

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE:

1.1 Date de recunoaștere a P.U.Z.

▪ **DENUMIRE PROIECT:**

Elaborare P.U.Z. – Locuințe colective cu funcțiuni complementare

▪ **ADRESA INVESTIȚIEI:**

Jud. Timiș, Mun.Timișoara, strada Dr. Grigore T. Popa, nr. 39,
CF 448535-Timișoara cu nr. Top./Cad. 448535, intravilan.

▪ **BENEFICIAR:**

S.C. A&M VEST COMPANY RO S.R.L.

▪ **SUPRAFATA**

1 299 mp

1.2 Obiectul lucrării

Elaborarea documentației de față este determinată de intenția de a transforma o zonă cu funcțiunea actuală curți construcții, în intravilan, din nordul municipiului Timișoara, în zonă destinată funcțiunilor urbane de locuire colectivă și funcțiuni complementare.

Documentația se elaborează la comanda beneficiarului **S.C. A&M VEST COMPANY RO S.R.L.**, având ca obiect schimbarea destinației actuale a unui teren (1.299,0mp) de zonă de locuințe pentru maxim 2 familii și funcțiuni complementare cu h max P-P+2E, în vederea realizării de locuințe colective și funcțiuni complementare cu un regim **maxim de S+P+3E**. De asemenea, se prevede realizarea circulațiilor de incintă și a parcajelor, și a lucrărilor tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

În prezent terenul studiat este are construcții ce vor fi demolate ulterior prin proiecte ce nu fac obiectul acestui P.U.Z. Parcela cu nr. CF 448535 și nr. Top./Cad. 448535 are următoarele construcții înscrise:

- Casă de vacanță S+P (Nr. Cad. 448535-C1) – Sc=87 mp;
- Anexă P (Nr. Cad. 448535-C2 – Sc=99 mp.

Datorită calității cadrului natural existent, a poziției geografice, terenul studiat are un important potențial de dezvoltare.

Terenul studiat este în proprietate privată, situat la nordul municipiului Timișoara, în intravilan (conform P.U.G. Timișoara), adosat străzii Dr. Grigore T. Popa – carosabil asfaltat.

Parcela cadastrală care face obiectul prezentei documentații este:

448535 (nr. Top./Cad. 448535) S= 1299,00mp - Curți construcții intravilan;

Beneficiarii solicită întocmirea documentației de urbanism necesare în vederea schimbării destinației parcelei în studiu pentru locuințe colective și funcțiuni complementare, drumuri interioare de deservire, precum și echiparea tehnico-edilitară aferentă.

La elaborarea documentației de urbanism se vor avea în vedere strategiile de dezvoltare urbanistică ale municipiului Timișoara.

În acest scop se analizează perimetrul adiacent și se studiază posibilitatea reconsiderării zonei din punct de vedere urbanistic.

Regimul juridic al terenului luat în studiu se prezintă astfel:

- teren curți construcții intravilan cu nr. Top./Cad. 448535 (CF 448535-Timișoara) aflat în proprietatea lui S.C. A&M Vest Company RO S.R.L., bun propriu, cota 1/1.

Regimul economic al terenului luat în studiu se prezintă astfel: teren curți construcții - intravilan.

Documentația prevede: trasarea drumurilor de incintă, propunerea unor posibile clădiri gândite în vederea dezvoltării zonei de locuințe colective cu funcțiuni complementare, reglementarea zonei verde ce deservește zona de locuire colectivă, păstrându-se aceleași limite cadastrale ale parcelei.

Planul Urbanistic Zonal cuprins în prezenta documentație este întocmit în conformitate cu Legea 50/1991 republicată și Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 privind Metodologia de elaborare a conținutului - cadru al Planului Urbanistic Zonal, ținând cont și de OMS 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea " Normelor de igiena și a recomandărilor privind modul de viață al populației" și completările ulterioare, prezenta documentație tratând următoarele probleme enunțate de către beneficiar:

- stabilirea regulilor urbanistice de amplasare a construcțiilor în cadrul parcelei și a procentelor de ocupare și utilizare a terenului în conformitate cu R.G.U. și prevederile PUG Timisoara aprobat;
- stabilirea soluțiilor de principiu a echipării cu utilități a noii parcelări;
- ambientarea zonei, soluții de principiu, spațiu verde, iluminat public.

1.3. Surse documentare:

Studii și proiecte elaborate anterior:

1. Plan Urbanistic General – Municipiul Timișoara;
2. PUZ aprobat prin HCL 22/30.01.2018: "Locuințe colective în regim P+2E+Subpantă și funcțiuni conexe" – către Sud, în vecinătatea terenului studiat;
3. PUZ aprobat prin HCL 464/2019: Ansamblu locuințe colective și individuale – către Sud.
4. PUZ aprobat prin HCL 164/2008: Ansamblu locuințe colective – către Sud.
5. PUZ aprobat prin HCL 489/2014: Locuințe colective D+P+2E – către Est, în vecinătatea terenului studiat.
6. PUZ aprobat prin HCL 88/2016: Ansamblu locuințe individuale max. S/D+P+1E+M/Er – către Nord.
7. PUZ aprobat prin HCL 411/2011: Ansamblu locuințe individuale max. S/D+P+1E+M/Er – către Nord.
8. PUZ aprobat prin HCL 97/2013: Ansamblu locuințe individuale max. P+2E – către Nord.
9. PUD aprobat prin HCL 376/2008: Locuințe colective cu funcțiuni complementare la parter max. S+P+4E+Er – către Nord.
10. PUZ aprobat prin HCL 446/2005: Ansamblu locuințe colective – către Vest.

Studii de fundamentare, proiecte întocmite concomitent cu PUZ:

1. Date topografice și cadastrale proiect întocmit de Ing. Bonchiș Catalin Razvan.

Date statistice:

La ora actuală terenul este curți construcții și complet depopulat. Propunerea aduce un număr de aprox. 30 de locuitori.

La întocmirea prezentului PUZ, s-a consultat și respectat Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM - 010 - 2000 din august 2000 și Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII:

2.1 Evoluția zonei:

Evoluția zonei și încadrarea în teritoriu.

Datorită calității cadrului natural existent, a poziției geografice în cadrul municipiului Timișoara, terenul are un important potențial de dezvoltare a activităților de locuințe colective și funcțiuni complementare.

Tendința de dezvoltare în cadrul municipiului Timișoara, este de ocupare și construire a acestei zone, cu funcțiuni diversificate: locuire individuală și colectivă, servicii, comerț, etc.

În intravilanul municipiului Timișoara, pe un teren proprietate privată, se dorește amenajarea unor zone rezidențiale colective și funcțiuni complementare cu spațiu verde de incintă, parcaje subterane și drumurile de acces și de incintă aferente.

2.2 Încadrarea în localitate:

Terenul se află în nordul municipiului Timișoara și este în interiorul limitei teritoriului administrativ al municipiului.

Limitele terenului studiat sunt:

- *la Nord:* strada Dr. Grigore T. Popa – carosabil asfaltat;
- *la Est:* parcela cu nr. Cad. 435921 – teren curți construcții, parcela cu nr. Cad. 435922 – teren curți construcții, parcela cu nr. Cad. 425048 – teren curți construcții;
- *la Sud:* parcela cu nr. Cad. 443180– PUZ aprobat de locuințe colective – HCL 23/30.01.2018;
- *la Vest:* parcela cu nr. Cad.441484 – teren curți construcții intravilan, respectiv parcela cu nr. Cad. 440814 – curți construcții intravilan.

În prezent, pe această sit folosința actuală este cea de curți construcții.

2.3 Elemente ale cadrului natural:

Terenul este relativ plan și orizontal, având stabilitatea generală asigurată.

Morfologic, zona este situată în Câmpia Banatului, parte integrantă din marea unitate geomorfologică Câmpia Tisei, centrul unui mare complex aluvionar, a cărui axă longitudinală o constituie râurile Timiș și Bega.

Din punct de vedere hidrogeologic s-au identificat următoarele aspecte:

- în stratul de nisipuri ce apare imediat sub crusta argilo prăfoasă este cantonat stratul de apă freatică. Acesta are, în general, nivele ridicate (1,5 – 5,0m).

Din punct de vedere geologic, în teritoriul municipiului sunt prezente formațiuni ale holocenului superior, constituite din pietrișuri, nisipuri, argile și formațiuni ale pleistocenului superior (cuaternar), constituite din depozitele loesoide, pietrișuri, nisipuri și îndeosebi argile sau prafuri.

Pe întreaga suprafață a teritoriului municipiului Timișoara, predomină în suprafață pamânturile argiloase, având, în general, grosimi mici 1,0 – 3,0m sub care apar nisipuri fine și mijlocii.

Harta zonării seismice a Banatului cuprinde teritoriul municipiului în zona seismică D cu următoarele caracteristici:

- coeficientul de seismicitate $K_s = 0,16$
- perioada de colt $T_c = 1,0$ s

- grad de seismicitate echivalent 7,5

Adâncimea de înghet stabilită este de 0,70m.

Din punct de vedere geotehnic pe teritoriul municipiului predomină pământurile argilo – nisipoase, urmate de nisipuri fine și medii.

Adâncimea minimă de fundare recomandată $H_{min} = 1,00m$.

Presiunea recomandată pentru sarcini fundamentale și adâncimea de bază (2,00).

$P_a = 1,60 - 2,00kgf/cmp$ în pământuri prăfos nisipoase și nisipuri fine.

Presiunea recomandată pentru combinația de sarcini fundamentale + accidentale este:

$P_a = 1,80 - 2,20kgf/cmp$ în nisipuri medii.

Datele geotehnice și condițiile de fundare recomandate urmează a fi verificate pentru amplasamentul pe care urmează a se construi, pentru obiectivele nominalizate fiind necesare studii geotehnice definitive. Zona studiată nu este expusă unor fenomene de risc natural. Climatic, amplasamentul se integrează în particularitățile macroclimatice ale județului Timiș determinate de poziția geografică a acestuia în continentul european. Regimul termic și pluviometric este influențat de interferența maselor de aer cu caracter continental de origine vestică cu cele de origine estică precum și invazia unor mase de aer cald dinspre sud ce traversează Marea Mediteraneană.

Condițiile de climă sunt:

Izotermele medii multianuale de $10^{\circ}C$ și $11^{\circ}C$

Temperaturi medii de $-2^{\circ}C$ în luna ianuarie și $22^{\circ}C - 24^{\circ}C$ în luna iulie

Zăpada prezintă grosimi medii de 20 – 50cm, prima zăpadă începând cu luna noiembrie, ultima zăpadă în martie.

2.4 Circulația:

Accesul în zonă se poate face astfel:

- la nord: se poate accesa de pe drumul asfaltat – strada Dr. Grigore T. Popa , care are acces la drumul DJ691 și cu DN69;

Analiza circulației din zonă a relevat că accesul spre terenul studiat se poate realiza relativ ușor.

2.5 Ocuparea terenului:

Amplasamentul se află în intravilan și este format din următoarea parcelă cadastrală:

CF 448535 (nr.Top./Cad.448535) – Curți construcții intravilan, în suprafață de 1299,00mp

aflat în proprietatea societății:

S.C. A&M Vest Company Ro S.R.L., intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Convenție, act notarial nr. Contract de vanzare aut. nr. 1773, din 01.10/2019 emis de NP Ciorica Marin Eugen, cota actuală 1/1.

2.5.1 Relaționări între funcțiuni

Actualmente terenul este curți construcții.

În prezent, în zonă există mai multe PUZ-uri aprobate:

- PUZ aprobat prin HCL 22/30.01.2018: "Locuințe colective în regim P+2E+Subpantă și funcțiuni conexe" – către Sud, în vecinătatea terenului studiat;

- PUZ aprobat prin HCL 464/2019: Ansamblu locuințe colective și individuale – către Sud.
- PUZ aprobat prin HCL 164/2008: Ansamblu locuințe colective – către Sud.
- PUZ aprobat prin HCL 489/2014: Locuințe colective D+P+2E – către Est, în vecinătatea terenului studiat.
- PUZ aprobat prin HCL 88/2016: Ansamblu locuințe individuale max. S/D+P+1E+M/Er – către Nord.
- PUZ aprobat prin HCL 411/2011: Ansamblu locuințe individuale max. S/D+P+1E+M/Er – către Nord.
- PUZ aprobat prin HCL 97/2013: Ansamblu locuințe individuale max. P+2E – către Nord.
- PUD aprobat prin HCL 376/2008: Locuințe colective cu funcțiuni complementare la parter max. S+P+4E+Er – către Nord.
- PUZ aprobat prin HCL 446/2005: Ansamblu locuințe colective – către Vest.

2.5.2 Gradul de ocupare a zonei

Pe parcela cu CF nr. 448535, actualmente P.O.T.-ul este egal cu 14,32 si C.U.T.-ul egal cu 0,14, pe teren existând două construcții: casă de vacanță și anexă.

2.5.3 Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

În zonă au fost aprobate PUZ-uri de locuințe colective și funcțiuni complementare locuirii, iar acest PUZ vine ca o continuare de dezvoltare a zonei.

2.5.4 Asigurarea cu spații verzi

În cadrul PUZ-urilor aprobate din zonă au fost stabilite zone de spații verzi.

2.5.5 Existența unor riscuri naturale în zona studiată

Stabilitatea terenului este asigurată. Nu există alte riscuri naturale în zonă.

2.5.6 Principalele disfuncționalități

Disfuncționalitățile din zonă se manifestă în principal prin faptul că terenul nu este întreținut și utilizat în niciun scop.

2.6 Echiparea edilitară

În prezent, în zona studiată există dotări edilitare care să asigure funcționarea optimă a obiectivului de investiții.

Alimentarea cu apă și canalizarea

În apropierea zonei există rețele de alimentare cu apă și canalizare, administrate de AQUATIM SA, rețea de alimentare cu apa Dn. 300 mm si rețea de canalizare menajera ov. 40/60 cm, ambele localizate pe strada Grigore T. Popa.

Alimentarea cu energie electrică

În momentul actual în zona studiată există rețea electrică.

Iluminat public

În momentul actual, în zona studiată există iluminat public.

Canalizație telecomunicații

În momentul actual, în zona studiată există rețea de telecomunicații.

2.7 Probleme de mediu

Relația cadrul natural - cadrul construit

Terenurile încadrate în zona extinsă de studiu au în prezent, categoria de folosință terenuri curți construcții intravilan.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea pentru asigurarea de terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă de zone de locuințe și funcțiuni complementare, este în continuă creștere.

Ținând cont de poziția terenului, se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi. Se va rezerva un procent de 30% spații verzi de incintă, conform HCL 62/2012.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

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

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

2.8 Opțiuni ale populației

Transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații. Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferite faze de elaborare și dezbateră publică.

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- extinderea funcției de locuințe colective și funcțiuni complementare adaptată la specificul zonei limitrofe;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- cooperarea proprietarilor din zonă în ideea generării unei zone dezvoltate armonios.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru nevoile prezentului PUZ a fost considerată necesară întocmirea în cadrul studiilor de fundamentare a lucrării "Date topografice și cadastrale, sc. 1:2000" prin care, în afara suportului topografic, au fost evidențiate datele principale privind situația parcelară și a proprietăților.

Concluzia principală a studiului a fost aceea că lucrarile preconizate prin PUZ au în vedere numai un teren ce se află în proprietatea beneficiarilor.

3.2 Prevederi ale PUG Timișoara

Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare prevede reglementări pentru terenul studiat și anume funcțiunea rezidențială – zone pentru locuințe și funcțiuni complementare. Conform P.U.G. în vigoare, aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018, terenul se încadrează în UTR 23 – zonă de locuințe pentru

maxim 2 familii și funcțiuni complementare. Conform P.U.G. aprobat, regimul de înălțime maxim este P+2E, iar P.O.T.-ul maxim este de 40%.

Potrivit Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, Revizia 3, în lucru, planșa U02 – “Reglementări urbanistice – Zonificarea teritoriului zonal propus”, parcela este cuprinsă în de locuințe cu dotări de interes local.

Potrivit Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, Revizia 4, în lucru, planșa U03 – “Reglementări urbanistice – Unități teritoriale de referință”, parcela este cuprinsă în zona Liu – Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

3.3 Valorificarea cadrului natural

În zonă nu există elemente ale cadrului natural ce merită a fi menținute.

Se propune plantarea unui arbore de talie medie la fiecare 150 mp de parcelă.

Se interzice forarea de noi puțuri fără avizul A.N.- Apele Romane.

Condițiile de clima, cat si cele privind construibilitatea nu ridica probleme deosebite.

Condițiile de fundare ale terenului sunt, conform studiului geotehnic, bune.

Terenul este plan si nu necesita lucrari semnificative de sistematizare pe verticală.

3.4 Modernizarea circulației

Prezentul subcapitol tratează lucrările necesare asigurării traficului auto și pietonal al zonei studiate.

Potrivit studiilor efectuate a rezultat ca propunerea circulațiilor din zonă, atât cele carosabile cât și cele pietonale, constituie un factor important în alegerea soluțiilor optime pentru o ambianță urbană corespunzătoare unei zone rezidențiale.

Au fost prevăzute, de asemenea, zone speciale pentru spații verzi, rigole pentru scurgerea apelor pluviale, dotări tehnico-edilitare.

Lucrările rutiere de incintă proiectate urmează a se realiza dintr-o îmbrăcămintă din beton asfaltic pe o fundație din balast și balast stabilizat cu ciment. Pentru aleile pietonale și locurile de parcare se propun dale ornamentale din beton.

În general circulația de incintă propusă urmărește:

- accesibilitatea parcelei și legăturile acesteia cu zonele funcționale existente;
- posibilitatea tranzitării zonei pe trasee cât mai scurte și directe;
- rezolvarea cât mai eficientă a problemelor de accese auto și pietonale.

Se vor asigura două accese auto, unul pentru accesul la un loc de parcare suprateran, dispre strada Dr. Grigore T. Popa, și altul pentru asigurarea accesului la un loc de parcare suprateran și la parcare subterană cu 22 locuri de parcare subterane dinspre strada cu nr. Cad. 440814, respectiv cu nr. Cad. 441484.

3.4.1. Transportul în comun

Actualmente, există transport în comun asigurat de Autoritățile Locale, în apropiere, la o distanță de 450 m.

3.4.2. Circulațiile auto

Se propun 2 accese auto, unul pentru a asigura accesul la un loc de parcare suprateran care va fi dinspre strada Dr. Grigore T. Popa, iar celalalt pentru a asigura accesul la un loc de parcare subteran și la parcare subterană cu 22 de locuri de parcare subterane, dinspre strada cu nr. Cad. 440814, respectiv cu nr. Cad. 441484. Prin prezentul P.U.Z. se propun doar circulații auto de incintă.

Accesul dinspre strada Dr. Grigore T. Popa va avea lăţimea de 3,00 m. Racordul accesului auto spre locul de parcare supratăran va avea raza de 3,00 m.

Accesul dinspre strada cu lăţimea de 12,00 m reglementată pe parcelele cu nr. Cad. 440814, respectiv cu nr. Cad. 441484 va avea lăţimea de 6,00 m. Racordul accesului auto spre locul de parcare supratăran va avea raza de 3,00 m şi se va asigura o lăţime de rampă de 5,50 m cu panta de 18%.

3.4.3 Circulaţia pietonală, ciclistă, pentru persoane cu handicap

Nu este cazul, parcela studiată se afla în zona centrală a municipiului Timişoara unde trama stradală a fost deja reglementată.

3.4.4 Parcajele

Parcajele se vor amplasa în cadrul parcelei, preponderent la subsolul incintei, în funcţie de necesităţile viitoarelor construcţii. Viitoarele construcţii vor avea parcare subterană. În incintă se vor asigura 22 locuri de parcare la nivelul subsolului şi 2 locuri de parcare supratărane.

3.5 Zonificare functionala- Reglementari, bilant teritorial

3.5.1 Zonificare, principii de rezolvare urbanistică

Potrivit temei lansate de către beneficiar, obiectul principal al studiului îl constituie reglementarea terenului în conformitate cu prevederile R.G.U. ale R.L.U. şi P.U.G. al municipiului Timişoara, prevederile şi hotărârile Consiliului Judeţean Timiş şi celelalte norme în vigoare din domeniu, în vederea locuirii colective şi funcţiuni complementare.

Astfel s-a reglementat **1 parcelă** destinată construirii de **locuinţe colective şi funcţiuni complementare**.

Principiul de rezolvare urbanistică a urmărit îndeaproape rezolvarea circulaţiilor, precum şi principiul unificării zonelor funcţionale (locuire, zone verzi).

Se propune ca procentajul de spaţiu verde de incintă să fie de minim 30% din teren, conform HCL 62/2012.

3.5.2 Propuneri de intervenţii privind fondul construit.

În prezent, pe teren se găsesc două construcţii care nu mai sunt utilizate (casă de vacanţă şi anexă). Se propune demolarea acestor construcţii în viitor prin proiecte de demolare ce nu fac obiectul acestui P.U.Z., în vederea utilizării terenului pentru noi construcţii ce vor obţine autorizaţii de construire.

3.5.3 Reglementări

Reglementările sunt prezentate în planşele cuprinse în documentaţia care însoţeşte partea scrisă a acestui memoriu.

Bilanţ teritorial

Zone funcţionale	Existent		Propus	
	Suprafaţa	%	Suprafaţa	%
Suprafaţa totală	1 299,00	100	1 299,00	100
Teren curţi construcţii	1 299,00	100	-	-
Zonă locuire colectivă cu funcţiuni complementare	-	-	1 299,00	100,00

Bilanț parcelar

Zone funcționale	Existent		Propus	
	Suprafața	%	Suprafața	%
Suprafața totală	1 299,00	100	1 299,00	100
Teren curți construcții	1 299,00	100	-	-
Zonă locuințe colective cu funcțiuni complementare	-	-	1 299,00	100,00
Din care – spații verzi amenajate, de incintă	-	-	389,70	30,00
Din care – alei carosabile și parcări amenajate*	-	-	389,70	30,00

*Aleii carosabile și parcări, de incintă – 389,70 din zona de locuințe colective cu funcțiuni complementare

Circulația terenurilor

SUPRAFETE	Existent			Propus	
	Suprafața din CF	Suprafața din CF măsurată	%	Suprafața	%
Teren arabil	1 299,0	1 299,0	100,0	-	-
Suprafața totală	1 299,0	1 299,0	100,0	-	-
Teren ce urmează a fi trecut în domeniul public de interes local	-	-	-	0,0	0,00
Teren ce rămâne în proprietate privată	-	-	-	1 299,0	100

3.5.4 Indici Urbanistici

Procentul de ocupare a terenului s-a calculat pentru zonă de tip rezidențială (locuire colectivă). Spațiul verde e amenajat, de incintă.

L1 - ZONĂ LOCUIRE COLECTIVĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

- locuințe colective, funcțiuni complementare- parcela 1 -

- Maxim 19 unități locative -
- Procentul maxim de ocupare a terenului pentru locuințe:
P.O.T. max. = 40 %;
C.U.T. max. = 1,40;
- Regim de înălțime max: **S+P+3E;**
- Pentru regimul de înălțime maxim de S+P+3E: H maxim cornișă = **12,00m de la cota ±0.00 (pentru S+P+2E – max. 10 m de la cota ±0.00); H maxim coamă sau atic = 15,00m de la cota ±0.00 (pentru S+P+2E – max. 12 m de la cota ±0.00);** Notă: cota +0.00 va fi la maxim 80 cm față de cota C.T.S. (Trotuar)
- Pentru regimul de înălțime maxim de P+1E: H maxim cornișă = **6,00m de la cota ±0.00.; H maxim coamă sau atic = 9,00m de la cota ±0.00;** Notă: cota +0.00 va fi la maxim 80 cm față de cota C.T.S. (Trotuar)
- Tipologia de locuire: locuințe colective cu funcțiuni complementare;
- Retrageră minimă față de aliniament, limite laterale și limite posterioare – conform planșei U03 - "Reglementări Urbanistice";
- Învelitoare șarpantă / terasă;

- Panta acoperișului = 25° - 45°.

Numărul de unități locative va fi condiționat de numărul locurilor de parcare asigurate în incintă (min. 1,15 locuri de parcare/unitate locativă) și respectându-se Legea Locuinței 114/1996.

Terenul va fi ocupat treptat, construcțiile realizându-se în etape.

Construcțiile vor avea utilități proprii și parcaje independente la subsol, cu folosirea în comun a dotărilor edilitare majore.

Se propune spațiu verde de minim 30% în cadrul incintei și se rezerva spațiu special pentru dotări tehnico-edilitare.

Se vor asigura locuri de parcare, proporțional cu dimensiunile și capacitatea construcțiilor ce se vor realiza. În incintă se vor asigura 22 locuri de parcare la nivelul subsolului și 2 locuri de parcare supraterane.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă

Având în vedere configurația zonei, se propun următoarele:

- Amplasarea construcțiilor față de limitele frontale ale parcelei se va face la fix 6,00 m.
- Distanța recomandată a clădirilor față de limita posterioară a parcelei este de minim 10,35 m.
- Distanțele laterale minime sunt fie de 0,00 (alipire la calcan , limita lateral dreapta), fie de min 8,00 m de limita laterală dreapta a parcelei cu nr. Cad. 425048, fie de minim 6,00 m față de parcelele cu nr. Cad. 435921 și nr. Cad.435992 – curți construcții, conform planșei U03 – Reglementari urbanistice.
- Distanțele între clădirile de parcele învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare.
- Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății cu completările ulterioare și ale Codului Civil.
- Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform NORMATIVULUI P 118/1998.
- Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje.

Încadrarea lucrărilor în clasa și categoria de importanță

- Conform STAS 4273-83, cu privire la asigurarea sursei de apă și la apărarea împotriva inundațiilor;

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

În prezent, în zona studiată există dotări edilitare care să asigure funcționarea optimă a obiectivului de investiții. Pentru alimentarea cu apă a zonei de locuințe colective studiate de P.U.Z. se propune racordarea la rețeaua centralizată de distribuție a apei potabile a municipiului Timișoara, iar pentru rezolvarea canalizării se propune racordarea la rețeaua de canalizare a municipiului Timișoara.

3.6.1. Alimentarea cu apă

Necesarul de apă a fost determinat conform SR 1343-1:2006 în funcție de gradul de dotare a spațiilor pentru locuințe cu instalații sanitare interioare, considerându-se că spațiile vor dispune de instalații sanitare interioare de apă și canalizare cu prepararea locală a apei calde și un debit specific pentru nevoi gospodărești de 120 l/om.zi.

Sursa de apă pentru asigurarea necesarului de apă potabilă și de incendiu pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a municipiului Timișoara, rețea administrată AQUATIM s.a., existentă pe str. Grigore T. Popa (conducta Dn. 300 mm).

Pentru alimentarea construcției propuse se va executa o conductă de apă care se va lega la conducta stradală

existenta printr-un bransament; conducta de apa va fi realizata din PE-HD, Pn 10 atm, De.90 mm, L=38 m si va asigura necesarul de apa potabila al consumatorilor din imobilul propus. Lungimea totală a bransamentului propus va fi de 10 m. De asemenea, la cca 1,5 m fata de limita de proprietate se va monta un camin de apometru pentru masurarea debitului de apa consumat.

Debitul necesar de apa este:

$$Q_{AP\acute{A} RECE} = 1,95 \text{ l/s} = 7,05 \text{ mc/h}$$

Presiunea apei in cladirea S+P+2E+M va fi mentinuta prin intermediul unei statii de pompare proprii, cu hidrofor amplasata in camera tehnica.

3.6.2. Canalizarea apelor uzate

Debitul de ape uzate menajere evacuat se vor determina conform STAS 1846-90 (vezi breviar de calcul).

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al municipiului Timisoara (aflat in administrarea AQUATIM s.a.) de pe str. Grigore T. Popa, ovoid 40/60 cm.

Apele menajere de la constructiile propuse vor fi colectate printr-o conducta de canalizare propusa pe drumul de acces (PVC, D=250 mm, L=40 m) si apoi se vor descarca in caminul de racord menajer, amplasat la cca 1,5 m fata de limita de proprietate. De aici, printr-o conducta de racord menajer, apele colectate se deverseaza in reseaua de canalizare stradala existenta, D = 600 mm.

Racordul de canalizare este constituit din conducta de PVC-KG, SN4, D= 160 mm, care pleacă din căminul de racord CR si se descarcă direct in conducta de canalizare existenta pe strada Grigore T. Popa. Lungimea racordului este de L = 7 m. Canalizarea propusă va functiona gravitational.

Aceasta canalizare menajera preia si debitul de apa pluviala pre-epurata, printr-o conducta de refulare, avand o lungime de 25 m, din bazinul de retentie. Acest debit pluvial este descarcata treptat, dupa momentul ploii, pentru a nu incarca debitul in conducta menajera. Apele uzate mixte sunt descarcate in final la statia de epurare a municipiului Timisoara. Apele de ploaie cazute in zona verde se infiltreaza in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

Debitul de ape uzate pe intreaga incinta evacuată la canalizarea orasului este :

$$Q_{\text{racord}} = q_{\text{men}} + Q_{\text{apa pluviala}} \text{ (evacuare prin pompare)}$$

$$q_{\text{men}} = 6,58 \text{ l/s}$$

$$Q_{\text{apa pluviala}} = 50 \text{ mc: } 12\text{h} = 4,16 \text{ mc/h} = 1,15 \text{ l/s}$$

$$\text{RACORD CANAL: } Q_{\text{racord}} = 6,58 + 1,15 = 7,73 \text{ l/s}$$

3.6.3. Canalizarea apelor pluviale

Debitul de ape pluviale s-a calculat în baza SR 1846-2:2006.

Apele pluviale vor fi colectate de pe acoperisuri, suprafete betonate, drumuri si parcare aferente constructiilor propuse, prin intermediul unei retele pluviale ingropate, din tuburi PVC-KG, trecute printr-un separator de namol si hidrocarburi si stocate intr-un bazin de retentie ingropat, amplasate ambele in zona verde. De aici apele de ploaie pre-epurate vor fi evacuate in conducta de canalizare menajera proiectata, urmand sa ajunga in canalizarea orasului, existenta pe strada Grigore T. Popa. Apele vor fi descarcate printr-o conducta de refulare, L=25 m.

Lungimea retelei de canalizare pluviale este 18 m, realizată din tuburi PVC-KG, D=315 mm.

Descărcarea apelor din bazinul de retentie se va realiza prin pompare în interval de 12 ore, pompa având un debit de: $Q_{\text{apa pluviala}} = 50 \text{ mc: } 12\text{h} = 4,16 \text{ mc/h} = 1,15 \text{ l/s}$

$$\text{Debitul de ape pluviale este: } Q_{PL} = 24,82 \text{ l/s}$$

Volumul bazinului de retentie este de **50 mc.**

Volumul anual al apelor pluviale va fi: **$V_{\text{anual}} = 893 \text{ mc/an}$**

Zona studiata in PUZ va avea in subteran un nivel cu spatii de parcare. Pentru acest nivel în subsol se propune o retea de canalizare pluviala independentă care descarcă apele colectate printr-o statie de pompare și le descarca în canalizarea pluvială propusa. Aceste detalii se vor stabili si dimensiona cu exactitate la faza de proiect tehnic, moment la care toate detaliile acestui proiect vor fi finale.

BREVIAR DE CALCUL

privind necesarul de apă pentru PLAN URBANISTIC ZONAL – Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare

Alimentarea cu apă rece

Debitul pentru apă rece și caldă a obiectelor sanitare s-a determinat conform STAS 1478-90, după cum urmează:

- apă rece - debitul de calcul a fost determinat cu formula :

$$q_c = b \times (a \times c \times \sqrt{E} + 0,004 \times E)$$

în care: $a = 0,15$

$$b = 1,00$$

$$c = 1,0$$

$$E = E_1 + E_2$$

unde: E_1 - suma echivalenților bateriilor amestecătoare de apă caldă și rece;

E_2 - suma echivalenților robinetelor de apă rece.

Alimentarea cu apă caldă menajeră se va face de la puncte termice proprii.

Calculul debitelor s-a făcut pentru următoarele obiecte sanitare:

Obiecte sanitare	Bucati	Echivalenti E1+E2	ΣE
Chiuvețe	25	1.0	25.00
Lavoare	30	0.35	10.50
Vase WC	30	0.50	15.00
Centrala termica	18	1.0	18.00
Masina spalat	18	1.0	18.00
Cada baie	18	1.0	18.00

Robinet serviciu		2	0.35	0.70
TOTAL				105.20

Rezultă: $q_{AP\text{Ă RECE}} = 1 \times (0,15 \times 1 \times \sqrt{105,2} + 0,004 \times 105,2)$

$$q_{AP\text{Ă RECE}} = 1,95 \text{ l/s} = 7,05 \text{ mc/h}$$

Rezultă : $q_{ap\text{ă rece}} = 1,95 \text{ l/s}$

Canalizarea menajeră

Calculul debitului de ape uzate menajere și dimensionarea instalației de canalizare se face conform STAS 1795-87 cu formula:

$$q_{MEN} = Q_s + q_{s\text{ MAX}}$$

în care:

$q_{s\text{ MAX}}$ - cel mai mare debit specific al obiectelor sanitare (= 2);

Q_s - debitul corespunzător valorii sumei echivalenților (ΣEs) a obiectelor sanitare;

$$Q_s = a \times 0,33 \times \sqrt{\Sigma Es}$$

unde: ΣEs - suma echivalenților de debit pentru scurgerea obiectelor sanitare;

Obiecte sanitare	Bucati	Echivalenti Es	ΣEs
Lavoare	30	0.5	15.00
Vase WC	30	6.0	180.00
Cada baie	18	2.0	36.00
Masina spalato	18	2.0	36.00
TOTAL			267.00

$$a = 0,85 \text{ pentru } \Sigma E \geq 0,15$$

$$Q_s = 0,85 \times 0,33 \times \sqrt{267} = 2,87 \text{ l/s}$$

$$q_{MEN} = 4,58 + 2 = 6,58 \text{ l/s}$$

$$q_{MEN} = 6,58 \text{ l/s}$$

Diametrul pentru conducta de racord este Dn 250 mm – PVC.

Canalizarea pluvială

În conformitate cu STAS 1795-90, debitul de calcul al apelor meteorice de pe clădire Q_s se calculează cu relația:

$$Q_P = 0,0001 \times m \times l \times \sum \phi \times S_C$$

In care :

i-intensitatea ploii de calcul [$l/s \cdot ha$]

ϕ -coeficientul de scurgere al apei meteorice de pe suprafața respectivă

- "m" este un coeficient adimensional de reducere a debitului de calcul, care ține seama de capacitatea de immagazinare, în timp, a canalelor și de durata ploii de calcul "t", $m=0.8$ pentru $t \leq 40$

S_C –suprafața de calcul –egală cu proiecția pe orizontală a suprafețelor receptoare Intensitatea ploii de calcul funcție de frecvența normată a ploii și de durată se determină prin diagrame sau din tabele de calcul.

Frecvența normată a ploii de calcul se ia conform STAS 1846-90 funcție de clasa de importanță a clădirii (f).

Durata de calcul a ploii se stabilește prin apreciere și se verifică prin calcul după alegerea diametrelor

$$t = t_{CS} + \frac{L}{V} \quad (\text{min})$$

conductelor, cu relația :

t_{CS} – timpul de colectare a apei de ploaie pe suprafața receptoare și timpul de scurgere prin coloanele instalației interioare (min)

L – distanța maximă de parcurs în conductele orizontale până la secțiunea de control (m)

V – viteza de curgere corespunzătoare debitului maxim de scurgere cu nivel liber, $V = 40 \div 60$ m/min

Suprafetele de pe care se vor prelua apele de ploaie sunt:

Constructii $S = 519,6$ mp

Drumuri $S = 389,7$ mp

-c-tii coef. de scurgere $\phi = 0,95$

-drumuri coef. de scurgere $\phi = 0,85$

$Q=0,91$

Clasa de importanță III => frecvența ploii de calcul 1/10.

t = durata ploii

$$t = t_{cs} + \frac{L}{V_a} = 5 + 18/42 = 6 \text{ minute}$$

$t_{cs} = 5$ minute pentru zonă de ses

$v_a = 42$ m/min

- lungimea colectorului este de 18 m

$I = 375$ l/sxha - pentru durata de 6 minute și frecvența de 1/10

Rezultă: $Q_{PL} = 0,0001 \times 375 \times 0,91 \times 909,3 \times 0,8 = 24,82$ l/s

Volumul anual al apelor pluviale va fi: $V_{anual} = Q_{l/s} \times t \times 60 \times 100_{zile/an} / 1.000 = mc/an$

$V_{anual} = 24,82 \times 60 \times 6 \times 100 / 1.000 = 893$ mc/an

Volumul total de retenție ape pluviale:

$$V = \frac{1}{2} \times \frac{t_r^2}{t_c} \times Q_{PL} \times k1 = \frac{1}{2} \times 400/6 \times 24,82 \times 0,06 = 50 \text{ mc}$$

$V_R = 50$ mc

Debitul de ape uzate pe întreaga incintă evacuată la canalizarea orașului este :

$Q_{racord} = q_{men} + Q_{apa \text{ pluviala}}$ (evacuare prin pompare)

$q_{men} = 6,58$ l/s

$Q_{apa \text{ pluviala}} = 50 \text{ mc} : 12h = 4,16 \text{ mc/h} = 1,15$ l/s

RACORD CANAL: $Q_{racord} = 6,58 + 1,15 = 7,73$ l/s

3.6.4. Rețea de curent electric

În prezent, în zona studiată există rețea de curent electric care să asigure funcționarea optimă a obiectivului de investiții

Lucrări necesare:

- a) Realizarea racordării individuale a construcțiilor, cu montarea blocurilor de protecție și măsură aferente.

Proiectul pentru alimentarea cu energie electrică a zonei se va elabora de către S.C. "ELECTRICA" S.A. – Sucursala de Distribuție și Transport Timiș, la care se va lansa comandă în acest sens.

3.6.5. Rețea de gaz metan

În prezent, în zona studiată există rețea de gaz metan care să asigure funcționarea optimă a obiectivului de investiții.

3.6.6. Telecomunicații

În prezent, în zona studiată există rețele de telecomunicații care să asigure funcționarea optimă a obiectivului de investiții.

3.6.7. Alimentare cu căldură.

Se propune ca alimentarea cu căldură să se realizeze prin centrale proprii cu gaz metan, varianta cea mai practică și mai plauzibilă.

3.6.8. Gospodărie comunală.

Deșeurile rezultate în urma aplicării P.U.Z.-ului rămân la nivelul celor menajere și vor fi selectate la producător și eliminate prin întreprinderea de salubritate municipală după depozitarea lor intermediară în recipiente și spații controlate organizate corespunzător, sarcină ce revine întreprinderii.

La fazele următoare de proiectare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă privind racordarea la utilități edilitare, apă-canal, gaze, electrice, etc.

3.7 PROTECȚIA 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 problematicii 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 spații verzi. Se prevăd 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 urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea. 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 fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate: nu e cazul.

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană: nu e cazul.

Valorificarea potențialului turistic și balnear: nu e cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore: zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter curți construcții.

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor colective și funcțiuni complementare se face pe o zonă sigură ce asigură protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe.

Zonificarea funcțională a avut în vedere separarea funcțiunilor, se va avea în vedere evitarea

incompatibilităților funcționale în zonele destinate locuirii și funcțiunilor complementare ale acestora.

Se vor asigura zonele de protecție sanitară conform prevederilor legale în vigoare, pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit.

3.8 Obiective de utilitate publică

Nu se vor efectua operațiuni cadastrale de trecere în domeniul public.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1 Înscrierea în prevederile PUG

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului. La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- Încadrarea în Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara;
- Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

4.2 Categori și priorități de intervenție

Se vor stabili în funcție de solicitările ulterioare.

4.3 Lucrări în continuare

Pentru dezvoltarea acțiunilor de modernizare și ambientare a spațiului urban nou constituit este apreciată ca necesară întocmirea următoarelor lucrări :

- Întocmirea proiectelor de execuție pentru bransarea la rețelele edilitare din zonă.
- Întocmirea proiectelor pentru realizarea accesului în incintă.

4.5 În atenția autorităților locale

Se amintesc următoarele principii rezultate din “La Charte urbaine europeene” – CPLRE Stasbourg 17 – 19 martie 1992:

- Autoritățile publice trebuie să asigure dezvoltarea economică a localității
- Dezvoltarea economică și dezvoltarea socială sunt indispensabile
- Colaborarea între sectorul public și sectorul particular este o componentă importantă a creșterii și dezvoltării economice a localității.

Strategia realizării obiectivelor cuprinde:

- ordonarea prioritară justă și logică a proiectelor de care este nevoie
- identificarea surselor și a structurilor de finanțare necesare pentru elaborarea și execuția proiectelor
- implicarea resurselor umane (populație localnică, sezonieră, factori interesați), mass media, în acțiunea complexă de implementare a proiectelor propuse.
- examinarea periodică a stadiilor și dezvoltarea capacității de neadaptare la condițiile schimbate pe parcurs.
- cetățenii au dreptul de a fi consultați asupra oricărui proiect major care afectează viitorul colectivității
- deciziile politice locale trebuie să se bazeze pe o planificare locală și regională condusă de echipe de profesioniști
- alegerea soluțiilor politice trebuie să conducă la procesul decizional.

5. ANEXE

5.1 Documente

Se anexează următoarele documente:

- Certificatul de Urbanism nr. 2162/19.06.2019, emis de Primăria Municipiului Timișoara;
- Memoriu tehnic edilitar cu breviar de calcul;
- Regulament local de urbanism;

Întocmit,

arh. stag. Andreea A. Pescar

Șef proiect,

Specialist RUR, arh. Roxana R. Despotovics

Întocmit proiect edilitare,

Specialist edilitare, ing. Calin Matei