglementată prin Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL Timișoara nr. 157/2002 prelungit prin HCL Timișoara nr. 619/2018 – ***UTR 14 zona unităților industriale existente, parțial zona de locuințe colective și funcțiuni complementare.***

Regim de inaltime maxim si POT maxim conform HG 525 din 1999:

- Art. 2.1.6 pentru zone industriale existente – nu este prevazut un procent maxim de ocupare al terenului;
- Art. 2.1.5. pentru zona predominant rezidentiala (locuinte cu dotari aferente) – pentru zone rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri – POT = 20%

In prezent situl functioneaza ca zona mixta, care conform Art. 2.1.3. are prevazut POT = 70%;

In conformitate cu prevederile *noului PUG, zona este de tip RiM_C – zona industriala restructurabila Cetate-zona mixta:*

Unitati industriale aflate in general în proprietate privata, dispunand de suprafete insemnate de teren, situate in locatii importante pentru dezvoltarea orasului.

Utilizari admise:

(92) Structura functionala mixta incluzand locuire colectiva si functiuni administrative, financiar bancare, comerciale (tertiare) cu caracter intraurban, culturale, de invatamant, de sanatate, sportive, de turism. Locuirea va ocupa intre 30 și 70% din suprafata construita desfășurata totala (raportul optim intre locuire si celelalte activitati ar fi de 1:1). Parterele spre principalele spații publice vor avea functiuni de interes pentru public.

Utilizari admise cu conditii:

(94) Se admit utilizări mono functionale pentru funcțiuni ample de interes pentru public major – complex expozițional, centru de congrese și conferinte, campus universitar, sala polivalenta, centre medicale de mari dimensiuni, parc sportiv sau tematic etc.

Utilizari interzise:

(96) Comert en detail cu suprafata utila mai mare de 3000 mp in cladiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

(97) Ansambluri mono functionale rezidentiale.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Din punct de vedere al valorificarii cadrului nu se impune luarea de masuri speciale. Zona studiată beneficiaza de un cadru natural favorabil, terenul este plan, fara vegetatie inalta. In realizarea solutiei urbanistice se va avea in vedere realizarea unui spatiu verde corelat cu suprafata carosabila si pietonala.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI - propuneri in zona studziata

Din punct de vedere a circulatiei terenul se afla in vecinatatea a doua artere majore de circulație – Str. Gheorghe Lazar si str. Circumvalatiunii (inel II).

In scopul configurarii rețelei de circulatie in incinta, amplasamentul studiat a fost corelat cu vecinanta adiacenta, propunerile din prezenta documentație tinand cont de trama stradala propusa (PTT 53 – latime 23,5 m str. Gheorghe Lazar, respectiv PTT 53 – latime 27 m str. Circumvalatiunii), aliniamentele stradale si restrictiile stabilite prin documentatiile de urbanism aprobate in zona, respectiv de structura urbana propusa prin Noul PUG, Etapa 3, Revizia 3.

Accesul pietonal si rutier la obiectivul propus se va asigura de pe str. Gheorghe Lazar prin acces cu raza de 6m.

In incinta se vor prevedea circulatii auto, pietonale si parcaje in procent de cca. 70% la subsolul cladirii. Organizarea circulatiilor interioare se va face functie de configurarea si pozitionarea finala a constructiilor propuse in fazele ulterioare de proiectare (DTAC, DT).

Vor fi asigurate caile de interventie pentru masinile de pompieri prevazute in NP 118/1998.

Amenajarile propuse prin PUZ, nu afecteaza rețeaua de transport in comun din zona.

3.5. REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Funcțiunea - locuințe colective și funcțiuni complementare.

Suprafața de teren studiată va fi zonificată astfel:

- *Zona de locuințe colective și funcțiuni complementare:* soluția urbanistică propune mobilarea terenului cu o clădire în regim de înălțime S+P+11E+Er, care va acomoda:
 - subsol (S) – parcaj, spații tehnice și edilitare, adăpost de protecție civilă;
 - parter (P) – exclusiv funcțiuni pentru comunitate (servicii/comert);
 - etaj 1-2 (E1-2) – funcțiune mixtă (comert, servicii, birouri, locuire colectivă);
 - etajele superioare (E3-Er) – funcțiunea de locuire colectivă.
- *Zona de circulații:* configurarea circulațiilor în incintă (drumuri, platforme și parcaje), cu racordarea la circulația auto și pietonală existentă la str. Gheorghe Lazar și trotuarul adiacent acesteia.

În incintă se vor asigura locuri de parcare amplasate la cota terenului sistematizat, care vor deservi cu precădere funcțiunile pentru comunitate (comert, servicii, birouri).

Numărul de parcuri amplasate în incintă se va stabili în corelare cu funcțiunile ce se vor propune prin proiectul de arhitectură, respectând legislația specifică.

- *Zona spații verzi*

Zonificarea funcțională a zonei studiate s-a făcut ținând cont de funcțiunea predominantă propusă și de proximități urbanistice care impuneau constrângeri legate de funcțiune și/sau indici urbanistici – min. 20%.

Regimul maxim de înălțime

Regimul de înălțime maxim pentru construcții: S+P+11E+Er; H max. + 45 m/C.T.S.

Amplasarea pe teren

Construcția se vor amplasa în interiorul perimetrului limitei de implantare a construcțiilor care definește zona de implantare a construcțiilor.

- față de limita de nord-est: față de str. Gheorghe Lazar se va respecta aliniamentul stradal existent de cca. 16,60 m pentru nivelurile;
- față de limita de sud-est se va respecta retragerea minimă de 5 m;
- față de limita de sud-vest se va respecta retragerea minimă de 5 m;
- față de limita de nord-vest se va respecta retragerea minimă de 10;

Zona de implantare a construcțiilor este conform plansei *Reglementări urbanistice*, anexată prezentei documentații.

Vor face excepție de la regulile de amplasare propuse prin prezenta documentație, posturile de transformare și alte clădiri destinate utilitatilor sau echipării edilitare, care vor putea fi amplasate și în afara zonelor de implantare.

Sistematizarea pe verticală

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine, păstrând posibilitatea evacuării apelor meteorice pentru îndepărtarea excesului de umiditate.

Bilantul teritorial s-a întocmit comparativ – situația existentă și propusă:

	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUA	
	mp	%	mp	%
Terenul reglementat	2031	100	2031	
Suprafața construită	824 (existent în teren)	40,57	812,40	40
Suprafața pietonală, auto și parcaje	-	-	812,40	40
Spatiu verde – min.	-	-	406,20	20

Indici urbanistici	
POT max. functiuni mixte si locuinte colective	40%
CUT max.	3,3
Regim de inaltime maxim	S+P+11E+Er
Inaltime maxima	H max. = + 45 m/C.T.S.

Categoria de importanta

Categoria de importanta a fost încadrata conform HGR nr. 766/11.1997 și Legea privind calitatea în constructii – Legea 10/24.01.1995 – categoria C – Normala.

Încadrarea în clasa de importanta

Încadrarea lucrărilor în clasa de importanta, a fost făcută în conformitate cu NP 100 - 2006 după cum urmează – clasa de importanta III.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Pentru obiectivele propuse se vor asigura toate utilitățile necesare funcționării: bransament la rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă, racord la sistemul centralizat de canalizare, electricitate și gaz.

3.6.1. Alimentare cu apă -Situatie propusa

Alimentarea cu apă potabilă a clădirii se face de la rețeaua de apă a localității Timisoara, existentă pe str. Gheorghe Lazar.

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

Rețelele exterioare de distribuție a apei cuprind:

- conducte principale de distribuție ;
- conducte de serviciu care transportă apă de la conductele principale la punctele de bransamente.

Pentru asigurarea necesarului de apă potabilă se va obține de la detinatorul de utilități avizul de principiu pentru racordul de apă, prevăzându-se de către acesta și punctele de racord necesare.

Sisteme de incalzire propuse

Se prevede pentru întreg ansamblul independentă energetică privind furnizarea caldurii și a apei calde de consum prin prevederea de centrale termice proprii.

În consecință se prevăd următoarele tipuri de surse termice pentru obiectivele din ansamblul de locuințe și funcțiuni complementare:

- centrale termice proprii pentru fiecare apartament și spațiu servicii/comert în parte;

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

Arzatoarele cazanelor vor funcționa cu combustibil gazos (gaze naturale) furnizate de rețeaua de distribuție a mun. Timisoara.

3.6.2. Rețea canalizare - Situatie propusa

Canalizare ape uzate menajere

Deversarea apelor uzate menajere se face la rețeaua de apă a localității Timisoara, existentă în proximitatea amplasamentului pe str. Gheorghe Lazar. Racordurile la canalizarea orașului se vor face cu teava PVCkg Dn=200 mm. Se va realiza un camin de racord pentru clădire.

Sistemul de canalizare cuprinde:

- racordul de canalizare a instalațiilor de canalizare interioară la canalizarea exterioară;

- rețele de canalizare menajera exterioara;
- rețele de canalizare pluviala exterioara;
- guri de deversare a apelor meteorice.

Debitul de apa uzata evacuat la canalizare este:

$$Q_{zi \text{ can. med.}} = 0,80 \cdot 120 = 96 \text{ mc/zi}$$

Canalizare pluviala

Apele uzate pluviale colectate de pe acoperisul constructiilor vor fi colectate si deversate la un rezervor de retentie ape pluviale. Pentru fiecare unitate teritoriala de referinta, 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 rezervoarele de ape pluviale sunt folosite la udarea spatiilor verzi, respectiv descarcate la canalizarea mun. Timisoara, prin pompare la 30 min. dupa terminarea ploii torentiale.

Categoria de importanta

Categoria de importanta a fost încadrata conform HGR nr. 766/11.1997 și Legea privind calitatea în constructii – Legea 10/24.01.1995 – categoria C-Normala.

Încadrarea în clasa de importanta

Încadrarea lucrarilor în clasa de importanta, a fost facuta în conformitate cu STAS 4273/83 dupa cum urmeaza:

- conform tabel 1 – clasa de importanta III
- conform tabel 8 – categoria constructii hidrotehnice 3

3.6.2. Alimentare cu energie electrica - Situatie propusa

Alimentarea cu energie electrica a obiectivelor propuse, se va realiza prin interceptare LES MT in exploatare in zona.

Se propune realizarea de bransament in cablu subteran.

Toate lucrarile se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de SC ENEL DISTRIBUTIE BANAT SA sau alti proiectanti autorizati si se vor executa de catre firme atestate ANRE pentru acest tip de lucrari.

3.6.3. Alimentare cu gaze naturale - Situatie propusa

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la statiile de reglare-masurare existente in zona.

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Obiectivele de utilitate publica se vor realiza de regula pe terenurile din domeniul public. Obiectivele de utilitate publica sunt: retelele edilitare (alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaz metan si energie electrica), care vor deveni publice dupa realizare.

3.8. ÎMBUNĂTĂȚIREA MEDIULUI DE VIAȚĂ URBAN

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

In conformitate cu memoriul tehnic, alimentarea cu apa potabila se va face in conformitate cu normele legale in vigoare.

Colectarea, indepartarea si neutralizarea apelor reziduale menajere si a apelor meteorice se va realiza printr-un sistem de canalizare, conform proiectului de specialitate.

Studiul de insorire

Prin studiul de insorire s-a urmarit evidentierea modului de insorire / umbrire a cladirii proiectate, 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 8.00 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 (forma patrata) a conditionat mobilarea amplasamentului.

In urma studiului s-a constatat ca fatadele sud-vestica, nord-estica si sud-estica au asigurate o insorire de 1 h 1/2 in fiecare zi, iar fatada nord-vestica se afla in proprie umbra, datorita configuratiei amplasamentului. In acest sens, se recomanda in faza DTAC evitarea pe cat posibil a amplasarii exclusive spre nord-vest a incaperilor de locuit, optandu-se pentru dubla orientare a acestor spatii.

In cadrul parcelei se va asigura:

- platforme pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de min. 10 m de ferestrele locuintelor, vor fi imprejmuite, imprejmuite, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare. Gospodarirea deseurilor se va face prin contract individual cu Retim Ecologic SA;
- pentru piateta minerala de la str. Gheorghe Lazar mobilier urban specific, realizat conform normelor in vigoare, astfel incat sa fie evitata accidentarea utilizatorilor;
- spatii amenajate pentru gararea si parcarea autovehiculelor populatiei, la subsolul cladirii si la sol, situate la distante de min. 5 m de ferestrele camerelor de locuit.

4. CONCLUZII – MASURI ÎN 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 vigoare si 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.