

**IMOBIL IN REGIM DE INALTIME MAXIM S+P+3E CU
SPATII COMERCIALE, SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE**

Amplasament

Mun. Timișoara, str. Maresal Constantin Prezan nr. 2

C.F. nr. 421778 Timisoara

Beneficiar

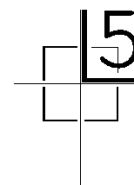
S.C. NOUA CASA LOCUINTE S.R.L.

Faza

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Data

SEPTEMBRIE 2018

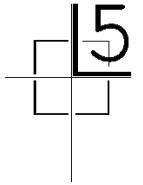


Pr. Nr. 14-PRZ-18

FOAIE DE CAPAT

Denumirea proiectului	IMOBIL IN REGIM DE INALTIME MAXIM S+P+3E CU SPATII COMERCIALE, SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE
Amplasament	Mun. Timișoara, str. Maresal Constantin Prezan nr. 2 C.F. nr. 421778 Timisoara
Beneficiar	S.C. NOUA CASA LOCUINTE S.R.L.
Proiectant general Urbanism	S.C. 5U STAMP S.R.L. Timisoara, str. Bucovinei, nr. 63A arh. BAIA Dragos
Faza de proiectare	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Data elaborarii	SEPTEMBRIE 2018

SC 5U STAMP SRL
Timisoara, str. Bucovinei, Nr. 63A
J35/2504/2011
CIF: RO29340981



Pr. Nr. 14-PRZ-18

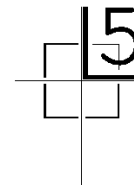
LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

Urbanism

arh. FOLEA Doru

arh. BAIA Dragos

arh. Onet Alexandra



Pr. Nr. 14-PRZ-18

BORDEROU

1. Parte scrisă

Foaie de titlu
Foaie de capăt
Lista și semnăturile proiectanților
Borderou
Memoriu justificativ

2. Parte desenată

Încadrare în zonă	01
Situația existentă	02
Reglementări urbanistice	03
Reglementări edilitare	04
Obiective de utilitate publică	05
Posibilități de mobilare	06

Intocmit,

Arh. BAIA Dragos

Pr. Nr. 14-PRZ-18

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

Denumirea proiectului	IMOBIL IN REGIM DE INALTIME MAXIM S+P+3E CU SPATII COMERCIALE, SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE
Amplasament	Mun. Timișoara, str. Maresal Constantin Prezan nr. 2 C.F. nr. 421778 Timisoara
Beneficiar	S.C. NOUA CASA LOCUINTE S.R.L.
Faza de proiectare	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Data elaborarii	SEPTEMBRIE 2018

Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentații îl constituie elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru terenul situat în Timișoara, str. Maresal Constantin Prezan nr. 2, în vederea realizării unui imobil cu spatii comerciale, servicii si locuinte colective, in regim de inaltime max. S+P+3E. Documentația stabilește condițiile tehnice pentru: modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor, respectiv amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. **Concluzii din documentații deja elaborate**

Zona studiată în prezenta documentație este situată administrativ în municipiului Timișoara, în partea de sudică a acestuia.

In intocmirea acestui Plan Urbanistic de Detaliu au fost luate in considerare si informatii din studiile realizate anterior acestei documentatii si informatiile cu caracter analitic.

Conform prevederilor aferente **UTR-ului nr. 70** si a **Planului Urbanistic Zonal „Zona Lidia-Muzicescu-Martirilor-Urseni” – proiect nr. 3/1997 intocmit de SC Arhitect TRIMBITAS SRL** aprobat prin **Hotărârea Consiliului Local Timișoara nr. 91 din 1998**, terenul studiat este reglementat functional ca *Zona MIXTA – locuinte colective, comert si alimentatie publica*. *Regim de inaltime max. P+3E; POT max. 75%.*

În proximitatea amplasamentului a fost aprobat prin **Hotărârea Consiliului Local Timișoara nr. 81 din 2009** documentația PUD „Imobil locuințe colective P+2E+Er”.

Propunerile de mobilare a imobilului se vor face în baza unui Plan Urbanistic de Detaliu.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

În prezent în zona adiacentă amplasamentului, pe amplasamentul din str. *Mareșal Constantin Prezan – Mureș – Florin Medeleț, Timișoara* este în curs de elaborare (*etapa II PUZ – documentație supusă informării și consultării publicului*) documentația **Plan Urbanistic Zonal – “Dezvoltare zonă mixtă”**, Proiectant: SC Arhitect Trimbițaș SRL.

Documentația propune spre str. Maresal Constantin Prezan, *funcțiunea de locuire colectivă și funcțiuni complementare (servicii), în regim (S)+P+5E+Er cu următorii indicatori urbanistici: POT_{locuire} = 35%; POT_{servicii (parter)} = 50%; CUT max. = 2,4*

3. SITUATIA EXISTENTA

Accesibilitatea la căile de comunicație

Zona care face obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu este accesibilă în prezent din partea nordică din str. Maresal Constantin Prezan. Accesul pietonal este asigurat în prezent de pe trotuarul aferent străzii Maresal Constantin Prezan. Zona este bine deservită de mijloace de transport în comun, care asigură legătura cu centrul și cu alte zone ale orașului.

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul studiat în cadrul Planului Urbanistic de Detaliu are o suprafață de 6477 mp, cu formă aproximativ dreptunghiulară.

Vecinătăți:

- la nord:

- str. Maresal Constantin Prezan și imobil în regim S+P+4E+M, cu funcțiune locuințe colective, înscris în extrasul de Carte Funciara nr. 400071-C1 - „Asociația de proprietari Str. Maresal Constantin Prezan nr. 1”; Distanța de la clădirea propusă și cea învecinată la nord este de 40,37 m (înălțimea clădirei învecinate 20 m)

- la vest:

- imobil situat pe Calea Girocului (Martirilor), nr. 39, proprietatea lui El Hassaina Mousa, conform extras de Carte Funciara nr. 409570 Timișoara; Clădirea este în regim P+2E și acomodează la parter spații comerciale, la etajul 1 birouri, iar la etajul 2 locuințe. Distanța de la fațada cu geamuri a clădirii existente și cea propusă prin prezentul studiu urbanistic este min. 11,75 m. Întrucât distanța este mai mică decât 15 m (înălțimea clădirii celei mai înalte în acest caz), pentru a vedea dacă locuința de la nivelul 2 a clădirii ii este asigurată însoțirea s-a întocmit conf. OMS nr. 119/2014 un Studiu de însoțire.
- imobil situat pe Calea Martirilor, nr. 41, proprietatea lui Nedici Nasser și a soției Nedici Eleonora, conform extrase de Carte Funciara nr. 427787 și 427787-C2 Timișoara; Clădirea este în regim P+2E+M și acomodează la parter spații comerciale, la etajul 1 birouri, iar la etajul 2 și mansarda

locuinte. Distanța de la fatada cu geamuri a clădirii existente pe parcela și cea propusă prin prezentul studiu urbanistic este min. 19,08 m. În rest clădirea este amplasată pe limita de proprietate comună, fără ferestre spre imobilul propus.

- Imobil în regim de înălțime P și funcțiune casa, situat pe Calea Martirilor, nr. 43, proprietatea lui Albu Traian (cota 3/16) și Kiss Andrei-Cristian (cota 13/16), conform extras de Carte Funciara nr. 400542 Timisoara; Imobilul este construit cu calcan spre limita de proprietate a amplasamentului studiat.
- imobil situat pe Calea Martirilor 1989, nr. 45, proprietatea lui Bujor Florica, conform extras de Carte Funciara nr. 425936 Timisoara; Imobilul este format din 3 construcții independente: C1 – casa în regim P, C2 – spațiu comercial, în regim P+Mp și C3 – anexa gospodărească în regim P. Anexa gospodărească este amplasată cu calcan pe limita estică de proprietate. Distanța de la fatada cu geamuri a casei (C1) existente pe parcela și cea propusă prin prezentul studiu urbanistic este min. 18,25 m.
- Imobil în regim de înălțime P și funcțiune casa, situat pe Calea Martirilor, nr. 49, proprietatea lui Demeter Alexandru și Demeter Stefania Jessica, conform extras de Carte Funciara nr. 437510 Timisoara; Imobilul este situat cu calcan spre limita estică de proprietate (fără ferestre).

- la sud:

- Imobil, în regim D+P+M și funcțiune de casa, situat pe str. Monoran, nr. 15, proprietatea lui Zaștran Gheorghe și a soției Zaștran Lia, conform extras de Carte Funciara nr. 427015 Timisoara; Distanța de la fatada cu geamuri a casei (C1) existente și cea propusă prin prezentul studiu urbanistic este min. 45,17 m.
- Imobil, în regim D+P+M și funcțiune de casa, situat pe str. Monoran, nr. 17, proprietatea lui Dumitrascu Victor și a soției Dumitrascu Simina, conform extras de Carte Funciara nr. 410913 Timisoara; Distanța de la fatada cu geamuri a casei (C1) existente și cea propusă prin prezentul studiu urbanistic este min. 45,17 m.

- la est:

imobil situat pe str. Maresal Constantin Prezan, nr. 4, proprietatea lui Gatea Grigore și Gatea Viorica, conform extras de Carte Funciara nr. 403000 Timisoara. Pe teren este edificată o construcție, proprietatea SC Instgat SRL, conform extras de Carte Funciara nr. 403000-C2 Timisoara. Imobilul este format dintr-un corp de birouri în regim P+2E și un spațiu comercial în regim P. Imobilul este situat cu calcan spre limita vestică de proprietate (fără ferestre).

Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul studiat este teren liber de construcții, neamenajat cu suprafață de 6477 mp.

Astfel procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) este de 0 %, respectiv coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) este de 0.

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Aspectul arhitectural al zonei este tipica ariilor urbane adiacente bulevardelor aflate la periferia marilor orase:

- zona de imobile destinate locuirii colective, in regim de inaltime P+4, construite in perioada comunista, dezvoltata cu precadere la N de str. Maresal Constantin Prezan;
- fond semnificativ de servicii si comert, dezvoltat la str. Martir Constantin Prezan si Calea Martirilor 1989;
- zona de imobile destinate locuirii individuale si colective, cu regim redus de inaltime max. P+2E+Er, dezvoltata cu precadere in interiorul cvartalului delimitat de str. Maresal C-tin. Prezan/Calea Martirilor 1989/str. Mures;

Pe terenul studiat nu există elemente naturale sau de relief care să prezinte vreo importanță sau care să condiționeze în vreun fel organizarea urbanistică.

Destinația clădirilor

În cadrul zonei fondul construit existent este constituit din: clădiri cu funcțiuni de locuire si funcțiuni complementare (servicii/comert).

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Terenul studiat în cadrul Planului Urbanistic de Detaliu este înscris în C.F. nr. 421778 Timișoara, nr. cad. 421778 în suprafață de 6477 mp, aflat în proprietatea SC Noua Casa Locuinte SRL.

Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare – conform Studiu Geotehnic elaborat de P.F.A. GEO ing. HILOHI Victor

Accidente de teren cu precizarea poziției acestora

Amplasamentul în studiu face parte din punct de vedere geomorfologic din câmpia joasă Timiș-Bega denumită depresiunea panonică. Astfel se încadrează în complexul aluvionar a cărui geomorfologie se datorează influenței apelor curgătoare, care au dus în timp la transportarea și depunerea de particule fine (din diverse roci). Suprafața relativ netedă 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 bază.

Se disting porțiuni pe care s-au efectuat excavări și care s-au umplut cu apă, fiind actualmente luciu de apă.

Parametrii seismici caracteristici zonei

în conformitate cu P100-1/2006, perioada de colț $T_c=0,7s$. Factorul de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului de către structură $*_0= 3$. Spectrul normalizat de răspuns elastic $S_e(T) = a_g(T)$ se consideră pentru Zona Banat iar accelerația orizontală a terenului pentru proiectare $a_g=0,16g$.

Analiza fondului construit existent

Țesutul urban al zonei este compus din 3 tipuri de configurații:

- cel al locuințelor colective, dispuse cu precadere in partea nordica si vestica a sitului, cu fond construit la frontul stradal sau cu retrageri față de front, cu regim de inaltime:

S+P+4E+M, construite în perioada comunistă (prezentand structura prefabricata din beton, invelitoare de țiglă în două sau invelitoare terasa).

- cladiri cu functiune pentru servicii si comert, dispuse la str. Maresal C-tin Prezan si Calea Martirilor 1989, in regim de inaltime max. P+2E+M, care au luat nastere fie prin reconversia functionala a unor locuinte construite in perioada comunista sau prin construirea/extinderea unor spatii noi;
- locuinte individuale si colective, cu regim redus de inaltime max. P+3E, dezvoltate cu precadere in interiorul cvartalului delimitat de str. Maresal C-tin. Prezan/Calea Martirilor 1989/str. Mures, locuinte construite la inceputul anilor 2000 (prezentand structura portanta din zidarie)

Echiparea existentă

Utilități existente în zonă: energie electrică, apă, canal, sistem centralizat de energie termică, gaze naturale, rețea de telefonie, rețea de televiziune și date.

Gabaritele rețelelor existente în zonă vor fi confirmate de avizele deținătorilor de utilități. Necesarul de utilitati pentru functiunea prevazuta va fi stabilit si se va realiza prin proiecte de specialitate elaborate de proiectanti autorizati. La fel se va proceda si in cazul necesitatii devierii sau extinderii retelelor de utilitati existente.

4. REGLEMENTĂRI

Se vor prezenta propunerile de ocupare și utilizare a terenurilor precum și condițiile de realizare a obiectivului IMOBIL IN REGIM DE INALTIME MAX. S+P+3E CU SPATII COMERCIALE, SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE, privind:

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Soluția urbanistică a fost elaborată în baza regulamentului PUZ „Zona Lidia-Muzicescu-Martirilor-Urseni” – proiect nr. 3/1997 intocmit de SC Arhitect TRIMBITAS SRL aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Timișoara nr. 91 din 1997:

- *Funcțiune MIXTA – locuinte colective, comert si alimentatie publica.*
- *Regim de inaltime max. P+3E;*
- *POT max. 75%.*

Prin tema de proiectare se dorește realizarea unei IMOBIL IN REGIM DE INALTIME MAX. S+P+3E CU SPATII COMERCIALE, SERVICII SI LOCUINTE COLECTIVE.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Amplasarea și funcționalitatea construcțiilor propuse sunt în concordanță cu tema de proiectare și nevoile locale de derulare a investiției:

- realizarea unei cladiri in regim max. S+P+3E care va acomoda la nivelul subsolului, spatii pentru gararea masinilor, spatii tehnice si pentru intretinerea imobilului, la nivelul parterului cu precadere functiunea comerciala, iar la nivelele superioare spatii pentru servicii (birouri) spre frontul str. Maresal C-tin. Prezan respectiv locuinte colective spre interiorul parcelei;

- asigurarea in incinta a locurilor de parcare aferente functiunilor propuse, cu precadere servicii si comert, situate la distante de min. 5 m de ferestrele camerelor de locuit;
- prevederea unui spatiu verde amenajat;

- amenajarea unui spatiu de joaca pentru copii, echipat cu mobilier urban specific, realizat conform normelor in vigoare, astfel incat sa fie evitata accidentarea utilizatorilor;
- realizarea unei platforme pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de min. 10 m de ferestrele locuintelor, vor fi imprejmuite, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare;

Reguli de amplasare și retragerii minime obligatorii:

Orientarea față de punctele cardinale:

Parcela este orientata aproximativ pe directia nord-sud.

Amplasarea cladirilor se va face cu respectarea reglementarilor în ceea ce priveste insorirea conform normelor si recomandarilor cuprinse in Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr.119/2014.

Se recomanda ca in clădirile in care se desfasoară o activitate zilnica (servicii, comert) sa aiba asigurata iluminarea naturala a spatiilor pentru birouri cat si a celor pentru public.

Amplasarea cladirilor destinate locuintelor se va realiza astfel incat insorirea acestora si a cladirilor invecinate va avea o durata de minimum 1 ½ ore la solstitiul de iarna pentru incaperile de locuit, conform OMS nr. 119/2014;

In urma Studiului de Insorire aferent amplasamentului studiat s-a constatat ca fatadele vestica, estica si sudica au asigurate o insorire de min. 1 h 1/2 in fiecare zi, iar fatada nordica se afla in proprie umbra, datorita configuratiei amplasamentului (orientare nord-sud). In acest sens s-a optat pentru realizarea spre nord a spatiilor pentru birouri (functiunea servicii). In ipoteza in care se vor amplasa apartamente spre nord, se va asigura pentru fiecare apartament posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare.

In intervalul analizat s-a observat ca ansamblul propus nu umbreste constructiile existente invecinate, fiind asigurate minim 1h ½ in fiecare zi de iluminat natural direct incaperilor de locuit orientate spre cladirea propusa, totodata obiectivul fiind insorit in fiecare zi, conform normativelor in vigoare.

In baza OMS 119/2014, HG 525/1996 art.17, se constata ca din punct de vedere al insoririi / umbririi proiectul respecta conditiile impuse.

Limite de implantare a constructiilor supraterane

Intrucat fata de str. Maresal Constantin Prezan cladirile sunt amplasate cu retrageri variabile, intre 0 si cca. 43 m, solutia urbanistica propune o retragere de 11 m din aliniament. Zona de retragere va putea fi folosita pentru parcaje, circulatii carosabile si pietonale, imprejmui, aparate de intrare, rampe de acces in subsol, amenajari exterioare, spatii verzi, lucrari edilitare sau platforme amenajate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere.

Se propun retrageri ale zonei de implantare a constructiilor fata de limitele laterale de proprietate de minim ½ din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 6,00 m, asigurand totodata conditiile minime de insorire si distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu.

Amplasarea constructiilor in raport cu altele de pe aceeasi parcela se va face tinand cont de profilul functional al acestora, in asa fel incat sa nu fie umbrite spatiile constructiilor care pretind iluminare naturala. Fata de limita posterioara a parcelei cladirile se vor amplasa cu retragere de min. 15 m.

Limite de implantare a parcajului subteran

Se propun retrageri ale zonei de implantare a parcajului subteran fata de limitele laterale de proprietate de minim 6 m, respectiv retragere de min. 10 m fata de limita posterioara.

Exceptie fata de regulile mai sus mentionate se aplica in cazul posturilor de transformare si a altor cladiri, destinate utilitatilor sau echiparii ediliare, inclusiv Adapost de Aparare Civila, care se vor putea amplasa si in afara zonelor de implantare.

4.3. Capacitatea, suprafata desfasurata

Constructia se realizeaza pe o suprafata construita de max. 4857,75 mp, in regim de inaltime max. S+P+3E si o suprafata desfasurata de max. 11658,60 mp.

4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi

Amplasarea constructiilor în cadrul sitului va respecta distantele stabilite in planșa de Reglementari urbanistice.

Solutia prezentata se incadreaza in ansamblul studiat, respectand totodata prevederile PUZ „Zona Lidia-Muzicescu-Martirilor-Urseni” – proiect nr. 3/1997 intocmit de SC Arhitect TRIMBITAS SRL aprobat prin **Hotărârea Consiliului Local Timișoara nr. 91 din 1997.**

In cadrul parcelei se vor respecta prevederile codului civil cu privire la distantele fata de vecinatati.

Atat materialele utilizate la realizarea obiectivelor, cat si volumetria si imaginea lor vor fi cele specifice constructiilor moderne.

4.5. Principii de interventie asupra constructiilor existente

Terenul este liber de constructii.

4.6. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei

Accese carosabile

Accesul rutier (intrarea respectiv iesirea) vor fi conform plansei intocmite de un inginer drumar autorizat, avizata de Comisia de Circulatie din cadrul Primariei Municipiului Timisoara cu nr. DT2018-003382/31.05.2018.

Solutia urbanistica propune:

- un acces auto exclusiv, pentru intrare – (racord cu latime 5,50 m) din str. Maresal Constantin Prezan, pozitionat in dreapta imobilului.
- un acces auto exclusiv, pentru iesire – (racord cu latime 3,50 m) tot in str. Maresal Constantin Prezan, amplasat in stanga imobilului, pe pozitia accesului auto existent.

Accesul in parcare subterana se face semaforizat, alternativ pe fiecare sens, iar circulatia va fi prevazuta cu sensuri unice si oglinzi pentru vizibilitate.

Solutia rutiera, nu afecteaza rețeaua de transport in comun existenta, statia de calatori, stalpii si rețele de contact aferente.

Parcaje la sol si la nivelul subsolului

In incinta se vor amenaja cca. 151 locuri de parcare, dintre care cca. 100 vor fi acomodate la subsolul cladirii iar cca. 51 la sol.

Pozitia, geometria si numarul locurilor de parcare amenajate la subsol/sol sunt orientative; ele se vor stabiliu din nou la faza DTAC, prin avizul Comisiei de Circulatie, functie de numarul de apartamente si spatiile comerciale, serviciile (birouri) propuse.

Vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatii, dimensionate conform normelor specifice.

Circulatia pietonala

Circulatia pietonala va fi asigurata prin trotuarul aferent str. Maresal Constantin Prezan.

Spatii verzi

In incinta vor fi prevazute zone cu spatii verzi in suprafata totala de min. 20% din suprafata terenului (min. 1295,40 mp). Aceste zone verzi vor fi asigurate sub forma de spatii verzi amenajate.

Spațiile verzi se vor asigura in concordanță cu prevederile OMS nr. 119/2014, dimensionându-se astfel încât să satisfacă indicele de minim de 2 mp/locatar pentru spații verzi.

Autorizația de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spații verzi si plantate, in funcție de destinatia si de capacitatea constructiei, conform normativelor in vigoare.

Se va acorda atentie reconstructiei ecologice dupa incheierea lucrarilor de construire, constand in: aranjamente peisajere cu arbusti, partere florale, gazon.

4.7. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de aceasta

Nu este cazul.

4.8. Solutii de reabilitare ecologica si diminuare a poluarii

Fiind situat in intravilan la frontul unei strazi principale, inițiativa de reglementare urbanistica se incadreaza intr-un proces normal de dezvoltare si densificare urbana, care este un beneficiu, generand un aspect coerent si unitar al străzii Maresal Constantin Prezan.

Efectele poluarii in zona studiată pot fi atenuate prin luarea unor masuri de protectie riguroase, respectiv – plantatii vegetale, rezolvare canalizare si ape uzate menajere, igienizare si salubritate.

Terenul fiind liber de construcții, nu vor exista materiale din demolari. In faza de construire ulterioara PUD, colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face controlat, in containere speciale, urmand a fi evacuate periodic prin colectarea de către RETIM, in baza unui contract si transportate la deponeul Municipiului Timișoara.

Pe laturile sudica si vestica a parcelei, spre vecinatatile cu locuinte se vor prevedea imprejuriri din panouri fonoabsorbante.

Dupa terminarea lucrarilor de construire se va imbunatati cadrul natural prin plantarea de arbori de diferite specii și de gazon pentru zonele stabilite ca fiind zone verzi in cadrul terenului studiat.

4.9. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea obiectivului

Nu este cazul.

4.10. Profiluri transversale caracteristice

In incinta, avand in vedere functiunea propusa lucrarile de drumuri de acces si platformele carosabile propuse conform normativelor in vigoare.

Pentru deservirea rutiera a imobilului se propune realizarea acceselor racordate la str. Maresal Constantin Prezan si cai de circulatie cu latime de 5,5 m.

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

Vor fi respectate caile de interventie pentru masinile de pompieri prevazute in Normativul P118/1998.

Amenajarile propuse prin PUD, nu afecteaza reseaua de transport in comun existenta in zona.

4.11. Lucrari necesare de sistematizare verticala

In cadrul PUD a fost necesara si analiza lucrarilor de sistematizare verticala, caracterizate prin inscrierea convenabila a constructiei propuse si a platformelor in terenul natural.

La elaborarea solutiilor de sistematizare verticala s-au avut in vedere urmatoarele aspecte: - stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarele constructii propuse, corelate cu amenajarile terenului studiat;

- asigurarea pantelor necesare evacuarii apelor de suprafata;

- reducerea la maximum a volumului de terasamente pentru nivelarea terenului.

Analiza sistematizarii verticale a zonei cuprinse in PUD fundamenteaza solutia de amplasare a constructiilor si de amenajare a terenului.

4.12. Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenului)

Amplasarea construcțiilor se va face în limitele zonei de implantare, conform planșei Reglementări urbanistice.

Regimul de inaltime general impus construcțiilor este de maxim S+P+3E, iar inaltimea maxima a construcțiilor nu va depasi 15,00 m.

Prin solutia de mobilare se propune un procent de ocupare ai terenului de maxim de 50% (respectand reglementarile **PUZ „Zona Lidia-Muzicescu-Martirilor-Urseni” – proiect nr. 3/1997 intocmit de SC Arhitect TRIMBITAS SRL aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Timișoara nr. 91 din 1998 POT max. 75%**).

4.13. Coeficientul de utilizare a terenurilor

Prin solutia de mobilare se propune un coeficient de ocupare al terenului de maxim de 1,8.

4.14. Asigurarea resurselor (surse, rețele, racorduri)

In zona studiată sunt asigurate toate utilitățile pentru funcționarea obiectivului de investitii.

Propunerile de asigurare a utilitatilor viitoare se vor face prin profilul strazii, iar aceste conductele vor fi dimensionate corespunzător fiecarei utilitati in parte.

Extinderea rețelilor edilitare se va realiza în baza unui proiect de specialitate. Proiectarea, executia si exploatarea lucrărilor se vor face în baza normativelor si STAS-urilor în vigoare.

4.14.1. Alimentarea cu apa/canalizare

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa potabila a cladirii se face de la reseaua de apa a localitatii Timisoara, existenta pe str. Maresal Constantin Prezan (\varnothing 300 mm), printr-un bransament de \varnothing 75 mm.

Rețeaua exterioara de distributie a apei trebuie sa asigure consumatorilor debitul maxim orar si sarcina hidrodinamica necesara.

Rețelele exterioare de distributie a apei cuprind:

- conducte principale de distributie ;

- conducte de serviciu care transporta apa de la conductele principale la punctele de bransamente.

Pentru asigurarea necesarului de apa potabila se va obtine de la detinatorul de utilitati avizul de principiu pentru racordul de apa, prevazandu-se de catre acesta si punctele de racord necesare.

Determinarea cantitatii de apa potabila

Determinarea debitelor de apa s-a facut pe baza SR 1343-1-2006 astfel:

Pentru locuinte colective

$$Q_{zi\ med} = \frac{1}{1000} \sum N(i) \circ q_s(i) \quad [mc/zi]$$

N_i – numarul de utilizatori

$N_i = 150$ persoane

q_s – debitul specific (litri /consumator si zi)

$q_s = q_g + q_p$ (litri/ consumator si zi)

q_g – debit specific pentru nevoi gospodaresti $q_g = 150$ l/ore.zi

q_p – debit specific pentru nevoi publice $q_p = 50$ l/om.zi

a) Debitul zilnic mediu de apa

$$Q_{zi\ med} = \frac{1}{1000} \circ 150 (150 + 50) = 30\ mc/zi$$

b) Debitul zilnic maxim de apa

$$Q_{zi\ max} = \frac{1}{1000} \sum [N(i) \circ q(i) \circ K_{zi}(i)] \quad [mc/zi]$$

K_{zi} – abaterea valorii consumului zilnic

$$K_{zi} = Q_{zi\ max}/Q_{zi\ med} = 1,20$$

$$Q_{zi\ max} = \frac{1}{1000} \circ 150 (150+50) \circ 1,20 = 36$$

c) Debitul orar maxim de apa

$$Q_{o,max} = \frac{1}{1000} \circ \frac{1}{24} \sum N(i) \circ q_s(i) \circ K_o \circ K_{zi} \quad [mc/zi]$$

K_o – coeficient de variatie orara a debitului

$K_o = 3$ (pentru 120 locuitori)

$$Q_{o,max} = \frac{1}{1000} \circ \frac{1}{24} \circ 150(150+50) \circ 3 \circ 1,20 = 4,5\ mc/h$$

Pentru spatii comerciale, servicii (birouri)

$$Q_{zi\ med} = \frac{1}{1000} \sum N(i) \circ q_s(i) \quad [mc/zi]$$

N_i – numarul de utilizatori

$N_i = 120$ persoane

q_s – debitul specific (litri /consumator si zi)

$q_s = q_g + q_p$ (litri/ consumator si zi)

q_g – debit specific pentru nevoi gospodaresti $q_g = 150$ l/ore.zi

q_p – debit specific pentru nevoi publice $q_p = 50$ l/om.zi

a) Debitul zilnic mediu de apa

$$Q_{zi\ med} = \frac{1}{1000} \circ 120 (150 + 50) = 24\ mc/zi$$

b) Debitul zilnic maxim de apa

$$Q_{zi\ max} = \frac{1}{1000} \sum [N(i) \circ q(i) \circ K_{zi}(i)] \quad [mc/zi]$$

K_{zi} – abaterea valorii consumului zilnic

$$K_{zi} = Q_{zi\ max}/Q_{zi\ med} = 1,20$$

$$Q_{zi\ max} = \frac{1}{1000} \circ 120 (150+50) \circ 1,20 = 28,8$$

c) Debitul orar maxim de apa

$$Q_{o,max} = \frac{1}{1000} \circ \frac{1}{24} \sum N(i) \circ q_s(i) \circ K_o \circ K_{zi} \quad [mc/zi]$$

K_o – coeficient de variatie orara a debitului

$K_o = 3$ (pentru 100 locuitori)

$$Q_{o,max} = \frac{1}{1000} \circ \frac{1}{24} \circ 120(150+50) \circ 3 \circ 1,20 = 3,6\ mc/h$$

Sisteme de incalzire propuse

Se prevede pentru intreg ansamblul independenta energetica privind furnizarea caldurii si a apei calde de consum prin prevederea de centrale termice proprii.

In consecinta se prevad urmatoarele tipuri de surse termice pentru obiectivele din ansamblul de locuinte: centrale termice proprii pentru fiecare apartament si spatiu servicii/comert in parte;

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

Arzatoarele cazanelor vor functiona cu combustibil gazos (gaze naturale) furnizate de retea de distributie a Municipiului Timisoara.

Canalizare ape uzate menajere

Deversarea apelor uzate menajere se face la retea de apa a localitatii Timisoara, existenta pe str. Maresal Constantin Prezan (Dn 500 mm). Racordurile la canalizarea orasului se vor face cu teava PVCkg Dn=315 mm.

Sistemul de canalizare cuprinde:

- racordurile de canalizare a instalatiilor de canalizare interioara la canalizare exterioara;
- retele de canalizare menajera exterioara;
- retele de canalizare pluviala exterioara;
- guri de deversare a apelor meteorice.

Debitul de apa uzata evacuata la canalizare este:

$$Q_{zi\ can.\ med.\ loc\ colective} = 0,80 \circ 150 = 120\ mc/zi$$

$$Q_{zi\ can.\ med.\ comert/servicii} = 0,80 \circ 120 = 96\ mc/zi$$

Canalizare pluviala

Apele uzate pluviale colectate de pe acoperisul constructiilor vor fi colectate si deversate intr-un rezervor de retentie ape pluviale. Apele pluviale de pe platformele rutiere si parcaje vor fi preluate prin intermediul rigolelor si vor fi dirijate spre un separator de hidrocarburi iar apoi colectate intr-un rezervorul de retentie ape pluviale. Apele din rezervoarele de ape pluviale sunt folosite la udarea spatiilor verzi, respectiv descarcate la canalizarea mun. Timisoara, prin pompare la 30 min. dupa terminarea ploii torentiale.

4.14.2. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a obiectivelor propuse, se va realiza prin interceptare LES MT in exploatare existenta pe str. Maresal Constantin Prezan.

Se propune realizarea de bransamente in cablu subteran.

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

4.15. Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent și propus)

Situatie propusa prin PUZ aprobat prin HCL 91/1998

<i>Bilant / parcela</i>	<i>Situatia existentă</i>	<i>Situatia propusă</i>	
	<i>(mp)</i>	<i>(mp)</i>	<i>%</i>
S teren reglementat	6477	6477,00	100
Construcții – max.	0	4857,75	75
Platforme (circulații, parcaje)	0	323,85	5
Spații verzi amenajate – min.	0	1295,40	20
POT max. = 75,00%			
Regim de inaltime max. – S+P+3E			

Situatie propusa prin propunerea de mobilare

<i>Bilant / parcela</i>	<i>Situatia existentă</i>	<i>Situatia propusă</i>	
	<i>(mp)</i>	<i>(mp)</i>	<i>%</i>
S teren reglementat	6477	6477,00	100
Construcții – max.	0	3238,50	50
Platforme (circulații, parcaje)	0	1943,10	30
Spații verzi amenajate – min.	0	1295,40	20
POT max. = 50,00%		CUT max. = 1,8	
Regim de inaltime max. – S+P+3E			

5. CONCLUZII

5.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Inițiativa de reglementare urbanistica se încadrează într-un proces normal de dezvoltare și densificare urbană, care este un beneficiu, generând un aspect coerent și unitar al străzii Maresal Constantin Prezan.

5.2. Măsuri ce decurg în continuare a P.U.D.

Pe baza documentației de față, aprobată de organele abilitate în acest sens, a aprobarilor și avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. **1163 din 27.03.2017 cu termen de valabilitate prelungit până la 23.03.2019**, emis de Primăria Municipiului Timișoara se va trece la elaborarea proiectului pentru emiterea Autorizației de Construire.

Intocmit Arh. BAIA Dragos

Verificare Arh. FOLEA Doru