

MEMORIU DE PREZENTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL”DEZVOLTARE ZONA MIXTA: COMERT, SERVICII, FUNCTIUNI ADMINISTRATIVE ŞI LOCUIRE COLECTIVA ÎN REGIM DE ÎNĂLŢIME 2S+P+9E+Er”
Proiect nr. 65/2018

1. Introducere

1.1. DATE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL
”DEZVOLTARE ZONA MIXTA: COMERT SERVICII,
FUNCTIUNI ADMINISTRATIVE SI LOCUIRE COLECTIVA
IN REGIM DE INALTIME 2S+P+9E+Er”

Amplasament: Calea Torontalului, nr. 104, Timisoara nr CAD. C424091

Iniţiator:
(Beneficiar) **S.C. PSIHORELI CONSTRUCT S.R.L.**

Elaborator:
(Proiectant) **s.c.”903 STUDIOARH”S.R.L.D**

Data elaborării: februarie 2019

Faza de proiectare: **P.U.Z.**

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Documentaţia în fază de Plan Urbanistic Zonal: ”DEZVOLTARE ZONA MIXTA: COMERT SERVICII, FUNCTIUNI ADMINISTRATIVE SI LOCUIRE COLECTIVA IN REGIM DE INALTIME 2S+P+9E+Er” Calea Torontalului, nr. 104, nr.CAD C424091, Timisoara, a fost întocmită la comanda beneficiarului: SC PSIHORELI CONSTRUCT S.R.L.

Documentaţia de faţă propune soluţii şi reglementări în scopul dezvoltării unei zone mixte in regim de inaltime (maxim 2S+P+9E+Er).

1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂŢII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Zona studiată – amplasată la intersecţia strazilor Calea Torontalului si Grigore Alexandrescu se înscrie din punct de vedere al zonificării teritoriale în intravilan.

Prevederi P.U.G. – R.L.U. aprobat anterior prin HCL 157/2002, prelungit cu HCL 107/2014 şi 131/2017 – teren intravilan - UTR 20 – zonă propusă de instituţii publice şi servicii, cu interdicţie temporară de construire până la elaborare P.U.Z./P.U.D.;

Folosința actuala: teren curți construcții

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

- Pentru terenul studiat a fost obținut Certificatul de Urbanism nr.4941/13.11.2017
- Conform Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara, terenul de față este situat în intravilanul localității și are destinația de zonă instituii publice și servicii interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ sau PUD
- Conform Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara – în lucru (revizia 3), terenul de față este situat în intravilan și este cuprins în zona destinată locuințelor colective cu regim mare de înălțime
- Terenul studiat este delimitat astfel:
 - la nord – est terenul este marginit de terenul cu nr. cad Cc 527/1/2-3/2 aflat în proprietatea publică a UAT Timișoara / teren cu nr.CAD400028 pe care este construit un ansamblu rezidențial format din 4 imobile de locuințe colective în regim de înălțime S+P+5E+M
 - la sud , terenul are front la strada Grigore Alexandrescu.
 - la sud – vest terenul are front la strada Calea Torontalului
 - la nord- vest terenul este marginit de un drum de exploatare care separă terenul studiat de canalul de desecare HCN526

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

Certificatul de Urbanism nr. 4941/13.11.2017 a fost obținut în baza H.C.L. nr.157/2002, prelungit prin HCL 131/2017 privind aprobarea respectiv prelungirea valabilității Planului Urbanistic General.

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

Terenul studiat este accesibil atât de pe str. Grigore Alexandrescu cât și de pe str. Calea Torontalului. Zona având caracter urbanizat beneficiază de întreaga infrastructură a Municipiului Timișoara.

Conform Planului Urbanistic General aflat în lucru, pentru zona studiată se propune investiția în dezvoltarea tramei stradale majore prin extinderea Strazii Grigore Alexandrescu la 4 benzi (2 benzi/sens) extinderea Căii Torontalului la 4 benzi (2 benzi/sens) pe sectorul Coca-Cola- Grigore Alexandrescu, realizarea unei giratii la intersecția Gr. Alexandrescu cu Calea Torontalului

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1.EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Dezvoltarea zonei a prezentat un caracter unitar dar pe o durată medie de timp (aprox. 10 ani) prin realizarea de ansambluri rezidențiale cu regim de înălțime din ce în ce mai mare; ansamblul The Ring – S+P+5E+M, ansamblul Iris 2 – S+P+8E, ansamblul iris 3 – S+P+9E, ansamblul Europa S+P+5E+M, ansamblul Timcon S+P+6E.

2.1.2. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Întreaga zona are un puternic caracter rezidențial cu funcțiuni complementare dotari și servicii cu spații comerciale la parter, cu o dezvoltare urbanistică planificată.

Evoluția localității a demonstrat necesitatea reînnoirii fondului construit cu locuințe și imobile care să corespundă necesităților actuale, cu un grad sporit de confort.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

2.2.1. POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Terenul studiat este situat în partea nordică a municipiului Timișoara, în intravilanul localității.

Terenul ce face obiectul PUZ, are front stradal de 69,50m la Str. Grigore Alexandrescu, un front stradal de 65,60m la Calea Torontalului și o lățime maximă de aproximativ 82,00m.

Terenul în suprafața totală de 5.365mp este înscris în CF nr. 424091 nr. cad. 424091 (C.F. vechi 102791/ nr cad vechi Cc527/1/1/1, A527/1/1/2, A 527/1/1/3

- proprietate persoană juridică
- Curte construcții/arabil
- sarcini în favoarea PROCREDIT BANK SA
- drept de servitute pe o suprafață de 360mp în favoarea CJ Timiș

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

- Zona ce face obiectul studiului este favorizată prin prisma poziției în țesutul urban.
- Accesibilitatea zonei este asigurată de existența arterelor majore, respectiv Calea Torontalului și Str. Grigore Alexandrescu
- La nivel edilitar întreaga zonă este echipată.
- Zona este dotată cu servicii de interes general .

Zona limitrofă ariei studiate trece printr-un proces de densificare în sensul construirii de imobile cu regim de înălțime mai mare de P+4

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

Pentru realizarea studiului geotehnic s-au precizat lucrările de prospectare geotehnică, stabilite conform NORMATIVULUI PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENȚELE ȘI METODELE CERCETĂRII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE NP 074/2007.

2.3.2. DATE GENERALE DESPRE AMPLASAMENT ȘI CONSTRUCȚII

Amplasamentul cercetat ce face obiectul studiului de față se află în intravilanul Mun. Timișoara, jud. TIMIȘ, identificat prin planul de situație și planul de încadrare anexat.

Terenul are o suprafața relativ plană, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare.

Suprafața relativ neteda a câmpiei a imprimat apelor curgătoare și a celor în retragere, cursuri rătăcitoare cu numeroase brațe și zone mlăștinoase, ceea ce a dus la depuneri de particule cu dimensiuni și fragmente de la foarte fine (argile coloidale) la particule de prafuri și nisipuri, care prin asanarea apelor s-a ajuns la straturi în genere separate în funcție de mărimea fragmentelor de baza.

În asemenea situații, stratificația poate să se schimbe pe distanțe uneori mici.

Geologic, zona se caracterizează prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcătuit din argile, prafuri, nisipuri și pietrișuri cu extindere la peste 100 m adâncime. Fundamentul cristalin-granitic se află la circa 1400 ÷ 1700 m adâncime și este străbătut de o rețea densă de microfalii (fracturi).

Seismicitatea. Conform codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat în localitatea **Timisoara** sunt caracterizate prin valorile perioadei de colt

$T_c = 0,7\text{sec.}$; 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 maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 de 0,70m.

Din punct de vedere climatic, zona se caracterizează prin următoarele :

a) Temperatura aerului:

- Media lunară minimă: -1°C – Ianuarie;
- Media lunară maximă: $+20^{\circ}\text{C}$... 21°C – 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.

Regimul eolian

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 %).

2.4. CIRCULAȚIA

2.4.1. ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE

Obiectivul este amplasat în partea nordică a municipiului Timișoara, în zona deservită de artere majore.

Factori generatori de perturbări ale traficului din zonă pot fi considerați:

- existența traficului greu pe str. Calea Torontalului și Str. Grigore Alexandrescu
- profilul transversal îngust al Str. Grigore Alexandrescu
- insuficiența locurilor de parcare amenajate

2.4.2. CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI, INCOMODĂRI ÎNTRE TIPURILE DE CIRCULAȚIE, PRECUM ȘI DINTRE ACESTE

ȘI ALTE FUNCȚIUNI ALE ZONEI, NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ȘI DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI, CAPACITĂȚI ȘI TRASEE ALE TRANSPORTULUI ÎN COMUN, INTERSECȚII CU PROBLEME.

Terenul are front la străzile Gr. Alexandrescu și Calea Torontalului, străzi care sunt de categoria I-a, ale orașului:

Rețeaua de drumuri secundare din zonă este organizată predominant cu circulație în ambele sensuri, dar acestea devin aglomerate datorită lipsei locurilor de parcare amenajate.

Fluiditatea traficului la nivelul zonei este afectată în special de profilul îngust al părții carosabile a străzilor dar și de intersecția străzii Gr. Alexandrescu cu Calea Torontalului actualmente fără sens giratoriu

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Zona are un caracter preponderent rezidențial cu funcțiuni complementare

- locuire colectivă în imobile în regim de înălțime P+4, P+8
- funcțiuni de servicii
- locuirea individuală sau locuirea în imobile în regim mic de înălțime este prezentă într-o zonă îndepărtată aflată la o distanță de cca.300m.

2.5.2. GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Pe terenul studiat se afla în prezent construite clădiri în suprafața de 1.823mp cu un regim maxim de înălțime de P+2e aferente zonei de depozitare/comerț materiale de construcții și birouri

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

Se remarcă deficiențe în asigurarea cu servicii a zonei, acestea fiind dispersate la o distanță considerabilă față de terenul studiat.

Noua zonă rezidențială propusă va fi deservită de către serviciile existente.

2.5.4. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Terenul studiat nu are în prezent spații verzi amenajate.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

2.6.1. STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, ÎN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITĂȚII

Terenul ce face obiectul P.U.Z. este deservit de rețele de canalizare, alimentare cu energie electrică, termoficare, telecomunicații.

2.7. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

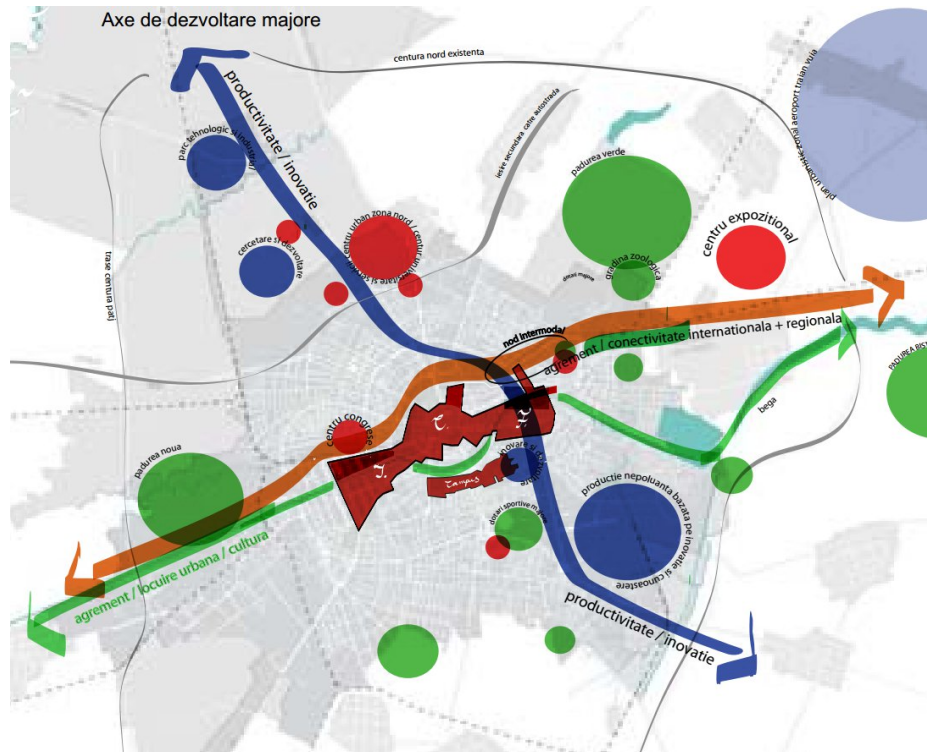
Proprietatea este privată, construcția ce este propusă a se realiza reprezintă un ansamblu rezidențial cu parter comercial.

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 Urbanism, Serviciul Planificare Spațială.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. PREVEDERI ALE P.U.G. / Masterplan

- Conform Planului Urbanistic General aprobat al municipiului Timișoara, terenul de față este situat în intravilan, zona instituii publice și servicii.
 - Conform obiectivelor și politicilor lansate de Masterplanul 2012, politica intitulată "Mărirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii" prevede pentru zona studiată, dezvoltarea de zone rezidențiale cu funcțiuni complementare.
- Prin propunerea de zone mixte locuințe colective și servicii, se preia programul 3 Politică 6 descrise în Masterplan.



- Conform Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara – în lucru (revizia 3), terenul de față este situat în intravilan și este cuprins în zona mixta cu regim de construire deschis adiacenta arterelor principale de trafic (M3)

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiată a suferit de-a lungul timpului un proces continuu de densificare, fenomen normal data fiind poziția din cadrul orașului.

În concluzie nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent ci de îmbunătățirea fondului construit.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Se propune amenajarea de locuri de parcare la cele două subsoluri ale clădirii precum și modernizarea acceselor din cele două străzi.

Etapa I - direct din G. Alexandrescu, Torontalului

Etapa II – cu giratie

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1. ELEMENTE DE TEMĂ, FUNCȚIONALITATE, AMPLASARE

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

- realizarea unui ansamblu rezidențial cu parter comercial și parcuri la subsoluri.
- asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse conform aviz comisie de circulație.
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă: alimentare cu energie electrică, apă-canal, alimentare cu gaz, conform propunerilor, avizelor, acordurilor etc.

Documentația are drept obiect:

1. Realizarea pe un teren, în suprafață de 5365mp, a unui ansamblu rezidențial 2S+P+9E+Er cu parter comercial.
2. Asigurarea în incinta a locurilor de parcare necesare.
3. Asigurarea de spații verzi amenajate, în suprafață totală de 20% din suprafața terenului.

3.5.1. BILANȚ TERITORIAL INDICI CARACTERISTICI

• BILANȚ TERITORIAL

SUPRAFATA TEREN	SITUATIA EXISTENTA mp	SITUATIA PROPUSA mp	
Szs- subzona servicii	5.365,00	-	
Cc – cai de comunicatie rutiera	-	360	6.70%
SzM – subzona mixta	-	5.005	93,30%
Cladiri	1,823,00 (33,97%)	2.753 55%	51.30%
Spatii verzi amenajate	-	1.073 21%	20.00%
Pe terenul natural		400	(7.45%)
pe terasa cladirii		673	(12.54%)
Platforme, alei, circualtii	3.542,00 (66,03%)	1.179 24%	22,0%
TOTAL		5.365,00	100,00%

• INDICI CARACTERISTICI

P.O.T. max. **55%**
C.U.T.max. **2,80**
Regim de inaltime max. 2S+P+9E+Er
Hmax=40,00m

cu respectarea înălțimii maxime de 40m, respectiv cota absolută maximă de 130,03m (90,03m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +40 m înălțimea maximă a construcțiilor);

Conform HCL62/2012 privind aprobarea strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 și anexa1, calculul punctajului de spații verzi aferent proiectului este următorul:

200 ml gard viu =200X5=1000 puncte verzi

400mp peluza inierbata=400 puncte verzi

10arbori propusi spre plantare =10x10=100 puncte verzi

1500puncte verzi=1500mp spatiu verde amenajat =27.95% din suprafata intregii parcele initiale (1500/5365x100=27.95)

Suprafata ocupata de gardul viu 200mx0.6mp=120mp este inclusa in capitolul "alei, platforme circulatii"

suprafata parcela =5,365 mp

20/100x5,365 =1,073 mp spatii verzi necesari, din care 400mp vor fi asigurati pe solul natural iar restul necesar de 673mp spatii verzi vor fi asigurati peste parterul cladirii sub forma de terase verzi inierbate

Conform HCL nr.62/28.02.2012

1073 mp de spatii verzi =1073 puncte spatii verzi

suprafete ocupate cu vegetatie

gazon, peluze inierbate 400mp=400 puncte spatii verzi

terase inierbate 673 puncte spatii verzi = necesar 673/0,8=842 mp de terase inierbate

842mp terase inierbate =673 puncte verzi

400mp peluza inierbata=400 puncte verzi

1073puncte verzi=1073mp spatiu verde amenajat

3.6.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Parcela va fi conectata la utilitatile existente,prin realizarea bransamentelor directe la retelele de apa, canal, gaz si curent electric.

Bransamentele se vor executa pe cheltuiala beneficiarului

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

- Realizare unei subzone mixte: comert, servicii si locuire colectiva in imobile in regim de inaltime maxim 2S+P+9E+Er

- Realizarea unei trame stradale care sa fie coerenta si care sa genereze solutii pentru intreaga zona.

- asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse conform avizului comisiei de circulație al PMT nr.RE2018-002285/08.11.2018 .

- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă:

alimentare cu energie electrică,apă canal, alimentare cu gaz, conform prevederilor din avizele/acordurile emise de autoritățile aferente.

Documentația are drept obiect:

1. Realizarea pe un teren, în suprafață de 5.365mp, a unei lotizari care sa adaposteasca ansambluri rezidentiale cu parter comercial, spatii comerciale și locuinte colective la etajele superioare.

2. Asigurarea în incinta a 237 de locuri de parcare.

3. Asigurarea de spații verzi amenajate, în suprafață totală de 20% din suprafața terenului.

A. ALIMENTARE CU APĂ

Pentru satisfacerea nevoilor de apă existente în zonă, de-a lungul căii Torontalului și a străzii G. Alexandrescu se impune realizarea unui bransamet la rețeaua de apă a localității Timișoara atât pentru satisfacerea nevoilor igienicosanitare din cadrul obiectivului cât și pentru asigurarea necesarului de stingere a incendiilor. Legătura cu conducta de apă existentă a municipiului Timișoara, se va realiza din str.Grigore Alexandrescu printr-un bransament propus.

Debitele de apă necesare conform breviarului de calcul sunt:

$$Q_{zi\ med} = 45,15\ m^3/zi = 0,52\ l/s$$

$$Q_{zi\ max} = 1,30 \times Q_{zi\ med} = 58,69\ m^3/zi = 0,67\ l/s$$

$$Q_{orar\ max} = (2,8 \times Q_{zi\ max}) / T = 164,35\ m^3/zi = 6,84\ m^3/h = 1,90\ l/s$$

Pentru parcelele propuse în planul urbanistic zonal alimentarea cu apă se va realiza prin intermediul unui bransament la rețeaua de apă a localității Timișoara cu o conductă din PE-HD având De 90 mm.

Rețeaua de apă propusă din cadrul obiectivului este formată dintr-o conductă PE-HD, PN6, De 90x6,3 mm în lungime de cca. L = 190m.

Fiecare clădire de pe amplasament a avea propriul bazin de acumulare a apei potabile cât și propriul cămin de contorizare a consumului de apă,

B. STINGEREA INCENDIILOR

În incinta parcelelor propuse în P.U.Z.–ul studiat s-au prevăzut 2 hidranți supraterani de incendiu exterior având DN 80 mm, (conform planului de situație ED-01) amplasați pe spațiul verde Hidranții sunt alimentați din rețeaua de alimentare cu apă de la Municipiul Timișoara. Pozarea conductelor se va face îngropat sub adâncimea de îngheț conform STAS 6054-77 pe un strat de nisip de cca. 15 cm.

Avizul de principiu obținut la faza P.U.Z. nu autorizează execuția lucrărilor de investiții.

C. CANALIZARE

Canalizarea menajeră a fost dimensionată la debitele:

$$Q_{uz.zimed} = Q_{zimed} = 45,15\ m^3/zi = 0,52\ l/s$$

$$Q_{uz.zimax} = Q_{zimax} = 58,69\ m^3/zi = 0,67\ l/s$$

$$Q_{uz.oramax} = Q_{oramax} = 164,35\ m^3/zi = 6,84\ m^3/h = 1,90\ l/s$$

Debitul de apă uzată menajeră se determină conform STAS 1846-1:2006.

Având în vedere dezvoltarea zonei, și a investițiilor ce se vor executa în zonă, s-a luat în calcul racordarea la sistemul de canalizare existent pe strada Calea Torontalului și strada G.Alexandrescu a Municipiului Timișoara, motiv pentru care s-a ales ca diametrul conductei colectoare de canalizare de pe amplasament să aibă 300mm.

Apele uzate menajere de la parcelele propuse vor fi colectate și evacuate la rețeaua de canalizare a localității Timișoara prin intermediul unui racord la rețeaua de canalizare a Municipiului Timișoara, sistem de canalizare având De 300mm. Legătura la conducta de canalizare existentă se va realiza în Strada Grigore Alexandrescu prin intermediul unui cămin de racord. Pentru apele uzate menajere de la parcelele propuse în P.U.Z. s-a prevăzut o rețea de canalizare din tuburi PVC, SN4, cu De 300mm în lungime de 190 ml. Pe această rețea s-au prevăzut 3 cămine de vizitare.

Traseul rețelelor de canalizare și pozițiile căminelor de vizitare se vor urmări pe planul de situație (ED-01). Panta canalului este funcție de adâncimea de ieșire din clădire, astfel încât să se asigure viteza de autocurățire. Materialul utilizat pentru realizarea rețelei de canalizare va fi PVC pentru canalizare SN 4, Dext = 300mm. Materialul din care sunt realizate conductele au o rezistență mare față de agresivitatea solului și o durată mare de existență (50 ani).

Rețeaua de canalizare va fi poziționată obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip de 15 cm iar lateral de 20 cm. Rugozitatea conductelor este foarte mică ($\zeta = 0,03$) iar materialul din care sunt realizate prezintă o mare siguranță la transport și o etanșare absolută a rețelei realizate. Pentru asigurarea unei exploatare corespunzătoare, rețelele de canalizare vor

fi prevăzute cu cămine de vizitare amplasate la o distanță maximă de 60 m unul de altul, conform STAS 3051 – 91. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

Căminele de vizitare vor fi realizate din beton armat monolit, conform STAS 2448–82, având dimensiunile plăcii de bază 1,5 x 1,5 m. Ele vor fi acoperite cu capace de fontă/material compozit carosabile, în teren cu apă subterană și vor fi protejate la exterior prin strat de bitum, iar la interior prin tencuire.

d1. Apele pluviale vor fi colectate prin intermediul unei canalizări pluviale, vor fi trecute printr-un decantor-separator de hidrocarburi, apoi stocate într-un bazin de retenție, urmând a fi deversate controlat în canalul de desecare Hcn 526(V4).

Apele pluviale de pe platforma drumului se vor colecta prin intermediul gaigerelor propuse pe amplasament vor fi trecute printr-un decantor-separator de hidrocarburi (DSH), ca apoi să ajungă rețeaua de canalizare pluvială propusă.

d2. Apele pluviale de pe acoperișuri se vor colecta în rețeaua de canalizare pluvială propusă. Pentru apele pluviale de la parcela propusă în P.U.Z. s-a prevăzut o rețea de canalizare din tuburi PVC, SN4, cu De 250X6,1 mm în lungime de cca. L = 357m. Pe această rețea s-au prevăzut 4 cămine de vizitare.

Decantorul-separatorul de hidrocarburi (DSH) este dimensionat la un debit de 5,00 l/s și va colecta nisipul și uleiurile provenite accidental de la autovehicole. Ulterior, apele pluviale vor fi deversate în sistemul de canalizare de incintă, (trecute prin bazinul de retenție), urmând a fi deversate în mod liber în HCN 526 aflat în partea de nord a amplasamentului.

Apele pluviale de pe rampa de acces la subsol unde este și parcare subterană, sunt preluate cu ajutorul a două rigole cu gratar longitudinale, direcționate către un camin de cumulare apă pluvială, în interiorul caruia se va monta o pompa cu plutitor. Pompă va refula apa în sistemul de canalizare apă pluvială de pe amplasament, de unde ajunge tot în HCN 526.

3.7.PROTECȚIA MEDIULUI

3.7.1. DIMINUAREA PÂNĂ LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE

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

3.7.2. PREVENIREA RISCURILOR NATURALE

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

Riscurile care pot apărea pentru sănătatea umană sau pentru mediu sunt cele din perioada de execuție a lucrărilor.

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.

3.7.3. DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR

Deșeurile menajere se vor colecta în europubele, care se vor amplasa pe o platformă amenajată în cadrul fiecărei parcele. Gunoiul menajer va fi colectat de o firmă specializată.

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

În prezent, terenul nu este degradat.

Pe parcelă se va asigura amenajarea spațiilor verzi.

3.7.5. REFACEREA PEISAGISTICĂ ȘI REABILITARE URBANĂ

Modernizarea tramei stradale împreună cu întreaga infrastructură, va însemna pentru zonă, momentul în care se vor putea executa și corela toate lucrările de plantare a aliniamentelor de spații verzi ce fac parte din prospectul drumurilor.

3.7.6. ELIMINAREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI AL REȚELELOR EDILITARE MAJORE

Odată cu finalizarea infrastructurii edilitare și rutiere în zonă, se vor elimina disfuncționalitățile existente privind traficul.

Se va asigura astfel fluenta traficului la nivel de zonă.

3.7.7. Tratarea criteriilor de mediu conform HG 1076/2004

În cele ce urmează, în vederea surprinderii efectelor semnificative potențiale asupra mediului, situația propusă prin prezenta documentație, se va analiza din punct de vedere al încadrării în criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului, cuprinse în anexa nr. 1 la HG 1076/2004, (modificată la data de 29.10.2012), privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe. Cele două nivele de analiză precizate în hotărârea menționată mai sus sunt cel referitor la caracteristici ale planului și cel referitor la caracteristici ale efectelor și ale zonei posibil a fi afectate de propunerile PUZ. În ceea ce privește caracteristicile semnificative ale planului, se precizează următoarele:

- Planul urbanistic zonal creează un cadru organizatoric și juridic pentru toate proiectele concrete de dezvoltare teritorială ulterioară de pe terenul studiat, cuprinzând toate investițiile din acest areal; prin natura activităților propuse – locuințe colective, dotării și servicii, se oferă celor interesați posibilități noi de amplasare a locuințelor private; nu există condiții de funcționare care să necesite atenție deosebită; transportul în comun spre zonă va crește în viitor; proiectul lămurește orizontul alocării resurselor pentru administrația publică Timișoara.
- Problemele de mediu relevante pentru investiția propusă sunt următoarele:
 - alimentarea cu apă se va realiza în sistem centralizat, prin extindere de la rețeaua publică a Timișoarei;
 - evacuarea apelor uzate menajere este propusă în sistem centralizat, prin racordare la canalizarea Timișoarei;
 - sunt de încurajat soluțiile de folosire a energiilor regenerabile în toate cazurile și la toate nivelurile posibile, sursele de energii fiind disponibile la nivelul zonei;
 - evacuarea deșeurilor se va face diferențiat pentru cele menajere, preluate de firme specializate.
 - protecția ariilor construite împotriva poluării provenite din trafic este prevăzută a fi rezolvată prin spații verzi și plantații de aliniament;
- Planul cuprinde prevederi din toate strategiile la nivel național, preluate și detaliate la nivel județean în cadrul PATJ Timiș: strategia națională privind gestionarea deșeurilor, strategia națională privind gospodărirea apelor, strategia

națională pentru conservarea factorilor de mediu, strategiile naționale, europene și internaționale privind zonele naturale și construite protejate, ș.a.

În ceea ce privește caracteristicile efectelor și ale zonelor posibil a fi afectate de propunerile PUZ, se precizează următoarele:

- efectele cele mai probabile ale implementării planului se pot raporta la principalii factori de mediu: *biodiversitatea* nu este afectată, datorită faptului că terenul de față nu este în circuitul agricol fiind în totalitate curte pentru construcții; asupra *populației* existente nu există efecte semnificative negative ci efecte pozitive ce țin de asigurarea unui mediu urban de înaltă calitate, precum și premisele populării unui teren care la ora actuală este agricol, această intervenție (urbanizare) asupra teritoriului având efecte de cel puțin 200-300 de ani, intervenția fiind reversibilă; *sănătatea umană* nu va avea de suferit de pe urma implementării planului; *fauna și flora* nu vor avea de suferit de pe urma implementării planului; *solul* își va pierde stratul vegetal pe zonele ce vor fi ocupate de construcții sau amenajări, pe toată durata de existență a acestora, acest proces fiind reversibil în urma demolării construcțiilor și amenajărilor; *apa* este un factor ce nu va avea de suferit datorită echipării centralizate, racordate la sistemul municipal; *aerul* nu va avea de suferit de pe urma implementării planului, din contră prin împădurirea și plantarea zonelor verzi, microclimatul local va fi influențat pozitiv; *factorii climatici* - temperatură, vânt, presiune, etc, nu vor fi influențați de implementarea planului; *valorile materiale* care se pierd prin implementarea planului sunt materiile prime și veniturile din agricultură, alegerea fiind aceea de a fructifica mai bine potențialul terenului situat acum în apropierea zonei urbane Timișoara; implementarea planului nu distruge topografia terenului, ceea ce face ca terenul să fie oricând reversibil la funcțiunea inițială, agricolă; nu există *valori de patrimoniu cultural, arhitectonic, arheologic sau peisagistic*;
- efectele nu au o natură cumulativă semnificativă;
- în context transfrontalier, nu există efecte semnificative;
- riscul privind sănătatea oamenilor sau pentru mediu este nesemnificativ;
- se estimează că efectele implementării prezentului plan pot afecta cel mult pe o rază de 100 m;

3.8.NORME DE IGIENA SI SANATATE PUBLICA

3.8.1. Tratarea criteriilor de igiena si sanatate publica conform OMS nr 119/2014 actualizat prin OMS 994/2018

În ceea ce privește caracteristicile semnificative ale planului urbanistic zonal ce face obiectul prezentului proiect, se precizează următoarele:

Art 3

Cladirile propuse a fi amplasate au o inaltime maxima de 40m conform avizului AACR, distantele dintre cladirile propuse si cladirile invecinate care au destinatia de locuire este mai mare de 40m, evitandu-se astfel umbrirea lor.

La amplasarea cladirii pe parcelă se constata o distanta mai mica de 40 de m fata de fatada cladirii invecinate existente. Astfel s-a trecut la realizarea unui studiu de insorire. Concluzia studiului de insorire (anexat prezentei documentatii) este faptul ca sunt indeplinite conditiile de insorere stabilite de OMS 119/2014 actualizat prin OMS 994/2018

Datorita orientari terenului pe directia nord-sud/est-vest si a temei de proiectare toate apartamentele de locuit prevazute vor fi iluminate natural, cu obligatia asigurarii

iluminării naturale a tuturor încăperilor de locuit pe durata a cel puțin 1 ½ (90 de minute) la solstiul de iarnă

Finisajele ce se vor propune pentru fațade vor avea ca scop împiedicarea reflexiei suprapuse a luminii- placaje de sticlă mată și geamuri reflexive cu indice de reflexivitate mai mare de 45%

Art 4.

a) la nivelul terenului, se va amplasa o platformă pentru depozitarea recipientelor de colectare selective a deșeurilor menajere la o distanță de minim 10m față de ferestrele locuințelor. Platforma va fi împrejmuită și accesul restricționat pe baza de cheie/cartel de acces.

b) spațiile de joacă vor fi dimensionate astfel: 1,3mp/locuitor, vor fi împrejmuite, accesul controlat cu porți metalice prevăzute cu deschidere lentă și greoaie/sistem protecție copii. La proiectarea spațiilor de joacă și a mobilierului urban se va pune accentual pe evitarea accidentării utilizatorilor. Ele vor fi amplasate la o distanță minim de 5 m față de ferestrele apartamentelor.

c) Distanța parcarilor față de ferestrele încăperilor de locuit este mai mare 5m, înălțimea minimă a parterului va fi de 5,00m , făcând astfel ca distanța între ferestrele încăperilor de locuit și locurile de parcare MASURATE ÎN PLAN OBLIC/VERTICAL PE LINIA DE CEA MAI MICA DISTANȚĂ să fie de minim 5,00 pentru încăperi cu înălțimea parapetului de geam 0.00m (respectiv minim 6,00m pentru încăperi cu înălțimea parapetului de geam 1.00m)

marea majoritate a locurilor de parcare vor fi prevăzute la nivelul subsolului clădirii, accesul la subsol făcându-se printr-o rampă care permite circulația în dublu sens și care va fi prevăzută la o distanță minimă de 5,00 m față de ferestrele încăperilor de locuit MASURATA ÎN PLAN OBLIC/VERTICAL PE LINIA DE CEA MAI MICA DISTANȚĂ

Art 5.

Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită

Nu sunt prevăzute a se desfășura activități de producție, activități zootehnice, depozitare de materiale poluante, industrie sau orice activități ce pot genera poluare, zgomot sau trafic greu.

Art.6

(1) spațiile comerciale, servicii și funcțiuni administrative se vor prevedea cu condiția ca acestea prin funcționarea lor să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor de la etajele superioare sau clădirile învecinate

este interzisă amplasarea a unităților de producție de orice fel indiferent de etaj sau poziție pe terenul studiat.

Art.17.

Suprafețele minimale ale încăperilor se vor stabili cu **respectarea prevederilor Legii nr. 114/1996, actualizată, privind locuințele, referitoare la suprafețele minimale, în conformitate cu Anexa 1 – “Exigențe minimale pentru locuințe”**

a OMS nr.119/2014

Iluminatul natural se va face prin suprafețe vitrate conform STAS nr 6221-89 și OMS 119/2014 luându-se în considerare normativul care stabilește cea mai mare suprafață vitrată

Art.47

Clădirile propuse vor fi racordate la sistemul public centralizat de alimentare cu apă potabilă.

Art. 48

Cladirile propuse vor fi racordate la sistemul public centralizat de canalizare a apelor menajere

3.9.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Terenul in suprafata totala de 5.365mp este inscris in CF nr. 424091 nr.cad.424091 (cf vechi 102791 nr.cad. Vechi Cc527/1/1/1, A 527/1/1/2, A527/1/1/3)

- Sarcini: sarcini in favoarea PROCREDIT BANK SA .
- Drept de servitute pe o suprafata de 360mp în favoarea CJ Timiş
- proprietari: SC PSIHORELI CONSTRUCT S.R.L

Determinarea circulaţiei terenurilor între deţinători, în vederea realizării obiectivelor propuse – nu e cazul.

Întocmit,
arhitect Stancu Lucian

verificat
arhitect Anca Anghelescu