



MEMORIU TEHNIC

Proiect nr. 150/2016

1. Introducere

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumire proiect: **PLAN URBANISTIC ZONAL
"Dezvoltare zonă rezidențială și servicii"**

Amplasament: **Strada Grigore Alexandrescu, Timișoara, jud. Timiș
CF nr. 442456, 442458, 432041, 432044, 432043, 408145, 435120 –
Intravilan Timișoara**

Număr proiect: **150/2016**

Faza: **Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)**

Inițiatori:
(Beneficiari) **Ghiurcan Ștefan Alexandru și Ghiurcan Rodica,
Bălășiu Cristina Beatrice și Balaș Elena Sîmziana
Loș Cornelia
S.C. OPEN IMO FNM S.R.L.
S.C. GTA TELECOMUNICATION S.R.L.
S.C. SODOLESCU IMOBILIARE SI CONSTRUCTII S.R.L.
S.C. GOLMIR S.R.L.
S.C. POLIFORM S.R.L.
S.C. FIFTH FLOOR S.R.L.**

Elaborator:
(Proiectant) **S.C. ARHITECT TRÎMBIȚAȘ S.R.L.
Timișoara, str. Martir Miroslav Todorov, nr.2,jud. Timiș
tel.: 0256/432212, e-mail: office@trimbitas.ro**

Data: **FEBRUARIE 2019**

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1 SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal de față, este determinată de intenția de a reglementa din punct de vedere urbanistic o zonă cu funcțiunea actuală agricolă, din nord-vestul Municipiului Timișoara (zona Mehala), în zonă destinată funcțiunilor de locuire și servicii.

Suprafața de teren ce face obiectul prezentei documentații P.U.Z., măsoară **68.267 mp** (conform proceselor verbale OCPI atașate) și este compusă din următoarele parcele:

- **CF nr. 442456** în suprafață măsurată de 6.300 mp - teren arabil în intravilanul Municipiului Timișoara
- **CF nr. 442458** în suprafață măsurată rectificată de 10.631 mp, (suprafață inițială 12.300 mp) - teren arabil în intravilanul Municipiului Timișoara
- **CF nr. 432041** în suprafață măsurată rectificată de 15.644 mp, (suprafață inițială 18.100 mp) - teren arabil în intravilanul Municipiului Timișoara
- **CF nr. 432044** în suprafață măsurată de 16.100 mp - teren arabil în intravilanul Municipiului Timișoara
- **CF nr. 432043** în suprafață măsurată de 6.800 mp - teren arabil în intravilanul Municipiului Timișoara
- **CF nr. 408145** în suprafață măsurată de 2.000 mp - teren arabil în intravilanul extins al Municipiului Timișoara
- **CF nr. 435120** în suprafață măsurată de 10.792 mp - teren arabil în intravilanul extins al Municipiului Timișoara

Terenul studiat este delimitat astfel:

- parcela CF nr. 442456:
 - La Nord-Vest: parcela cu nr. cad. A576/3
 - La Nord-Est: parcelele identificate prin CF nr. 407904, 408411, 442590, 442591, 408108
 - La Sud-Vest: drumul de exploatare De575
 - La Sud-Est: drumul de exploatare De575, canalul de desecare HCn562 și Strada Grigore Alexandrescu
- parcela CF nr. 442458
 - La Nord-Vest: drumul de exploatare De564
 - La Nord-Est: drumul de exploatare De575
 - La Sud-Vest: parcela cu C.F. nr. 431301
 - La Sud-Est: canalul de desecare HCn562 și Strada Grigore Alexandrescu
- parcela CF nr. 432041:
 - La Nord-Vest: drumul de exploatare De564 și parcela identificată prin CF nr. 401155
 - La Nord-Est: parcela cu C.F. nr. 431301
 - La Sud-Vest: canalul de desecare HCn562 și drumul de exploatare De620
 - La Sud-Est: canalul de desecare HCn562 și Strada Grigore Alexandrescu
- parcelele CF nr. 432044, 432043, 408145, 435120:
 - La Nord-Vest: parcelele cu nr. cad. A574//1/2/1, CF nr. 441473, 441470, 441467 și 441474
 - La Nord-Est: drumul de exploatare De575
 - La Sud-Vest: drumul de exploatare De620
 - La Sud-Est: drumul de exploatare De564 și parcela identificată prin CF nr. 401155

Prin studiul de față urmează să se propună:

- reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului în vederea dezvoltării unui ansamblu cu caracter predominant rezidențial și funcțiuni complementare, dotări și servicii;
- rezervarea suprafețelor de teren necesare dezvoltării tramei stradale;
- realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

Propunerile din această documentație vor ține cont de prevederile din Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare și alte documentații de urbanism aprobate în zonă.

Se vor respecta prospectele stradale minime propuse prin documentații de urbanism aprobate.

1.2.2 PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr.157/2002, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. 131/2017, terenul este încadrat parțial în **UTR 9** și parțial în **UTR 17**, cu **interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea unei documentații P.U.Z. sau P.U.D.**, și se specifică următoarele Categoriile funcționale:

LM - ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE MICI P...P+2

- Funcțiunea dominantă: locuințe cu caracter urban și semi-rural cu regim de înălțime P...P+2
- Funcțiuni complementare: instituții publice și servicii; spații verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje; rețele tehnico-edilitare și construcții aferente

IS – ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL

- Funcțiunea dominantă: instituții publice și servicii de interes general
- Funcțiuni complementare: locuințe, spații verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje; rețele tehnico-edilitare și construcții aferente

Prin planșa de Reglementări urbanistice aferentă P.U.G. se instituie interdicție temporară de construire pentru zona studiată, stabilindu-se obligativitatea întocmirii unor documentații P.U.Z. sau P.U.D. Interdicțiile se stabilesc până la elaborarea și aprobarea documentației P.U.Z. respectiv P.U.D. (conform Art.6).

Procentul de ocupare al terenului este reglementat (conform Art.24 RLU PUG) prin corelare cu prevederile Art.15 RGU și Anexa 2 RGU. Conform acestora, pentru zona exclusiv rezidențială cu regim de înălțime P...P+2, POT maxim este 35%.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

Pentru întocmirea acestei documentații s-a consultat **Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare**, aprobat prin H.C.L. nr.157/2002, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. 131/2017.

În urma analizării documentației mai sus menționate, se pot trage următoarele concluzii generale:

- zona studiată va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de **zonă predominant rezidențială cu funcțiuni complementare, dotări, instituții și servicii**;
- se va rezerva un procent de minim 5% din suprafața terenului pentru spații verzi amenajate cu rol de culoar ecologic de protecție;

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

- Conform **Certificatului de Urbanism nr. 4023/14.09.2017** emis de Primăria Municipiului Timișoara, eliberat în baza H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L. 131/2017, destinația terenurilor este aceea de zonă propusă pentru locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare și parțial zonă propusă pentru instituții și servicii publice, cu interdicție temporară de construire până la aprobare P.U.D./P.U.Z.; terenuri afectate de canal, linii electrice aeriene și de sistematizarea zonei;

- Pentru Studiul de Oportunitate întocmit, a fost obținut **Avizul de Oportunitate nr.40/26.10.2017** emis de Primăria Municipiului Timișoara, prin care se propune structurarea terenului studiat în zonă de locuințe colective, servicii și instituții;
- A fost efectuat diagnosticul arheologic al perimetrului studiat, în baza căruia s-a obținut **Avizul favorabil al Direcției Județene pentru Cultura nr. 4562/27.03.2018**

1.3.3 PROIECTE DE INVESTIȚII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI

În zona studiată aparținând UTR 9 și UTR 17, cu interdicție de construire până la aprobare P.U.D./P.U.Z. au fost aprobate prin Hotărâri de Consiliu Local următoarele documentații P.U.D./P.U.Z.:

- **P.U.D. “Locuințe și dotări” aprobat cu H.C.L. 175/2004**
 - Locuințe
 - regim de înălțime maxim P+M
 - $POT_{max} = 40\%$
 - $CUT_{max} = 0,62$
 - Dotări și servicii
 - regim de înălțime maxim P+1E+M
 - $POT_{max} = 40\%$
 - $CUT_{max} = 0,62$
- **P.U.Z. “Lotizare teren pentru construire locuințe și servicii” aprobat cu H.C.L. 355/2006**
 - Locuințe cu regim mic de înălțime
 - regim de înălțime maxim P+2E
 - $POT_{max} = 40\%$
 - $CUT_{max} = 1$
 - Funcțiuni complementare
 - regim de înălțime maxim P+3E
 - $POT_{max} = 40\%$
 - $CUT_{max} = 1$
- **P.U.Z. “Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare” aprobat cu H.C.L. 499/2007**
 - regim de înălțime maxim S+P+8E+Er - S+P+10E+Er
 - Locuire
 - $POT_{max} = 35\%$
 - $CUT_{max} = 3$
 - Funcțiuni complementare
 - $POT_{max} = 40\%$
 - $CUT_{max} = 4$
- **P.U.Z. “Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare” aprobat cu H.C.L. 154/2015**
 - Locuințe cu regim mic de înălțime
 - regim de înălțime maxim S+P+E+M/Er
 - $POT_{max} = 35\%$
 - $CUT_{max} = 0,9$
 - Funcțiuni complementare
 - regim de înălțime maxim S+P+2E+M/Er
 - $POT_{max} = 40\%$
 - $CUT_{max} = 1,6$
- **P.U.Z. “Zonă locuințe și funcțiuni complementare” aprobat cu H.C.L. 248/2017:**
 - regim de înălțime maxim P+1E+M/Er
 - $POT_{max} = 35\%$
 - $CUT_{max} = 0,9$

Se observă tendința de reglementare a UTR 9 și UTR 17 marcate cu interdicție temporară de construire până la aprobarea de noi documentații urbanistice.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1 DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Terenul studiat se află la periferia Municipiului Timișoara parțial în UTR 9 și parțial în 17, la nord-vest de Strada Grigore Alexandrescu (Inelul IV de circulație al orașului), care mărginește înspre interior Cartierul Mehala.

Pe latura opusă a Străzii Grigore Alexandrescu se află UTR 16 având caracteristicile unei zone rezidențiale de densitate mică, cu parcelar regulat sau variat. Parcelele au front stradal de 8-18 m, adâncimea de 30-75 m și o suprafață totală de 250-1200 mp. Regimul de construire este izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip tradițional, retrase sau nu din aliniament. Regimul de înălțime al construcțiilor este în general P, până la P+2.

Pe ambele fronturi ale Străzii Grigore Alexandrescu, atât pe terenurile libere cu destinație agricolă din cadrul UTR 17, cât și la frontul UTR 16 au apărut în ultimii 30 de ani diverse structuri comerciale și de depozitare, care necesită intervenții de restructurare.

Specificul zonei este marcat de activitatea pieței comerciale en-gros, a celei de automobile, lemn dar și a comerțului cu amănuntul.

2.1.2 CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Teritoriul delimitat de UTR 9 și UTR 17 a rămas în cea mai mare parte liber. Acesta este mobilat doar la frontul străzilor principale: Strada Grigore Alexandrescu, Ovidiu Balea și Calea Torontalului. Datorită interdicției instituite prin P.U.G. în vigoare, în zonă au fost aprobate documentații P.U.D./P.U.Z. descrise anterior la subcapitolul 1.3.3.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1 POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Conform extraselor CF nr.: 442456, 442458, 432041, 432044, 432043, terenul studiat este arabil în intravilanul extins al Municipiului Timișoara, fiind mărginit Strada Grigore Alexandrescu, drumuri de exploatare și canale de desecare. Terenurile identificate prin CF nr. 408145, 435120 se află în intravilanul extins al Municipiului Timișoara.

Forma terenului este neregulată.

2.2.2 RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA, SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL

Din punctul de vedere al încadrării în oraș, poziția este favorabilă, datorită amplasării cu front la Inelul IV de circulație (Strada Grigore Alexandrescu), stradă prevăzută a fi extinsă la 2 benzi de circulație pe sens.

Datorită densității reduse a fondului construit existent, zona nu este ușor accesibilă mijloacelor de transport în comun, stațiile de autobuz cele mai apropiate fiind situate la cel puțin 500m, la intersecția Strazilor Grigore Alexandrescu și Ovidiu Balea.

Din același motiv, zona nu este deservită de instituții de învățământ.

La nivel edilitar zona este echipată cu rețele de canalizare, energie electrică, gaz și telecomunicații.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE

Relieful. Conform ridicării topografice, suprafața terenului este relativ plată, având diferențe de nivel ne semnificative. Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare.

Clima este cea tipică Câmpiei de Vest. Din punct de vedere climatic, zona se caracterizează prin următoarele :

a) Temperatura aerului:

- Media lunară minimă: -1°C în Ianuarie;
- Media lunară maximă: $+20^{\circ}\text{C}$... 21°C în Iulie-August;
- Temperatura minimă absolută: $-35,3^{\circ}\text{C}$
- Temperatura maximă absolută: $+40,0^{\circ}\text{C}$
- Temperatura medie anuală: $+10,9^{\circ}\text{C}$

b) Precipitații:

- Media anuală: 631 mm.

Seismicitatea. Conform codului de proiectare seismică **P100-1/2013**, condițiile locale de teren studiate în localitatea Timișoara sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7\text{sec.}$; a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului $\beta_0 = 2,50$; a spectrului normalizat de răspuns elastic (din codul menționat) și accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0,20g$.

Adâncimea maxima de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 de **0,60-0,70m**.

Regimul eolian indică o frecvență mai mare a vânturilor din sectorul vestic, cu precipitații bogate și viteze medii ale acestora de 3 m/s ... 4 m/s. Vântul dominant bate din sectorul vestic (15%).

Condiții geotehnice.

Conform Normativului NP 074 / 2007 intitulat „NORMATIV PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENȚELE ȘI METODELE CERCETĂRII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE”, se stabilește nivelul de risc geotehnic, pentru infrastructura clădirii, conform Tabelului:

Factori de influență	Caracteristici ale amplasamentului	Punctaj
Condiții de teren	Terenuri dificile - PUCM	6
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normală	3
Vecinătăți	Fără riscuri	1
Total punctaj		11

La punctajul stabilit pe baza celor 4 (patru) factori se adaugă un punct corespunzător zonei seismice de calcul a amplasamentului, deoarece pentru Mun. Timișoara accelerația terenului pentru proiectare este (pentru componenta orizontală a mișcării terenului) $a_g = 0,20g$. Rezultă un total de 12 (douăsprezece) puncte, ceea ce încadrează lucrarea din punct de vedere al **riscului geotehnic în tipul „MODERAT”**, iar din punctul de vedere al categoriei geotehnice în „**CATEGORIA GEOTEHNICĂ 2”**.

Terenul de fundare din amplasamentul cercetat este alcătuit din pământuri coezive. Pământurile coezive sunt formate din argile prăfoase, argile prăfoase nisipoase, întâlnite între cotele -0,30 m....-5,00 m, aflate în stare de consistență vârtoasă, cu plasticitate medie, mare și foarte mare.

Cota de fundare minimă recomandată este $D_f = -0,80\text{ m}$ de la suprafața actuală a terenului natural.

2.3.2 DATE GENERALE DESPRE AMPLASAMENT ȘI CONSTRUCȚII

În prezent, pe terenul studiat nu există construcții.

2.4 CIRCULAȚIA

2.4.1 ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE

Circulația rutieră pe Strada Grigore Alexandrescu este îngreunată la intersecția acesteia cu Calea Torontalului și pe sectorul de drum din dreptul zonei comerciale.

În documentațiile PUZ aprobate cu HCL 154/2015 și 248/2017 a fost prevăzută dezvoltarea drumurilor de exploatare De620 și De575 de la profilul actual transversal de 4m la unul de 16m.

Ulterior aprobării documentațiilor de urbanism mai sus menționate la nord de amplasamentul studiat, au fost generate lucrări de construire și de amenajare a acceselor spre parcelele rezultate. Astfel drumul de exploatare De620, aflat în vecinătatea Hcn562 a fost dezvoltat la un profil de 16m și echipat edilitar, în afara limitelor juridice.

De asemenea, a fost avizat conturul parcelei cu nr. cad. 401155 parțial peste traseul drumului de exploatare De564 și De620, generându-se disfuncționalități de asigurare a continuității circulației în zonă.

2.4.2 CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENTA CIRCULAȚIEI, INCOMODĂRI ÎNTRE TIPURILE DE CIRCULAȚIE, NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ȘI DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI, INTERSECȚII CU PROBLEME

În prezent, între Calea Torontalului și Strada Ovidiu Balea, sectorul de drum al Străzii Grigore Alexandrescu este asfaltat, și are câte o bandă de circulație auto pe sens, spațiu verde de aliniament și trotuar numai înspre UTR16.

Prin P.U.G. al Municipiului Timișoara – revizia 4 în lucru este prevăzută lărgirea acesteia la un profil de 30m, care să includă câte 2 benzi de circulație pe sens, trotuare, pista de biciclete și spații verzi de aliniament pe ambele părți.

De asemenea, în partea de nord a amplasamentului este prevăzută realizarea unei străzi cu profil transversal 37m de-a lungul zonei de protecție al LEA 110kV.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1 PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr.157/2002, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. 131/2017, terenul este încadrat parțial în UTR 9 și parțial în UTR 17, cu interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea unei documentații P.U.Z. sau P.U.D., și se specifică următoarele Categoriile funcționale:

LM - ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE MICI P...P+2

- Funcțiunea dominantă: locuințe cu caracter urban și semi-rural cu regim de înălțime P...P+2
- Funcțiuni complementare: instituții publice și servicii; spații verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje; rețele tehnico-edilitare și construcții aferente

IS – ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL

- Funcțiunea dominantă: instituții publice și servicii de interes general
- Funcțiuni complementare: locuințe, spații verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje; rețele tehnico-edilitare și construcții aferente

2.5.2 GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Gradul de ocupare al terenurilor încadrate în UTR 9 și UTR17 este unul redus, datorită interdicției temporare de construire instituite prin P.U.G. în vigoare până la aprobarea unor documentații P.U.D./P.U.Z.

2.5.3 ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU CELE VECINE

În prezent, terenurile cu front la Strada Grigore Alexandrescu sunt încadrate în **IS – ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL:**

- Funcțiunea dominantă: instituții publice și servicii de interes general
- Funcțiuni complementare: locuințe, spații verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje; rețele tehnico-edilitare și construcții aferente

2.5.4 ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Pe terenul studiat nu există construcții și spații verzi amenajate. Terenul nu are o valoare deosebită din punct de vedere al mediului. Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

Pentru determinarea rețelelor edilitare existente în zonă, au fost solicitat avize de la toți deținătorii de gospodării subterane din zonă, obținându-se Avizul Unic nr. 1112/13.12.2018 cu avizele anexe:

- **Telefonie**

Conform avizului de amplasament nr.2642/16.11.2018 al S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., pe amplasamentul studiat nu există instalații de comunicații electronice care să fie afectate de lucrările de construire.

- **Societatea de Transport Public Timișoara**

Conform avizului de amplasament nr.UR2018-01-8542/08.10.2018, al Regiei Autonome de Transport Timișoara, pe amplasamentul studiat, STPT nu deține gospodărie subterană de cabluri electrice sau infrastructură/suprastructură de transport public.

- **Alimentare cu apă și canalizare**

Conform avizului de amplasament nr.24099/12.11.2018, emis de Serviciul Tehnic AQUATIM, pe strada Grigore Alexandrescu, în dreptul amplasamentului studiat, există rețele de alimentare cu apă (conductă cu diametrul de 125mm) și canalizare (conductă cu diametrul de 1000mm).

De asemenea, drumul de exploatare De620 este în prezent echipat cu rețea de apă potabilă (conductă cu diametrul de 125mm) și de canalizare (conductă cu diametrul de 300mm). Strada Grigore Alexandrescu și De620 sunt echipate cu hidranți.

- **Alimentarea cu gaze naturale**

Conform avizului de amplasament nr.4519/11.12.2018 eliberat de E-ON Distribuție ROMANIA S.A., în zonă există rețea de alimentare cu gaz pe Strada Grigore Alexandrescu.

- **Alimentarea cu energie electrică**

Conform avizului de amplasament nr.244503453/27.11.2018 eliberat de SC ENEL Distribuție Banat SA, pe Strada Grigore Alexandrescu există rețele electrice în exploatare de medie tensiune, aeriene și subterane. Se va respecta distanța minimă de 60cm față de traseul cablurilor electrice subterane existente și distanța minimă de 5,00m față de traseul cablurilor aeriene existente.

De asemenea, terenul este traversat de linia electrică aeriană LEA 110kV, având o zonă de protecție de 18,50m stânga-dreapta, în care este interzisă executarea construcțiilor.

- **Alimentarea cu agent termic**

Conform avizului de amplasament al Companiei de Termoficare COLTERM S.A. nr. UR2018-18542/12.11.2018, societatea nu deține în zonă rețele termice sau de apă rece hidrofor.

2.7 OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Proprietatea este privată, construcțiile ce sunt propuse a se realiza sunt locuințe colective și servicii/instituții cu regim de înălțime maxim cuprins între (S)+P+2E+Er(M) și (S)+P+3E+Er(M) pe parcelele propuse către Strada Grigore Alexandrescu.

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

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform **Certificatului de Urbanism nr. 4023/14.09.2017** emis de Primăria Municipiului Timișoara, eliberat în baza H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L. 131/2017, destinația terenurilor conform P.U.G. în vigoare este aceea de zonă propusă pentru locuințe pentru maxim două familii și funcțiuni complementare și parțial zonă propusă pentru instituții și servicii publice, cu interdicție temporară de construire până la aprobare P.U.D./P.U.Z.

Pentru Studiul de Oportunitate întocmit, a fost obținut **Avizului de Oportunitate nr.40/26.10.2017** emis de Primăria Municipiului Timișoara, prin care se propune structurarea terenului studiat în zonă de locuințe colective, servicii și instituții.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform **Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare**, aprobat prin H.C.L. nr.157/2002, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. 131/2017, terenul este încadrat parțial în **UTR 9** și parțial în **UTR 17**, cu **interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea unei documentații P.U.Z. sau P.U.D.**, și se specifică următoarele Categoriile funcționale:

LM - ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE MICI P...P+2

- Funcțiunea dominantă: locuințe cu caracter urban și semi-rural cu regim de înălțime P...P+2
- Funcțiuni complementare: instituții publice și servicii; spații verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje; rețele tehnico-edilitare și construcții aferente

IS – ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL

- Funcțiunea dominantă: instituții publice și servicii de interes general
- Funcțiuni complementare: locuințe, spații verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje; rețele tehnico-edilitare și construcții aferente

Prin planșa de Reglementări urbanistice aferentă P.U.G. se instituie interdicție temporară de construire pentru zona studiată, stabilindu-se obligativitatea întocmirii unor documentații P.U.Z. sau P.U.D. Interdicțiile se stabilesc până la elaborarea și aprobarea documentației P.U.Z. respectiv P.U.D. (conform Art.6).

Procentul de ocupare al terenului este reglementat (conform Art.24 RLU PUG) prin corelare cu prevederile Art.15 RGU și Anexa 2 RGU.

Conform acestora, pentru zona exclusiv rezidențială cu regim de înălțime P...P+2, POT maxim este 35%.

3.3 PREVEDERI ALE ETAPEI 2 P.U.G. – CONCEPT GENERAL DE DEZVOLTARE URBANĂ (MASTERPLAN) 2012

Conform “Masterplan”, terenul studiat este situat în zona de aplicare a următoarelor politici:

Politica 4 – Asigurarea infrastructurii edilitare, a mobilității și a infrastructurii de comunicare

Program 1 – Completare rețele de alimentare cu apă

Program 2 – Completare rețele de canalizare

- Asigurarea de utilități în zonele de dezvoltare;
- Asigurarea unui sistem de mobilitate sustenabil și favorizarea mobilității alternative;
- Integrarea neinvazivă în domeniul public a rețelelor edilitare, comunicare și trafic;
- Planificarea integrată cu zona metropolitană;
- Îngroparea liniilor de 110kv ce traversează zone de dezvoltare;

Program 3 – Transport motorizat individual și public

- Realizarea Inelului IV de circulație la nivel de strada de categoria II și cu capacitate portanta dimensionată pentru trafic greu de marfa
- Dezvoltarea infrastructurii rutiere necesare protejării mediului urban de traficul de tranzit;
- Îmbunătățirea/realizarea legăturilor rutiere cu și între localitățile periurbane;
- Dizolvarea disfuncțiilor constatate în deservirea necesităților de deplasări de persoane și de mărfuri cauzate de insuficiența coerentă a tramei stradale majore actuale;
- Asigurarea vascularizării zonelor de dezvoltare propuse cu rețea stradală interioară adecvată și legătura acestora la rețeaua stradală magistrală a municipiului;
- Asigurarea suprafețelor necesare dezvoltării infrastructurii de transport, inclusiv zonele de protecție aferente;

Program 4 – Trafic nemotorizat, trasee velo și pietonale

- Pistă velo în rețeaua urbană și cu conexiuni în cadrul periurban
- Îmbunătățirea profilului stradal pentru creșterea accesibilității velo
- Îmbunătățirea punctelor de intersecție cu rețeaua de trafic motorizat

Politica 5 – Îmbunătățirea calității și gestionării domeniului public

Program 2 – Creșterea calității rețelei de spații verzi

- Asigurarea suprafețelor necesare pentru spații verzi pe cartiere
- Introducerea unor indicatori privind suprafețele de spații verzi în funcție de desitatea populației și procentajul de spații verzi private
- Asigurarea rolului de coridor verde cu efect ecologic a unor spații verzi
- Asigurarea continuității rețelei de spații verzi

3.4 PREVEDERI ALE ETAPEI P.U.G. ÎN LUCRU

Conform răspunsului Direcției de Urbanism – Compartimentul coordonare elaborare PUG/PUZ/PUD nr. RU2015-000545/06.11.2015, referitor la prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, revizia 4, aflat în curs de elaborare, terenul este încadrat în zona **ULic // Zonă de urbanizare – Locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici.**

Subzone:

ULi/c_a – Subzona aferentă locuințelor individuale

ULi/c_b – Subzona aferentă locuințelor colective mici

Se propune structurarea terenului studiat în zonă de locuințe colective, servicii și instituții cu următorii indici urbanistici:

Subzona Locuire colectivă, servicii și instituții:

- P.O.T. = max. 40%
- C.U.T. = max. 1,8
- Regim de înălțime max. (S)+P+3E+M/Er
- $H_{\text{max. cornișă}} = 16\text{m}$
- $H_{\text{max. coamă}} = 20\text{m}$

Subzona Locuire colectivă și funcțiuni complementare:

- P.O.T. = max. 35%
- C.U.T. = max. 1,3
- Regim de înălțime max. (S)+P+2E+M/Er
- $H_{\text{max. cornișă}} = 12\text{m}$
- $H_{\text{max. coamă}} = 16\text{m}$

Subzona Servicii și Instituții:

- P.O.T. = max. 40%
- C.U.T. = max. 1,5
- Regim de înălțime max. (S)+P+2E+M/Er
- $H_{\text{max. cornișă}} = 12\text{m}$
- $H_{\text{max. coamă}} = 16\text{m}$

Spații verzi: minim 5% din suprafața terenului

3.5 PREVEDERI ALE PLANULUI DE MOBILITATE URBANĂ DURABILĂ

Conform Scenariului Alternativ 2 (temă: Dinamica Economică) al Planului de Mobilitate Urbană Durabilă, este prevăzută completarea Inelului IV de circulație care să conecteze trei zone industriale majore (Continental/UMT, Buziașului, Solventul).

În dreptul amplasamentului studiat este prevăzută lărgirea profilului existent al Străzii Grigore Alexandrescu la 30m.

Nu sunt prevederi ale planului pentru circulația cu mijloacele de transport în comun în dreptul amplasamentului studiat.

3.6 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul nu are o valoare deosebită din punct de vedere al mediului.

Spațiile verzi vor fi asigurate de-a lungul canalului de desecare HCn562, ca zonă verde cu rol de culoar ecologic, având lățimea minimă de 5m.

Se vor asigura spații verzi în procent de minim 5% din suprafața terenului ce face obiectul PUZ, respectiv 3.414 mp.

3.7 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara – revizia 4, în lucru, este prevăzută lărgirea profilului existent al Străzii Grigore Alexandrescu la 30m, și rezervarea suprefeței de teren necesară realizării unui profil stradal de 37m în zona de protecție a rețelei LEA 110kV existentă care traversează terenul ce face obiectul PUZ în partea de nord.

În documentațiile PUZ aprobate cu HCL 154/2015 și 248/2017 a fost prevăzută dezvoltarea drumurilor de exploatare De620 și De575 de la profilul actual transversal de 4m la unul de 16m.

Este prevăzută dezvoltarea etapizată a străzii Grigore Alexandrescu la profilul transversal de 30m, conform planșelor 150-A10' - "Reglementări urbanistice Etapa 1" și 150-A10 - "Reglementări urbanistice".

Prin P.U.Z. de față se propune asigurarea prospectelor transversale ale acestor drumuri conform planșei A10 "Reglementări urbanistice"

- **PTT3** (16,00m lățime – PT 67 din PUG revizia 4)
 - format din carosabil și zonă de protecție de 2x4,00m cu circulație în ambele sensuri;
 - pistă pentru biciclete pe ambele laturi ale carosabilului de 2x1,00m
 - trotuar și spații verzi de aliniament (3,00m pe ambele laturi ale carosabilului) cu pantă de 1,5% spre rigolă.

Se va asigura suprafața de teren necesară dezvoltării profilului transversal al drumului de exploatare De564 la 12,50m.

- **PTT4** (12,50m lățime - PT 47 din PUG revizia 4)
 - format din carosabil de 2x3,25m cu circulație în ambele sensuri pentru autovehicule și biciclete;
 - trotuar și spații verzi de aliniament (3,00m pe ambele laturi ale carosabilului) cu pantă de 1,5% spre rigolă.

Pentru asigurarea acceselor la parcelele aflate la nord de De564, a fost propusă realizarea a două drumuri cu sens unic având o lățime de 9,50m:

- **PTT5** (9,50m lățime)
 - format din carosabil de 3,50m cu circulație în sens unic pentru autovehicule;
 - locuri de parcare și spații verzi de aliniament 2,50m
 - trotuar de 1,00m, respectiv 1,50m.

Lucrările rutiere se vor executa dintr-o îmbrăcăminte bituminoasă pe o fundație din balast și piatră spartă. Înainte de executarea structurilor rutiere se va asigura excavarea și evacuarea stratului vegetal pe o grosime de circa 0,50 m.

Semnalizarea în plan vertical și orizontal se va realiza conform STAS1848/1-2004, STAS1848/7-85.

Colectarea apelor pluviale se va realiza prin intermediul pantelor transversale și longitudinale spre rigolele proiectate.

3.8 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Principii de urbanizare:

SPRE GRIGORE ALEXANDRESCU

La est de amplasamentul studiat au fost aprobate 2 documentații de urbanism pentru terenuri alipite de cel studiat, ce au propus dezvoltări rezidențiale cu dotări sau funcțiuni complementare, cu indici urbanistici extrem de diferiți:

- **P.U.Z. "Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare" aprobat cu H.C.L. 499/2007**
 - regim de înălțime maxim S+P+8E+Er - S+P+10E+Er
- Locuire
- $POT_{max} = 35\%$
 - $CUT_{max} = 3$

Funcțiuni complementare

- $POT_{max} = 40\%$
- $CUT_{max} = 4$

▪ **P.U.D. “Locuințe și dotări” aprobat cu H.C.L. 175/2004**

Locuințe

- regim de înălțime maxim P+M
- $POT_{max} = 40\%$
- $CUT_{max} = 0,62$

Dotări și servicii

- regim de înălțime maxim P+1E+M
- $POT_{max} = 40\%$
- $CUT_{max} = 0,62$

Ținând cont de următoarele aspecte:

- cele două proiecte mai sus menționate propun indici urbanistici și reglementări total diferite (diferențe de 9 nivele)
- strada Grigore Alexandrescu se va extinde la un profil de 30m, devenind o artera majoră
- strada propusă cu profil de 37 m de la nord va asigura conectarea zonei asigurând o legătură radială

se propune susținerea arterei majore Grigore Alexandrescu – INELUL IV de circulație, cu un front de clădiri cu un regim de înălțime mediu (S)+P+3E+Er/M, care să asigure o tranziție rațională de la locuirea/serviciile S+P+1E+M (2 nivele diferență) la un regim de înălțime superior aprobat prin alte documentații.

SPRE NORD-VEST

La nord-vest de amplasamentul studiat au fost aprobate mai multe documentații de urbanism ce au propus extinderea zonei de locuințe cu funcțiuni complementare, dintre care cele menționate mai jos sunt alipite sau la mică distanță de amplasamentul ce face obiectul acestui proiect.

▪ **P.U.Z. “Dezvoltare zonă locuințe și funcțiuni complementare” aprobat cu H.C.L. 154/2015**

Locuințe cu regim mic de înălțime

- regim de înălțime maxim S+P+1E+M/Er
- $POT_{max} = 35\%$
- $CUT_{max} = 0,9$

Funcțiuni complementare

- regim de înălțime maxim S+P+2E+M/Er
- $POT_{max} = 40\%$
- $CUT_{max} = 1,6$

▪ **P.U.Z. “Zonă locuințe și funcțiuni complementare” aprobat cu H.C.L. 248/2017:**

- regim de înălțime maxim P+1E+M/Er
- $POT_{max} = 35\%$
- $CUT_{max} = 0,9$

Ținând cont de indicii și de reglementările aprobate în documentațiile mai sus menționate, la nord-vest de frontul (S)+P+3E+M/Er la strada Grigore Alexandrescu se propune funcțiunea de locuire colectivă în regim (S)+P+2E+M/Er, care să asigure tranziția spre dezvoltările generate la nord (maxim 2 nivele diferență).

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

- realizarea unei zone predominant rezidențiale, de locuințe colective, servicii și instituții;
- asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiunilor propuse de locuințe colective, servicii și instituții;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă: alimentare cu energie electrică, gaz, apă-canal, telefonie, conform propunerilor și avizelor, etc.

Documentația are drept obiect:

- Realizarea a 4 parcele cu front la Strada Grigore Alexandrescu destinate construirii de locuințe colective cu servicii și instituții la parter, cu un regim de înălțime maxim (S)+P+3E+M/Er,
- Realizarea a 33 de parcele destinate construirii de locuințe colective cu un regim de înălțime maxim (S)+P+2E+M/Er
- Realizarea unei parcele destinate serviciilor și instituțiilor cu regim de înălțime maxim (S)+P+2E+M/Er (se propune rezervarea parcelei pentru edificarea unei grădinițe), în proximitatea zonei verzi.
- Asigurarea unui procent de minim 5% spații verzi cu rol de culoar ecologic și de protecție a canalului de desecare HCn 562, din suprafața totală a terenului studiat
- Rezervarea suprafețelor de teren necesare noilor drumuri de acces și preluarea secțiunilor transversale corespunzătoare preluate din documentații anterioare aprobate
- Asigurarea locurilor de parcare necesare funcționării zonei în incintă.
- stabilirea limitei de implantare a clădirilor și a retragerilor față de limite și vecinătăți;
- stabilirea unui regim de înălțime, a POT și CUT;

COEFICIENȚI PROPUȘI:

Subzona Locuire colectivă, servicii și instituții:

- P.O.T. = max. 40%
- C.U.T. = max. 1,8
- Regim de înălțime max. (S)+P+3E+M/Er
- $H_{\text{max. cornișă}} = 16\text{m}$
- $H_{\text{max. coamă}} = 20\text{m}$

Subzona Locuire colectivă și funcțiuni complementare:

- P.O.T. = max. 35%
- C.U.T. = max. 1,3
- Regim de înălțime max. (S)+P+2E+M/Er
- $H_{\text{max. cornișă}} = 12\text{m}$
- $H_{\text{max. coamă}} = 16\text{m}$

Subzona Servicii și Instituții:

- P.O.T. = max. 40%
- C.U.T. = max. 1,5
- Regim de înălțime max. (S)+P+2E+M/Er
- $H_{\text{max. cornișă}} = 12\text{m}$
- $H_{\text{max. coamă}} = 16\text{m}$

Spații verzi: 5% din suprafața terenului

BILANȚ TERITORIAL PROPUS

	EXISTENT		PROPOS	
Teren arabil conform CF	100,00%	68 267 mp	-	-
Subzonă locuire colectivă, servicii și instituții max. (S)+P+3E+M/Er	-	-	14,93%	10 196 mp
Subzonă locuire colectivă și funcțiuni complementare max. (S)+P+2E+M/Er	-	-	52,20%	35 634 mp
Subzonă servicii și instituții max. (S)+P+2E+M/Er	-	-	1,89%	1 290 mp
Subzonă spații verzi amenajate / culoar ecologic de protecție	-	-	5,00%	3 414 mp
Subzonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente <i>Din care:</i>			25,98%	17 733 mp
- teren aflat în zona de protecție LEA 110kV existentă, propus conform PUG în lucru pentru amenajare drum PTT 73 (37m) - ulterior reglementării rețelei LEA 110kV	-	-	11,17%	7 624 mp
- teren rezervat pentru extinderea Străzii Grigore Alexandrescu la 30m, dezvoltarea drumurilor de exploatare, și alte drumuri cu sens unic propuse			14,81%	10 109 mp
TOTAL	100,00%	68 267 mp	100,00%	68 267 mp

3.9 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.9.1 ALIMENTAREA CU APĂ

Pe strada Grigore Alexandrescu există rețea de alimentare cu apă din țevă PEHD De125 mm în dreptul amplasamentului PUZ-ului și din țevă De 160 mm de la intersecția cu Intrarea Coșarilor.

Pe partea de sud-vest al zonei studiate este o stradă nouă DE 620 (care se formează de la intersecția str. Gr. Alexandrescu cu Intrarea Coșarilor) pe care există rețea de alimentare cu apă De 125mm (de la str. Gr. Alexandrescu și până la str. Petru Vintilă, de-a lungul DE 620).

▪ Subzona 1 cuprinde parcelele 1 – 9

Alimentarea cu apă se asigură de la rețeaua de apă existentă De 125 mm de pe str. Gr. Alexandrescu.

În interiorul Subzonei 1 pe DE 575 se propune o extindere de rețea de apă din țevă PEHD, Pn10, De 125 mm în lungime de L = 192 m, până la intersecția cu DE 564 (conform Plan rețele edilitare).

La fiecare parcelă se propune bransament de apă și cămin de apometru.

▪ Subzona 2 cuprinde parcelele 10 – 18, respectiv parcelele 19 – 34 și 41 – 46 (zona verde)

Alimentarea cu apă se asigură de la rețeaua de apă existentă de pe str. Gr. Alexandrescu colț cu Intrarea Coșarilor, unde există o conductă de apă din țevă PEHD, De 160 mm. De la această conductă de apă existentă se face o extindere de rețea de apă pe DE 620, din țevă PEHD, Pn10, De 160 mm, în lungime de L = 351 m (începând de la

intersecția str. Gr. Alexandrescu cu Intrarea Coșarilor până la limita Subzona 2, adică parcela 41).

În cadrul Subzonei 2 se va închide inelul de apă pe DE 564 (între DE 575 și DE 620) cu țevă din PEHD, Pn10, De 125 în lungime de L = 248 m.

În cadrul Subzonei 2 se va mai închide inelul de apă de pe DE 575 (de la colț cu DE 564 și până la zona de protecție LEA 110 kV) cu țevă PEHD, Pn 10, De 125 mm, L = 63 m, iar în continuare se închide inelul între DE 575 și DE 620 (pe strada paralelă cu LEA 110 kV) cu țevă PEHD, Pn 10, De 125 mm în lungime de L = 206 m.

În cadrul Subzonei 2 se mai închid inele pe 2 străzi interioare cu țevă din PEHD, Pn 10, De 125 mm cu L = 246 m.

La fiecare parcelă se propune branșament de apă și cămin de apometru.

▪ **Subzona 3 cuprinde parcelele 35 – 38 și 39 – 40 (zona verde)**

De la conducta de apă propusă De 160 mm de pe DE 620 se extinde conducta de apă până la parcela 40 cu țevă PEHD, Pn10, De 160 mm, L = 32 m.

De la parcela 40 și până la parcela 35 (de-a lungul LEA 110 kV) se mai extinde conducta de apă cu țevă PEHD, Pn 10, De 125 mm, cu lungimea L = 193 m.

În cadrul Subzonei 3 se mai prevăd rețele secundare pe 2 străzi interioare cu țevă din PEHD, Pn 10, De 110 mm, L = 91 m.

La fiecare parcelă se propune branșament de apă și cămin de apometru.

3.9.2 CANALIZAREA MENAJERĂ

Pe strada Gr. Alexandrescu există rețea de canalizare D1000 mm în dreptul amplasamentului PUZ-ului. Pe partea de sud-vest al zonei studiate este o stradă nouă DE 620 (de la intersecția str.Gr. Alexandrescu și până la str. Petru Vintilă) pe care există rețea de canalizare din țevă PVC, De 315 mm.

▪ **Subzona 1 cuprinde parcelele 1 – 9**

În interiorul Subzonei 1 pe DE 575 se propune o extindere de rețea de canalizare menajeră din țevă PVC, De 315 mm în lungime de L = 184 m, de la parcela 5 și până la căminul de racord CR, apoi se descarcă în canalul existent (D 1000 mm) de pe str. Gr. Alexandrescu.

La fiecare parcelă se propune racord de canalizare menajeră și cămin de racord.

▪ **Subzona 2 cuprinde parcelele 10 – 18, respectiv parcelele 19 – 34 și 41 – 46 (zona verde)**

În interiorul Subzonei 2 se propune o rețea de canalizare menajeră pe DE 564 din țevă PVC, SN 8, De 315 mm în lungime L = 242 m, care se racordează la canalul existent de pe DE 620 (De 315 mm).

În cadrul Subzonei 2 se mai propun 2 tronsoane de canale menajere, care se racordează la canalul menajer propus pe DE 564. Aceste canale menajere vor fi din țevă PVC, SN 8, De 250 mm în lungime L = 137 m.

În cadrul Subzonei 2 se mai propune 1 tronson de canalizare menajeră din țevă PVC, SN8, De 250 mm în lungime L = 160 m, care se racordează la canalul existent (De 315 mm) de pe DE 620.

La fiecare parcelă se propune racord de canalizare menajeră și cămin de racord.

▪ **Subzona 3 cuprinde parcelele 35 – 38 și 39 – 40 (zona verde)**

De la parcela 35 se propune o rețea de canalizare menajeră din țevă PVC, SN8, De 315 mm în lungime L = 193 m, care se racordează la canalul existent (De 315 mm) de pe DE 620.

În cadrul Subzonei 3 se mai prevăd rețele secundare pe 2 străzi interioare din țevă PVC, SN8, De 250 mm, L = 109 m, care se racordează la canalul propus De 315 mm.

La fiecare parcelă se propune racord de canalizare menajeră și cămin de racord.

3.9.3 CANALIZAREA PLUVIALĂ

Debitele de ape pluviale se calculează pe Subzone:

▪ **Subzona 1 cuprinde parcelele 1 – 9**

Apele pluviale din incinta PUZ-ului: Subzona 1 + Subzona 2 + Subzona 3, vor fi colectate prin guri de scurgere în rețeaua de canalizare pluvială de pe DE 575 (din Subzona 1). Rețeaua de canalizare pluvială de pe DE 575 va fi din țevă PVC De 630 mm, L= 200m.

Apele pluviale din rețeaua de canalizare pluvială De 630 mm ajung în separator de hidrocarburi subteran SH și apoi în bazinul de retenție subterană BR din beton cu V= 220 mc capacitate (timp de retenție 1/2 oră).

Din bazinul de retenție V = 220 mc, apele pluviale sunt pompate în canalul HCn562 (identificat de ANIF drept canal V4 nr. inventar TM1209143) de pe str. Gr. Alexandrescu, prin gura de vărsare.

▪ **Subzona 2 cuprinde parcelele 10 – 18, respectiv parcelele 19 – 34 și 41 – 46 (zona verde)**

Apele pluviale vor fi colectate prin guri de scurgere de pe DE 564 și ajung în rețeaua de canalizare pluvială din țevă PVC, De 400 mm, L = 187 m și De 500 mm, L = 64 m. Acest canal De 500 mm se descarcă în canalul pluvial De 630 mm de pe DE 575.

De pe cele 5 tronsoane de alei laterale dreapta - cu parcări (parcelele 10 -18), apele colectate prin guri de scurgere ajung în canalizarea pluvială din țevă PVC, De 250 mm în lungime totală Lt= 473 m și se descarcă în canalul pluvial De 400 mm de pe DE 564.

De pe cele 2 străzi laterale stânga și alei cu parcări (parcelele 20– 27; 28 – 32 și 33-34) apele pluviale colectate prin guri de scurgere ajung în rețeaua de canalizare pluvială din țevă PVC De 250 mm , Lttotal = 600 m, apoi în rețeaua de canalizare pluvială De 315 mm , L = 118 m care se descarcă în canalul De 500 mm de pe DE 564.

Se propune asigurarea unui traseu cu drept de servitute de uz, trecere și suprafață, în cadrul parcelelor 26 și 29, în favoarea parcelelor 19...25 și 27, pentru rețelele de canalizare pluvială care să conecteze cele două străzi cu profil transversal PTT5 în vederea optimizării traseelor rețelelor edilitare.

▪ **Subzona 3 cuprinde parcelele 35 – 38 și 39 – 40 (zona verde)**

Apele pluviale (zona parcelelor 35 – 38) vor fi colectate prin guri de scurgere și ajung în rețeaua de canalizare pluvială din țevă PVC, De 250 mm, Lttotal = 232 m, apoi ajung în canalizarea pluvială De 315 mm , L = 157 m, care se racordează la canalul pluvial De 630 mm de pe DE 575.

3.9.4 ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarului și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la DelGaz Grid.

3.9.5 ALIMENTAREA DE BAZĂ CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrică se va face prin solicitarea racordării locului nou de consum la rețelele electrice de interes public pentru transportul și distribuția energiei electrice, în conformitate cu HG90\2008 - Regulamentului privind racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza din LEA 0.4kV existentă, proiectată și executată de către distribuitorul local de energie electrică.

Datele energetice stabilite în baza normativului I7\2011, capitolul 3, sunt următoarele:

- Putere instalată- 2500kW;
- Ku (coeficient de utilizare) – 0.6;
- Putere cerută – 1500 kW;

- Ks (coeficient de simultaneitate) – 0.6;
 - Putere simultan absorbita : 900kW;
- Din postul de transformare propus se va realiza rețeaua LES 0.4kV pana la fiecare FDCP propus. Lucrarile se vor realiza in baza avizelor tehnice de racordare, in grija distribuitorului local de energie electrica.

3.9.6 REȚELE DE TELECOMUNICATII

Fiecare constructie se va racorda la rețelele de fibra optica prin extinderea rețelelor din zona pana la fiecare consumator. Fiecare obiectiv se va racorda la rețelele extinse prin fibra optica de tip single mode, de 6 perechi, pozata in tub gofrat de protectie, avand punctul de delimitare la limita de proprietate. Fiecare obiectiv se va echipa cu un punct de conexiune, avand punctele de delimitare in interiorul fiecarui obiectiv racordat.

Extinderea rețelelor se va face de catre providerii de servicii.

3.9.7 INSTALAȚII LUMINOTEHNICE

Instalatiile luminotehnice rutiere se vor clasifica conform normativului NP062\2002 in urmatoarele clase:

- Drumul de acces – Clasa M3
- Intersectiile cu zona de acces – Clasa M3

Iluminatul stradal este format din corpuri de iluminat montate pe stalpi metalici cu o inaltime utila de 8m, de otel zincat la cald, montati in fundatii prefabricate de beton, de dimensiune 1000x1000x1000mm, respectand in totalitate indicatiile producatorului. Stalpii de iluminat se vor lega la centura principala de legare la pamant prin conductor rotund de otel zincat, D=10mm.

Corpurile de iluminat propuse vor fi echipate cu surse LED, indice de redare al culorilor minim 70, temperatura de culoare 4000K, intensitate 15,000lm. Rețeaua luminotehnica se va realiza printr-un nou punct de aprindere.

3.10 PROTECȚIA MEDIULUI

3.10.1 DIMINUAREA PÂNĂ LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE

Lucrările proiectate nu influențează obiectivele existente în zonă, ca atare nu necesită măsuri pentru evitarea pagubelor sau măsuri de refacere a lucrărilor afectate.

Terenul fiind liber de construcții, nu vor exista materiale din demolări.

În faza de construire ulterioară PUZ, colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către RETIM, în baza unui contract și transportate la deponeul Municipiului Timișoara.

3.10.2 PREVENIREA RISCURILOR NATURALE

Surse de poluanți pentru apele subterane în perioada de execuție, respectiv de exploatare, nu există.

Riscurile pentru sănătatea umană sau pentru mediu pot apărea în fazele de execuție ulterioare PUZ. Poluanții pentru aer în timpul execuției sunt: praful, zgomotul, gaze de eșapament. Praful rezultă de la execuția săpăturilor, împrăștierea nisipului, a pământului, din compactare etc.

3.10.3 DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR

În cazul construirii, deșeurile menajere se vor colecta în europubele, care se vor amplasa pe o platformă amenajată. Gunoiul menajer va fi colectat de o firmă specializată, care îl va depozita la un deponeu autorizat. Materialele rezultate din săpături care constituie excedent vor fi transportate de către constructor pe un amplasament stabilit de primărie.

Terenul fiind liber de construcții, nu vor exista materiale din demolări.

3.10.4 RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDĂRI DE MALURI, PLANTĂRI DE ZONE VERZI ETC.

În prezent, terenul nu este degradat. Se va asigura o suprafață de minim 5% raportată la suprafața terenului pentru spațiile verzi amenajate cu rol de culoar ecologic de protecție al HCn 562, și minim 20% spații verzi în cadrul fiecărei parcele de locuințe colective și funcțiuni complementare/ servicii și instituții.

3.10.5 REFACEREA PEISAGISTICĂ ȘI REABILITARE URBANĂ

Fiind teren nereglementat situat la frontul Inelului IV de circulație – Strada Grigore Alexandrescu, inițiativa de reglementare urbanistică se încadrează într-un proces normal de dezvoltare și densificare urbană.

După terminarea lucrărilor se va îmbunătăți cadrul natural prin plantarea de arbori de diferite specii și de gazon pentru zonele stabilite ca fiind zone verzi amenajate.

3.11 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru toate lucrările rutiere propuse, se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare, în zonele unde profilul stradal nu este asigurat, conform planșei 150-A11 "Circulația terenurilor".

Pentru etapa următoare de dezvoltare a zonei, se vor realiza, corelat cu evoluția viitoare a localității, echiparea edilitară completă și drumurile pentru care s-au făcut rezervări de suprafețe de teren în etapa actuală.

BILANȚ TERITORIAL OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

	EXISTENT		PROPUS	
Teren proprietate privată a persoanelor fizice/juridice	100,00%	68 267 mp	74,02%	50 534 mp
Teren ce va fi trecut în domeniul public	-	-	25,98%	17 733 mp
TOTAL	100,00%	68 267 mp	100,00%	68 267 mp

Șef de proiect,
arhitect Georgeta Trîmbițaș

Întocmit,
arhitect Alina Narița