



S.C. ARHITECT TRIMBITAȘ S.R.L.
str. Martir Miroslav Todorov nr.2,
tel : 0256-432212
e-mail: office@trimbitas.ro

PLAN URBANISTIC ZONAL
”LOCUIŢE COLECTIVE SI SERVICII”
strada Constructorilor, nr. 4A, 4B, 4C și Ion
Ionescu de la Brad nr.5, Timișoara

beneficiar:
S.C. INTERBRICK S.R.L.

MEMORIU

Proiect nr.43/2009

1. Introducere

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL**
”LOCUIŢE COLECTIVE SI SERVICII”

Amplasament: **Strada Constructorilor nr. 4A, 4B, 4C și Ion Ionescu de la Brad nr.5, Timișoara**
- C.F. nr. 414822 (conversie 83967)-Timisoara, nr.cad.: 2198-219918 (2.000mp), situat pe strada Ion Ionescu de la Brad nr.5, (cu front la strada Constructorilor)
- C.F. nr. 414820 (conversie 110648)-Timisoara, nr.cad.: 2198-2199/4 (1.234mp), situat pe strada Constructorilor nr.4A,
- C.F. nr. 414840 (conversie 105204)-Timisoara, nr.cad.: 2198-2199/7 (985mp), situat pe strada Constructorilor nr.4B,
- C.F. nr. 407141 (conversie 105170)-Timisoara, nr.top.: 2198-2199/3 (1.981mp), situat in strada Constructorilor nr.4C.

Nr. proiect: **43/2009**

Beneficiar: **▪ S.C. “INTERBRICK” S.R.L.**

Elaborator:
(Proiectant) **s.c.”ARHITECT TRIMBITAS”s.r.l.**
s.c.”ELATIS”s.r.l.
s.c.”COSMUN WEST”s.r.l.
s.c.”CAPABIL”s.r.l.
s.c.”PILOT CAD”s.r.l.

Data elaborării: **decembrie 2010**

Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)**

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Documentația în fază de Plan Urbanistic Zonal : "LOCUIŢE COLECTIVE ŞI SERVICII" strada Constructorilor nr. 4A 4B 4C și Ion Ionescu de la Brad nr.5, Timișoara, a fost întocmită la comanda beneficiarului:

- S.C. "INTERBRICK" S.R.L.

Documentația de față propune soluții și reglementări în scopul realizării unui ansamblu de locuințe colective și servicii, pe parcelele cu front la strada Constructorilor situate la adresele mai sus menționate, identificate prin:

- C.F. nr.414822 (conversie 83967)-Timisoara, nr.cad.: 2198-219918 (2.000mp), situat pe strada Ion Ionescu de la Brad nr.5, (cu front la strada Constructorilor)
- C.F. nr.414820 (conversie 110648)-Timisoara, nr.cad.: 2198-2199/4 (1.234mp), situat pe strada Constructorilor nr.4A,
- C.F. nr.414840 (conversie 105204)-Timisoara, nr.cad.: 2198-2199/7 (985mp), situat pe strada Constructorilor nr.4B,
- C.F. nr.407141 (conversie 105170)-Timisoara, nr.top.: 2198-2199/3 (1.981mp), situat in strada Constructorilor nr.4C.

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

Ținând cont de demararea procedurii pentru întocmirea noului P.U.G. al municipiului Timișoara, prin inițierea și scoaterea la licitație a studiilor de fundamentare, conform legislației în vigoare, ca etapă preliminară Primăria Municipiului Timișoara a inițiat "Studiile directe privind densificarea țesutului urban în municipiul Timișoara".

Conform acestor studii preliminare, zona studiată - limitrofă arterei majore Strada Constructorilor – inel IV se înscrie din punct de vedere al zonificării teritoriale în punctul de interferență al subzonei unităților industriale existente – aflate în curs de reconversie, cu subzona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri existentă.

Astfel, propunerea de față se raportează la strategia de dezvoltare și mobilare urbană stabilită prin studiile mai sus menționate.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

Terenul propus pentru construire este situat în partea de Nord a municipiului Timișoara, în intravilanul municipiului, având front la strada Constructorilor. Amplasamentul este în apropierea intersecției străzii Constructorilor cu viitorul traseu al străzii Holdelor.

- Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara, terenul de față este inclus în **UTR 24**, delimitat după cum urmează:
 - la nord, de Strada Constructorilor
 - la vest, de incinta societății S.C. "FORADEX" S.A.
 - la sud, de o parcela proprietate privată
 - la est de o parcela proprietate privată.
- Conform P.U.G. al Municipiului Timișoara, aprobat prin H.C.L. 157/2002, terenul studiat se situează din punct de vedere al zonificării funcționale în **punctul de**

interferență al subzonei de servicii existente cu subzona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri existentă, subzona rezidențială propusă cu locuințe P,P+1, P+2 și subzona industrială existentă.

- Conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr.186/2003, amplasamentul se încadrează în prezent în subzona rezidențială propusă cu clădiri P,P+1E, P+2E.
- De asemenea, în apropierea amplasamentului studiat, s-a aprobat prin Hotărârea nr.304/31.07.2007 a Consiliului Local al Primăriei Timișoara proiectul în fază de Plan Urbanistic de Detaliu "ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII" - strada Ion Ionescu de la Brad, nr.11, Timișoara – beneficiar S.C."CRISTIAN ANDRONIC" S.R.L., proiectant S.C. "ARHITECT TRÎMBIȚAȘ" S.R.L.

- Zonele învecinate parcelelor studiate sunt următoarele:
 - Limita nordică a terenului este constituită Strada Constructorilor - parte a inelului IV - prevăzută a fi lărgită față de prospectul actual la 19 metri (în dreptul amplasamentului studiat)
 - La nord de această stradă se află terenuri proprietate privată aflate în teritoriul administrativ Dumbrăvița
 - Limitele sudică și estică sunt constituite din parcele aflate în proprietate privată
 - La vest de terenul studiat se află o parcelă aflată în proprietatea S.C. FORADEX S.R.L.

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

Certificatul de Urbanism nr.392/16.02.2010 pentru elaborare P.U.Z. a fost obținut în baza Avizului Prealabil de Oportunitate nr.1/14.01.2010 prin care se propune **Categoria funcțională: locuințe individuale și colective, funcțiuni complementare, servicii.**

Paralel cu întocmirea acestei documentații s-au obținut următoarele avize, eliberate de deținătorii de conducte sau rețele din zonă:

Avizul unic nr. 215 din 12.03.2010:

- Aviz Romtelecom S.A. cu nr. 276 din 23.02.2010
- Aviz ENEL Distribuție Banat cu nr. 203 din 26.02.2010
- Aviz Termoficare „Colterm” S.A. Timișoara din 24.02.2010
- Aviz E-ON Gaz Distribuție cu nr. 3596 din 01.03.2010
- Aviz R.A. Transport Timișoara cu nr. UR2010-00-3596 din 24.02.2010
- Aviz Aquatim S.A. cu nr. 3567/26.02.2010

Adeverința Direcția de Patrimoniu cu nr. DP2010-002590/18.03.2010

Adeverința Serviciul Juridic cu nr. SC2010-6740/06.04.2010

Adeverința Serviciul Administrare Fond Funciar cu nr. D02010-502 din 17.03.2010

Avizul de principiu al Aquatim S.A. cu nr.13905/DT-ST/14.07.2010

Avizul de securitate la incendiu nr. 834402 din 23.07.2010

Avizul ANIF nr. 5072 din 28.07.2010

Avizul Agenției Regionale pentru Protecția Mediului Timișoara nr.759 din 29.11.2010

Avizul Comisiei de Circulație nr. TH2010 – 001318/11.03.2010

Avizul de principiu al Direcției de Mediu, Serviciul Protecția Mediului nr.477 din 13.04.2010.

Avizul de principiu al Direcției Drumuri și Transport nr.470 din 20.04.2010.

Aviz sanitar nr. 447/C din 19.07.2010

1.3.3. DATE STATISTICE

Nu e cazul.

1.3.4. PROIECTE DE INVESTITII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI

Pentru traseul Inelului IV cuprins între Calea Aradului și Calea Torontalului există ideea unui parteneriat între Municipiul Timișoara și proprietarii riverani - constituiți din dezvoltatorii imobiliari ai zonei - de a se realiza proiecte complexe privind infrastructura edilitară și rutieră. Acest parteneriat vine în sprijinul unei dezvoltări coerente a zonei, ce a cunoscut în ultimii ani o evoluție spectaculoasă sub aspectul edificării de ansambluri rezidențiale cu locuințe colective și servicii, de o parte și de alta a segmentului menționat al străzii Grigore Alexandrescu.

Asemănător segmentului mai sus menționat, se observă și în zona studiată dezvoltări imobiliare constituite predominant din ansambluri de locuințe colective și servicii.

Spre est se preconizează modernizarea străzii Constructorilor – continuare inel IV- prin amenajarea ei ca stradă de categoria a doua cu 4 benzi de circulație, zone verzi, piste ciclisti si trotuare.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1.EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Analizând fondul construit existent, se poate observa reconversia vechilor funcțiuni, mai ales a celor industriale.

La nord de strada Constructorilor, se află teritoriul administrativ al comunei Dumbraviță. Toată această zonă este caracterizată de existența parcelor pentru dezvoltări de locuințe individuale – tipul de subzonă rezidențială cu case P, P+1, P+2. Toate casele deja edificate, sunt de dată recentă și sunt în stare foarte bună, având un regim de înălțime mediu de P+M, P+1E.

La sud de strada Ion Ionescu de la Brad, în zona amplasamentului studiat, se remarcă prezența locuințelor colective, cu un regim de înălțime P+4E, construcții din perioada anilor 1970-1980.

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuire, prestări servicii și funcțiuni complementare. Regimul de înălțime variază de la P la P+4E.

Începând cu 2007, în zona studiată au fost inițiate investiții imobiliare constând exclusiv în ansambluri rezidențiale cu funcțiuni complementare și servicii. Regimul de înălțime variază, maximum aprobat fiind S+P+6E+Er. Acestea se află în momentul de față în diferite stadii, de la aprobare documentației până la execuție.

2.1.2. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELATIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Această expansiune a proiectelor de dezvoltare pentru această zonă a conturat în nordul localității existența unor nuclee de noi locuințe colective, cu un regim de înălțime variind de la P+3E+M la P+6E+Er, apărute prin reconversia unor zone cu caracter industrial.

2.1.3. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Toate ansamblurile rezidențiale edificate deja sau aflate în execuție vor primi o plusvaloare, în momentul în care Inelul IV – sectorul Strada Constructorilor va fi realizat, odată cu toată infrastructura necesară.

Existența infrastructurii va reprezenta impulsul necesar finalizării din punct de vedere urbanistic a zonei.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

2.2.1. POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Terenul propus pentru construire este situat în partea de Nord a municipiului Timișoara, în intravilanul municipiului, având front la strada Constructorilor. Amplasamentul este în apropierea intersecției străzii Constructorilor cu viitorul traseu al străzii Holdelor.

Zona studiată este delimitată la nord/est de strada Constructorilor - care reprezintă și limita spre nord a teritoriului administrativ al municipiului Timișoara față de localitatea Dumbrăvița, iar la sud/est de strada Ion Ionescu de la Brad.

Calea Lipovei (situată la vest) este principala arteră de acces la zona de locuințe Ion Ionescu de la Brad, arteră de importanță în creștere.

Pentru zonele de locuințe colective Ion Ionescu de la Brad, străzile Borzești și Ion Ionescu de la Brad reprezintă principalele căi de acces.

Terenul este format din patru parcele cu front la strada Constructorilor, identificate cu adresele Ion Ionescu de la Brad nr.5, și strada Constructorilor nr.4A, 4B și 4C. Terenul are o suprafață totală de 6.200 mp, cu o formă neregulată și cu lungimea frontului la strada Constructorilor de 42.54m.

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

- Prin prisma poziției în cadrul orașului, zona ce face obiectul studiului este favorizată, în primul rând datorită învecinării cu un areal consistent încă neconstruit și care are mari șanse să fie edificat conform principiilor de dezvoltare teritorială durabilă.
- Accesibilitatea zonei este asigurată de existența arterelor majore, respectiv Inel IV (str. Constructorilor).
- Zona este deservită cu instituții de interes general în domeniul învățământului și la nivel de comerț alimentar și nealimentar. Toate aceste funcțiuni se află în vecinătatea zonei, fiind concentrate pe Calea Sever Bocu. De asemenea existența terenului cu destinație specială din zonă va presupune o reconversie și propunerea unei funcționalități care să completeze zona.

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

2.3.1.1. **Terenul** are o suprafață relativ plană, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare.

2.3.1.2. Platforma menționată face parte din punct de vedere geomorfologic din câmpia joasă denumită Câmpia Banatului. Astfel zona menționată se încadrează în complexul aluvionar a cărui geomorfologie se datorează influenței apelor curgătoare, care au dus la transportarea și depunerea de particule fine provenite din dezagregarea a diverse roci.

2.3.1.3. 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.

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

2.3.1.4. Geologic, zona se caracterizează prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcătuit din argile, prafuri și nisipuri, 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), dintre care prezintă interes cea cunoscută sub numele de "Falia Timisoara Vest".

2.3.1.5. **Seismicitatea. Conform codului de proiectare seismică P100-1/2006**, condițiile locale de teren studiate 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 $b_0 = 3,00$; a spectrului normalizat de răspuns elastic pentru zona BANAT fig. 3.4 (din codul menționat) și accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0,16g$.

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

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

a) Temperatura aerului :

- media lunară maximă : (+21-22)° C în iulie, august
- media lunară minimă : - (1-2)° C în ianuarie
- maximă absolută: +40°C în 16.08.1952
- minimă absolută : - 29,2°C în 13.02.1935

b) Precipitații :

- media lunară maximă : 70 ÷ 80 mm
- media anuală : 600 ÷ 700 mm
- cantitatea maximă în 24 h ; 100 mm în 01.06.1915

c) Vântul :

- direcții predominante : nord - sud 16% și est – vest 13%

2.3.1.8. CATEVA PRECIZARI ASUPRA CONSTRUCTIEI

Din discutii purtate cu beneficiarul constructia reprezinta un imobil in regim de inaltime S+P+6E+Er, cu structura de rezistenta corespunzatoare.

Sistemul de fundare va fi format din fundatii directe, urmand ca definitivarea cotelor de fundare, dimensiunile fundatiilor sa fie definitive in urma si a celor ce se prezinta in studiul geotehnic de fata, **pentru constructiile ce se realizeaza pe o raza de 15m fata de sondajele realizate. Pentru constructiile ce se vor proiecta, in afara razei de 15m, fata de sondajele amplasate pe terenul studiat, studiul de fata urmeaza sa se completeze cu alte investigatii geotehnice necesare proiectelor tehnice, care sa permita concluziile necesare pentru definitivarea solutiilor de fundare (cota de fundare, sistemul de fundare, capacitatea portanta a terenului etc.).**

2.3.1.9. INVESTIGATII GEOTEHNICE SI STRATIFICATIA GASITA

a) **Luandu-se in considerare** scopul pentru care se elaboreaza studiul geotehnic, s-a considerat util si s-a apreciat ca necesare de catre proiectant realizarea a patru sondaje geotehnice pe adancimea de -8,00 m (S1÷S4) conform planului de situatie (anexa 1) si patru sondaje de penetrare (P1÷P4) pe adancime de -9,00m.

b) **Sondajele s-au realizat**, folosindu-se trusa mecanica de 4", pe adancimea de -8,00 m prelevandu-se probe de teren (practic la fiecare 50 cm). Probele de teren prelevate au fost analizate in laborator pe baza carora s-a stabilit stratificatia, precum si caracteristicile geotehnice necesare cunoasterii pamantului existent ca teren de fundare. Rezultatele investigatiilor au fost folosite pentru determinarea si stabilirea granulozitatii si caracteristicilor geotehnice prezentate in plansele 2÷5 anexate (profile geotehnice ale sondajelor).

c) **Pentru aprecierea capacitatii portante** a stratificatiei mentionate s-a realizat penetrarea dinamica cu con, folosindu-se penetrometru dinamic mediu PDM cu greutatea la berbec de 35kg, suprafata conului de baza de 15cm². Rezultatele incercarilor de penetrare sunt prezentate in fisele de penetrari facute (anexele 6÷9). **Diagramele realizate** pun in evidenta numarul de lovituri a berbecului pentru patrunderea cu 10cm a conului (N₁₀), ceea ce permite sa se aprecieze variatia rezistentei la penetrare pe adancime (grosimea straturilor de teren), precum si alti indici geotehnici vezi anexele 6÷9 a penetrarilor prelucrate.

d) **Dupa analiza rezultatelor incercarilor** de la fata locului si laborator specifice pamanturilor gasite s-au stabilit indicii geotehnici caracteristici acestora si s-au prezentat in fisele de stratificatie precizate in plansele anexate 2÷5.

e) **Cu ocazia realizarii sondajelor** de adancime s-a constatat ca nivelul apelor subterane a fost interceptat la cota de -3,00 m fata de cota terenului natural.

Conform buletinului de analiza al apei rezulta ca apa nu este agresiva fata de beton si contine 95,3mg/dm³ sulfati si 39,0mg/dm³ cloruri.

2.3.1.10. STRATIFICATIE CAPACITATE PORTANTA, CONCLUZII si RECOMANDARI

Pentru stabilirea stratificatiei terenului de fundare s-au interpretat rezultatele obtinute prin analiza probelor de teren, insistandu-se indeosebi pe aprecierea granulozitatii inclusiv

cantitatea procentuala pentru fragmentele cu dimensiuni grupate dupa prescriptii (argile, prafuri, nisipuri etc.) rezultand stratificatia generala dupa cum urmeaza:

Sondajul S1 :

- 0,00 ÷ - 0,50m – sol vegetal pamant prafos vanat

- 0,50 ÷ - 2,00m – praf argilos galben maroniu plastic consistent cu calcar dizolvat, indicele de consistenta $I_C = 0,69 \div 0,73$ si modulul de deformatie $M = 71 \div 79 \text{ daN/cm}^2$

- 2,00 ÷ - 2,50m – argila prafoasa galbena plastic consistenta cu calcar dizolvat, indice de consistenta $I_C = 0,72$ si modulul de deformatie $M = 78 \text{ daN/cm}^2$

- 2,50 ÷ - 4,50m – argila prafoasa galben maronie plastic consistenta spre baza vartoasa cu oxizi si cu calcar dizolvat si pietrificat, indicele de consistenta $I_C = 0,66 \div 0,77$ si modulul de deformatie $M = 74 \div 81 \text{ daN/cm}^2$

- 4,50 ÷ - 6,50m – argila galbena cu oxizi plastic consistenta, indice de consistenta

$I_C = 0,69 \div 0,73$ si modulul de deformatie $M = 76 \div 79 \text{ daN/cm}^2$

- 6,50 ÷ - 8,00m – argila grasa galben vanata plastic vartoasa spre baza de consistenta tare cu oxizi, indice de consistenta $I_C = 0,79 \div 1,23$ si modulul de deformatie $M = 83 \div 99 \text{ daN/cm}^2$

Sondajul S2 :

- 0,00 ÷ - 0,50m – sol vegetal pamant prafos vanat

- 0,50 ÷ - 2,00m – praf argilos galben maroniu plastic consistent cu calcar dizolvat, indicele de consistenta $I_C = 0,60 \div 0,71$ si modulul de deformatie $M = 68 \div 77 \text{ daN/cm}^2$

- 2,00 ÷ - 2,50m – argila prafoasa galbena plastic consistenta cu calcar dizolvat, indice de consistenta $I_C = 0,74$ si modulul de deformatie $M = 80 \text{ daN/cm}^2$

- 2,50 ÷ - 4,50m – argila prafoasa galben vanata plastic vartoasa cu rar calcar dizolvat si pietrificat, indicele de consistenta $I_C = 0,74 \div 0,86$ si modulul de deformatie $M = 80 \div 86 \text{ daN/cm}^2$

- 4,50 ÷ - 7,00m – argila galbena cu oxizi plastic vartoasa, indice de consistenta

$I_C = 0,82 \div 0,75$ si modulul de deformatie $M = 80 \div 88 \text{ daN/cm}^2$

- 7,00 ÷ - 8,00m – argila grasa galben vanata, de consistenta tare cu oxizi, indice de consistenta $I_C = 0,90 \div 1,42$ si modulul de deformatie $M = 95 \div 103 \text{ daN/cm}^2$

Sondajul S3 :

- 0,00 ÷ - 0,50m – umplutura pamant prafos vanat maroniu

- 0,50 ÷ - 2,00m – praf argilos galben maroniu plastic consistent, indicele de consistenta $I_C = 0,59 \div 0,71$ si modulul de deformatie $M = 66 \div 77 \text{ daN/cm}^2$

- 2,00 ÷ - 2,50m – argila prafoasa galbena plastic consistenta, indice de consistenta

$I_C = 0,73$ si modulul de deformatie $M = 79 \text{ daN/cm}^2$

- 2,50 ÷ - 4,50m – argila prafoasa galben vanata cu oxizi plastic consistenta spre baza plastic vartoasa, cu indice de consistenta $I_C = 0,70 \div 0,77$ si modulul de deformatie $M = 77 \div 81 \text{ daN/cm}^2$

- 4,50 ÷ - 7,00m – argila galben vanata cu multi oxizi plastic vartoasa, cu indice de consistenta $I_C = 0,79 \div 0,90$ si modulul de deformatie $M = 83 \div 88 \text{ daN/cm}^2$

- 7,00 ÷ - 8,00m – argila grasa vanata de consistenta tare cu oxizi, indice de consistenta $I_C = 1,12 \div 1,40$ si modulul de deformatie $M = 96 \div 102 \text{ daN/cm}^2$

Sondajul S4 :

- 0,00 ÷ - 0,50m – sol vegetal pamant prafos vanat

- 0,50 ÷ - 2,00m – praf argilos galben cu calcar dizolvat plastic consistent, indice de consistenta $I_C = 0,59 \div 0,71$ si modulul de deformatie $M = 66 \div 77 \text{ daN/cm}^2$

- 2,00 ÷ - 2,50m – argila prafoasa galbena plastic consistenta cu calcar dizolvat, indice de consistenta $I_C = 0,72$ si modulul de deformatie $M = 78 \text{ daN/cm}^2$

- 2,50 ÷ - 4,50m – argila prafoasa galbena vanata, plastic consistenta, spre baza plastic vartoasa cu oxizi, indicele de consistenta $I_C = 0,68 \div 0,82$ si modulul de deformatie $M = 75 \div 85 \text{ daN/cm}^2$

- 4,50 ÷ - 6,50m – argila galbena plastic vartoasa cu oxizi, indice de consistenta

$I_C = 0,79 \div 0,90$ si modulul de deformatie $M = 83 \div 88 \text{ daN/cm}^2$

- 6,50 ÷ - 8,00m – argila grasa galben vanata tare cu oxizi, indice de consistenta

$I_C = 1,06 \div 1,58$ si modulul de deformatie $M = 94 \div 106 \text{ daN/cm}^2$

Avand in vedere cele de mai sus rezulta ca stabilitatea terenului este asigurata.

Luand in considerare tipul constructiei si stratificatia prezentata mai sus se apreciaza ca se pot realiza fundatii directe; folosindu-se rezultatele prezentate in anexele 2÷9 si prescriptiile in vigoare rezulta capacitatea portanta a terenului dupa cum urmeaza (cotele sunt raportate la cota 0,00 a terenului natural).

Analizandu-se stratificatia mentionata anterior respectiv valorile indicilor geotehnici determinati prin incercari de laborator si teren, prezentate in anexele 2÷9, precum si analiza unor solutii de realizare a infrastructurii, stabilita din considerente functionale etc. se considera necesar a se face referiri directe numai la stratul pe care urmeaza sa fie asezate fundatiile, respectiv la cota de fundare a acestora.

2.3.1.11. **Terenul de fundare** il constituie stratele alcatuite din :

In zona sondajului S1 :

- **argila prafoasa galben maronie plastic consistenta spre baza vartoasa cu oxizi si calcar dizolvat si pietrificat**, aflat intre cotele de -2,80m si -4,50m. De aceea **fundarea pe teren natural se poate face la cota minima $D_{min} = -2,80m$** fata de cota terenului natural.

In zona sondajului S2 :

- **argila prafoasa galbena vanata plastic vartoasa cu rar calcar dizolvat si pietrificat**, aflat intre cotele de -2,80m si -4,50m. De aceea **fundarea pe teren natural se poate face la cota minima $D_{min} = -2,80m$** fata de cota terenului natural.

In zona sondajului S3 :

- **argila prafoasa galben vanata cu oxizi plastic consistenta spre baza plastic vartoasa**, aflat intre cotele de -2,80m si -4,50m. De aceea **fundarea pe teren natural se poate face la cota minima $D_{min} = -2,80m$** fata de cota terenului natural.

In zona sondajului S4 :

- **argila prafoasa galbena plastic consistenta spre baza plastic vartoasa cu oxizi**, aflat între cotele de -2,80m și -4,50m. De aceea **fundarea pe teren natural se poate face la cota minima $D_{min}=-2,80m$** fata de cota terenului natural.

2.4. CIRCULAȚIA

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

Considerând arealul mai larg în care se încadrează zona studiată, acesta este mărginit la nord de

- strada Constructorilor, ce face parte din rețeaua majoră de circulație rutieră a municipiului Timișoara, respectiv inelul 4 (în perspectivă);
- strada Ialomița și Aleea Demetriade ce fac parte din inelul 3 de circulație al municipiului și reprezintă traseul de tranzit pentru traficul greu;
- Calea Sever Bocu ce reprezintă penetrația drumului județean DJ 691 din direcția Lipova.

În interior, zona are o structură rutieră rectangulară cu legături est/vest, între Aleea Demetriade și Calea Lipovei reprezentată din străzile Borzești, Oravița și Frigului. Pe direcția nord/sud există o stradă de categoria II-a, cu 4 benzi de circulație - strada Holdelor, care face legătura între strada Ion Ionescu de la Brad și strada Pomiculturii.

Parcela este mărginită la nord de strada Constructorilor și la sud de strada Ion Ionescu de la Brad, care are în zona parcelei studiate 4 benzi de circulație.

În prezent strada Constructorilor este realizată cu două benzi de circulație iar înresecția cu Calea Sever Bocu nu este reglementată, acest fapt făcând dificilă relația cu orașul.

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

Obiectivul este amplasat pe Strada Constructorilor (Inelul IV de circulație al municipiului Timișoara). În prezent pe acest sector strada are două benzi de circulație, iar în perspectiva va avea un prospect de strada categoria 2 cu patru benzi de circulație (câte 2 pe sens).

Intersecția dintre Calea Sever Bocu și Inelul IV urmează a fi amenajată.

În cadrul reglementărilor urbanistice ale zonei, se prevede realizarea în perspectivă a unei străzi noi, cu un prospect stradal de 16,0 m lățime, amplasată paralel cu străzile Constructorilor și Ion Ionescu de la Brad, între depoul RATT și prelungirea străzii Holdelor.

Prin faptul că strada Constructorilor va fi cu 4 benzi de circulație accesul și ieșirea la ansamblul propus se va face numai cu relația dreaptă.

Accesul rutier la blocul de locuințe proiectat va fi realizat în faza finală și din strada nou proiectată.

Alte probleme sunt generate de neasigurarea condițiilor de rezervare a terenurilor necesare pentru prospectul final al inelului IV (pe traseul străzii Constructorilor)

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Pe segmentul Inelului IV cuprins în zona situată la sudul străzii Constructorilor, funcțiunile propuse sunt cele de ansambluri rezidențiale (locuințe colective) cu funcțiuni complementare. Acestea sunt fie propuse în baza documentațiilor de urbanism aprobate, fie existente sau în curs de execuție. În acest areal se remarcă ponderea scăzută a dotărilor și serviciilor raportat la ponderea locuințelor colective.

La nord de strada Constructorilor, în teritoriul administrativ Dumbrăvița, sunt propuse locuințe predominant individuale cu regim de înălțime redus.

În vecinătatea imediată a terenului studiat sunt loturi în prezent neconstruite, dar reglementate prin documentații de urbanism aprobate sau prin Autorizații de Construire emise.

Specific funcțiunilor propuse pe aceste loturi este faptul că serviciile sunt propuse la parterul ansamblurilor de locuințe.

Treptat urmează ca și terenurie ocupate de construcții și amenajări destinate industriei să sufere o reconversie.

2.5.2. RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Pe segmentul amintit, propunerea ansamblurilor rezidențiale colective cu clădiri înalte și servicii la parter (variind între P+3E+Er ÷ P+6E+Er), reprezintă un element coerent, pe latura sudică a străzii Constructorilor. Această abordare subliniază și din punct de vedere urbanistic importanța arterei majore.

2.5.3. GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

În prezent terenul studiat este liber de construcții.

Pe terenul situat la nord de strada Constructorilor, pe teritoriul administrativ al comunei Dumbrăvița sunt propuse lotizări pentru locuințe cu un regim de înălțime redus. Vis-a-vis se găsesc o serie de instituții: COMAT, FORADEX S.A., STIZO S.A., și EUROCONSTRUCT S.A. Acestea sunt în imediata vecinătate a zonei Pădurea Verde iar o parte din aceste instituții sunt în curs de reconversie.

Spre est este aprobat un ansamblu de locuințe colective cu regim de înălțime maxim S+P+6E+Er aflat în construcție.

2.5.4. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Toate construcțiile din zonă fiind recent edificate, după anul 2000, sunt de bună calitate, respectând standardele și normativele actuale.

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

Întreaga zonă de locuințe colective la care se face referire, în curs de edificare de-a lungul străzii Constructorilor este slab asigurată cu servicii, cu câteva excepții: servicii propuse la parterul câtorva blocuri.

În vecinătate, în sudul zonei, există învățământ și supermarket-uri.

De asemenea Terenul cu Destinație Specială aflat în apropierea amplasamentului studiat, se preconizează să fie trecut în administrarea Municipiului Timișoara, urmând să-i fie atribuite funcțiuni de interes public. Astfel vor putea fi acoperite serviciile deficitare în zonă.

2.5.6. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Întregul areal limitrof străzilor Constructorilor – Ion Ionescu de la Brad, a fost reglementat în baza documentațiilor de urbanism (faza PUD sau PUZ) aprobate. Pentru

toate aceste ansambluri rezidențiale, s-au reglementat suprafețele minime necesare de spații verzi raportat la numărul de locuitori, conform Ordinului nr.536/23.06.1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației (2÷2,2mp/locuitor).

Pentru terenul ce face obiectul prezentei documentații, conform Avizului Prealabil de Oportunitate nr.01/14.01.2010, se propune asigurarea unui minim de 25% spații verzi din totalul suprafeței.

2.5.7. EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE VECINE

Nu e cazul.

2.5.8. PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITĂȚI

Analiza situației existente a relevat disfuncționalități grupate pe categorii:

a) de circulație (au fost dezvoltate la punctul referitor la Căi de comunicație):

- neasigurarea condițiilor de rezervare a terenurilor necesare pentru inelul IV (pe traseul strazii Constructorilor)
- dificultatea realizării accesului pe teren de pe strada Constructorilor, datorită prezenței liniei de cale ferată industrială, care este poziționată paralel cu strada Constructorilor, deservind societatea FORADDEX (linie de cale ferată parțial dezafectată);

b) urbanistice

- existența parcelelor cu fronturi extrem de înguste, ce nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate;
- regimul de înălțime, la multe dintre clădiri, a rămas într-un stadiu ce se aseamănă ca aspect, mai degrabă cu un cartier mărginaș, decât cu o zonă urbană în plină dezvoltare;
- clădirile existente, ce au aparținut unor unități industriale, nu mai sunt compatibile cu dezvoltarea preconizată în zonă;
- zona de locuințe colective existentă pe frontul sudic al strazii Ion Ionescu de la Brad, trebuie preluată vizual pe frontul Nordic al aceleiași strazi; în momentul de față, clădirile existente pe amplasamentul studiat sunt atipice pentru ansamblul stradal - întrerup continuitatea aliniamentelor.

c). *funcționale*

- lipsa utilităților, comerțului ce este reprezentat doar apartamente ce au suferit reconversii, cu funcțiuni de alimentație publică.
- vecinătatea zonei studiate cu Pădurea Verde, nu este în prezent deloc pusă în valoare.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

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

Alimentare cu apa și canalizare – situația existentă

Conform aviz Aquatim S.A. cu nr. 3567 din 26.02.2010 pe teren nu figurează rețele de alimentare cu apă și canalizare.

Alimentarea cu gaze naturale

Conform aviz principiu de amplasament E-ON Gaz Distribuție cu nr. 3596/01.03.2010 amplasamentul nu este afectat de rețele de distribuție gaze naturale.

Alimentarea cu energie electrică

Conform aviz favorabil emis de Aviz ENEL Distribuție Banat cu nr. 203/26.02.2010, amplasamentul nu este afectat de restricții impuse de instalații electrice.

În zonă, pe strada Constructorilor există o linie electrică aeriană de medie tensiune, un post trafo și linii electrice subterane în exploatare.

Transport în comun

Conform aviz cu nr. UR2010-00-3596/24.02.2010 amplasamentul nu este afectat de rețele electrice subterane aparținând RATT.

Rețele termice

Conform aviz de principiu emis de S.C. COLTERM S.A., cu nr. _ din 24.02.2010, în zona studiată nu figurează rețele termice și de apă rece hidrofor existente.

Telefonizare

Conform aviz tehnic favorabil cu condiții emis de Romtelecom S.A. cu nr. 276 din 23.02.2010, amplasamentul este afectat de instalații de telecomunicații. Pe amplasament există un stâlp și o rețea aeriană ce nu sunt funcționale. Se va solicita eliberarea amplasamentului de aceste rețele.

Rețea de televiziune în cablu

În zonă există rețea urbană de televiziune în cablu.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.7.1. RELATIA CADRU NATURAL - CADRU CONSTRUIT

Până în anii 90, terenurile aflate în imediata vecinătate a vechiului intravilan al municipiului Timișoara aveau caracter agricol. Explozia investițiilor din ultimii ani, precum și iminenta intrare în comunitatea europeană, a contribuit la sporirea solicitărilor de suprafețe de teren dedicate dezvoltării de zone rezidențiale. Spre anul 2003 a început un proces de schimbare a statutului terenurilor prin aprobarea de planuri urbanistice. Terenurile cu destinație agricolă au fost introduse în intravilan și au devenit construibile. În cazul terenurilor cu folosință industrială se observă un proces de reconversie.

În concluzie nu se poate vorbi despre valoarea cadrului natural existent ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui balans optim între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi din localități.

La nord de strada Constructorilor sunt aprobate parcelări noi, având edificate locuințe unifamiliale individuale, cu un regim de înălțime variind între P+M ÷ P+2E+M. Construcțiile sunt de dată recentă și sunt de bună calitate.

Parcelele învecinate au fost utilizate industrială, fie au suferit schimbări de funcțiune, fiind propuse dezvoltări imobiliare destinate predominant locuințelor colective.

2.7.2. EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu e cazul.

2.7.3. MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Obiectivul proiectat cuprinde locuințe colective și servicii, funcțiuni care sunt generatoare de trafic rutier intens. În acest context este necesar ca lucrările rutiere prevăzute în zona adică strada Constructorilor amenajată la 4 benzi de circulație și reglementarea intersecției cu Calea Sever Bocu să fie finalizate până la darea în funcțiune a obiectivului. Fără aceste amenajări accesul dinspre oraș se va face de pe strada Constructorilor, cu relație exclusiv de dreapta. Ulterior realizării străzii noi cu două benzi la sudul parcelei aceasta va putea fi folosită pentru acces, reducând astfel traficul de pe strada Constructorilor

Lucrările hidroedilitare – rețele de alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială nu prezintă riscuri pentru zonă. Realizarea acestor lucrări aduce plus valoare zonei în privința echipării hidroedilitare, ce în prezent nu există.

2.7.4. EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu e cazul.

2.7.5. EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC - DUPĂ CAZ

Nu e cazul.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Proprietatea este privată, construcțiile ce urmează a se realiza sunt locuințe colective și servicii ce vor deservi locuințele. Funcțiunile și activitățile din zonă vor avea un caracter nepoluant.

Opțiunile populației au fost exprimate favorabil, cu ocazia organizării de către primăria Timișoara a Dezbaterii publice din data de 19.08.2010 (procesul verbal este anexat la documentația de față).

Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Certificatul de Urbanism nr.392/16.02.2010 (pentru terenul aparținând S.C. INTERBRICK fost obținut în baza H.C.L. nr.186/2003 și a Avizului Prealabil de Oportunitate nr.1/14.01.2010 prin care se propune **Categoria funcțională: locuințe colective cu funcțiuni complementare și servicii.**

Prin documentația analizată în cadrul Comisiei tehnice pentru Amenajarea Teritoriului și Urbanism s-a apreciat că propunerea urbanistică propusă este oportună (Raport de Avizare nr.01PV – 09.09.2010), contribuind la definitivarea conturării zonei, în spiritul dezvoltărilor deja existente sau aprobate.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform P.U.G. al Municipiului Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002 și P.U.Z. "ZONA ION IONESCU DE LA BRAD", proiect nr. 5/2003, întocmit de S.C. "ARHITECT TRIMBITAS" S.R.L., aprobat prin H.C.L. 186/2003, terenul studiat se situează din punct de vedere al zonificării funcționale în **U.T.R. 24**. în punctul de interferență al subzonei

unităților industriale existente cu subzona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri existentă.

Conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr.186/2003, amplasamentul se încadrează în prezent în subzona rezidențială propusă cu clădiri P,P+1E, P+2E.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara, terenul de față este inclus în **UTR 24**, delimitat după cum urmează:

- la nord, de Strada Constructorilor
- la vest, de incinta societății S.C. "FORADEX" S.A.
- la sud, de o parcelă proprietate privată
- la est de o parcelă proprietate privată.

Conform P.U.G. al Municipiului Timișoara, aprobat prin H.C.L. 157/2002, terenul studiat se situează din punct de vedere al zonificării funcționale în **punctul de interferență al subzonei de servicii existente cu subzona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri existentă, subzona rezidențială propusă cu locuințe P,P+1, P+2 și subzona industrială existentă.**

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Schimbarea statutului terenurilor prin aprobarea de planuri urbanistice a devenit mai accentuată după 2003. Terenurile cu destinație agricolă au fost introduse în intravilan și au devenit construibile. În cazul terenurilor cu folosință industrială se observă un proces de reconversie.

În concluzie nu se poate vorbi despre valoarea cadrului natural existent ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui balans optim între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi din localități.

La nord de strada Constructorilor sunt aprobate parcelări noi, având edificate locuințe unifamiliale individuale, cu un regim de înălțime variind între P+M ÷ P+2E+M. Construcțiile sunt de dată recentă și sunt de bună calitate.

Parcelatele învecinate au fost utilizate industrială, fie au suferit schimbări de funcțiune, fiind propuse dezvoltări imobiliare destinate predominant locuințelor colective.

Prin prezenta documentație se propune, conform Avizului Prealabil de Oportunitate nr.1/14.01.2010, asigurarea unui minim de 25% spații verzi din totalul suprafeței.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

3.4.1. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI ȘI A TRANSPORTULUI ÎN COMUN (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare +garare; amplasarea stațiilor pentru transportul în comun, amenajarea unor intersecții: sensuri unice, semaforizări)

Terenul ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu, situat în intravilanul municipiului Timișoara, este delimitat pe latura de nord de strada Constructorilor, aflată la limita municipiului Timișoara cu teritoriul administrativ al comunei Dumbrăvița iar la sud cu o proprietate privată. Pe latura de vest, terenul se învecinează cu societatea FORADEX iar spre est cu altă proprietate privată.

În prezent, singurul acces rutier la amplasament se realizează din strada Constructorilor.

În cadrul reglementărilor urbanistice ale zonei, se prevede realizarea în perspectivă a unei străzi noi, cu un prospect stradal de 16,0 m lățime, amplasată paralel cu străzile Constructorilor și Ion Ionescu de la Brad, între depoul RATT și prelungirea străzii Holdelor. Realizarea prospectului de 16 m lățime se va asigura prin cedare de teren în partea sudică a zonei studiate.

În partea nordică, în zona intersecției cu strada Constructorilor, s-a ținut seama de realizarea în perspectivă a traseului inelului IV de circulație al municipiului Timișoara, care conform studiului întocmit în februarie 2004, are pe acest sector o lățime de 19,0 m. Imobilele au fost astfel amplasate, încât să permită și realizarea prospectului de 26,0 m.

Pentru deservirea rutieră a viitoarelor locuințe, se propune realizarea acceselor și ieșirilor din incintă prin raze de 9,00 m racordate la străzile Constructorilor și la noua stradă de 16 m mai sus menționată.

În incintă (pe terenul ce rămâne în proprietate privată) se va realiza un carosabil de 6,0 m lățime, cu circulație în dublu sens, mărginit spre vest de spații verzi și spre est de parcaje, trotuare și platforme de acces la garajele din parterul și demisolul clădirilor.

Se propune realizarea a 50 de locuri de parcare, din care 41 de locuri în subsol, 9 locuri la nivelul terenului pentru clădirile din zona destinată serviciilor. Pentru zona locuințelor colective sunt prevăzute 89 locuri în parcajul subteran, 14 locuri la parterul construcțiilor și 24 situate la acota terenului. Cu 15% din locuri rezervate vizitatorilor, numărul total de 127 locuri de parcare permite realizarea a maxim 110 apartamente.

Structura rutieră va fi alcătuită dintr-o fundație de balast și piatră spartă cu o îmbrăcăminte bituminoasă ușoară.

Pentru lucrarile rutiere prevazute, s-a obtinut avizul Comisiei de Circulatie a Primariei Municipiului Timisoara cu nr.TH2010-001318 din 11.03.2010.

Amenajările propuse în PUZ, nu afectează rețeaua de transport în comun existentă în zonă.

3.4.2. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI PIETONALE (trasee pietonale, piste pentru cicliști, condiții speciale pentru handicapați)

Proiectele stradale propuse pentru străzile ce deservește prezentul PUZ sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități (Ord. M.T. nr. 50/1998) asigurând accesul și circulația pietonală și de biciclete din zonă.

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

3.5.1. ELEMENTE DE TEMĂ, FUNCȚIONALITATE, AMPLASARE

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

- sistematizarea terenului;
- realizarea ansamblului de locuințe colective și servicii, cu regim de înălțime maxim S+P+6E+Er;
- asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiunilor propuse de locuire și de servicii/comerț;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz, conform propunerilor și avizelor anexate, etc.

- reglementarea profilului final al străzii Constructorilor și a străzii nou proiectate în partea de sud a parcelei, în vederea asigurării culoarelor necesare și stabilirea zonei de interdicție de construire.

Documentația are drept obiect realizarea pe un teren, în suprafață totală de 6200 mp a unui ansamblu de construcții având ca funcțiuni locuințe colective și servicii, cu un regim de înălțime maxim S+P+6E+Er.

1. Pe parcelele studiate se va amplasa un bloc de locuințe S+P+6E+Er, parțial cu parcaj la parter, situat în partea sudică a ansamblului, în UTR1. Spre nord, în UTR2, orientată spre strada Constructorilor se propune o cladire destinată serviciilor cu un regim de înălțime S+P+6E+Er.
2. Se propune un maxim de 110 apartamente cu 1 cameră, 2 camere și 3 camere, cu aproximativ 300 de locatari.
3. Incinta se va amenaja cu spații verzi, locuri de joacă pentru copii și parcaje ce vor deservi clădirile propuse.
4. Spațiile verzi și spațiile de joc pentru copii, se vor asigura în concordanță cu prevederile O.M.S., dimensionându-se astfel:
 - 2,2mp/locatari pentru spații verzi, minim 25% din suprafata parcelei
 - 1,3mp/locatari pentru spații de joacă pentru copii
5. Clădirile vor fi dotate cu parcaje la subsol, combinate cu spații de depozitare și spații tehnice.
6. Accesul pietonal și rutier la obiectivele propuse, se va asigura de pe strada Constructorilor și în momentul executării, de pe strada nouă situată la sudul parcelei. Se vor mai propune accese carosabile în interiorul parcelei studiate, ce vor permite accesul mașinilor de intervenție, etc.

În prima fază accesul și ieșirea din zona studiată se va face exclusiv de pe strada Constructorilor, prin intermediul unui drum cu sens unic. Acesta va fi parțial realizat din grile înierbate.

Se vor realiza accese auto în și din parcajele subterane precum și în cele situate la cota terenului de pe drumul cu sens unic situat pe limita estică a parcelei

În faza finală, după executarea străzii noi din sudul parcelei, se va realiza legătura pe limita estică a parcelei între aceasta și strada Constructorilor. Această circulație va fi cu dublu sens, accesul fiind public. Circulația cu sens unic de pe latura vestică va fi dezafectată. Totodată se vor reorganiza parcarile situate la cota terenului.

7. Se vor rezerva suprafețele necesare de teren în vederea asigurării prospectului final al străzilor Constructorilor și a străzii nou proiectate în sudul parcelei.
8. Se va stabili **CLASA DE IMPORTANTA III** conform P.100/92, **CATEGORIA DE IMPORTANTA "C" – Construcții de importanță normală** conform H.G.261/1994, Anexa nr.2 privind stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor.
9. Conform normativului P 100 – 92 pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor și a hărții de zonare teritorială din punct de vedere al valorii K_s , orașul Timișoara se găsește amplasat în zona seismică de calcul **"D"** (construcții de importanță medie), perioada de colt $T_c = 1.0 \text{ sec}$, coeficientul $K_s = 0,16$.

3.5.2. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Din punct de vedere al zonificării funcționale, amplasamentul studiat se va încadra în **ZONĂ PREDOMINANT REZIDENȚIALĂ PROPUȘĂ (LOCUINȚE CU DOTĂRI AFERENTE)**

- SUBZONĂ REZIDENȚIALĂ PROPUȘĂ CU LOCUINȚE COLECTIVE ÎNALTE: CLĂDIRI PESTE LA 3 NIVELURI = LI b.

Zona studiată este compusă din doua UTR-uri.

UTR1, situat în partea de nord a zonei studiate, având o suprafață de 1860 mp este destinată serviciilor. Suprafața reprezintă 30% din întreaga zonă.

UTR2, în partea de sud, are o suprafață de 4340 mp având ca funcțiune propusă locuințe colective.

3.5.3. REGLEMENTĂRI

Intervenția propusă va respecta retragerile impuse față de clădirile existente învecinate:

- la **nord**, față de axul străzii Constructorilor se va menține o distanță de minim 19 m, respectiv H din înălțimea construcției față de aliniamentul opus;
- retragerea **sudică** a aliniamentului, față de strada nouă proiectată, minim 13 m din ax, respectiv H/2 din înălțimea construcției;
- Înălțimea maximă propusă este de S+P+6E+Er;
- față de limita laterală vestică ale parcelei, minim 6 m, respectiv H/2 din înălțimea construcției;
- față de limita laterală estică ale parcelei, minim 6,5 m, respectiv H/2 din înălțimea construcției;
- Realizarea locuințelor ce se propun va modifica sistematizarea actuală terenului, astfel încât să poată adposti un parcaj îngropat, având cota cea mai joasă de circulație de -3,00m față de cota parterului construcțiilor propuse.
- Cota ±0,00 va fi considerată la parterul construcțiilor propuse, terenul având, prin urmare, denivelări de -0.30m, iar cota de nivel a drumului proiectat va fi la -0.40 m diferență.

3.5.3. BILANT TERITORIAL

UTR1 (servicii)

SUPRAFEȚE TEREN	SITUAȚIA EXISTENTĂ mp	SITUAȚIA PROPUSA mp
CONSTRUCȚII	0 (0%)	930 <u>,max 50%</u>
DRUMURI PUBLICE	-	-
SPAȚII VERZI	-	<u>min 465 min (25%)</u>
PARCAJE ecologice	-	103,5 (5,5%)
SPAȚII DE JOC PENTRU COPII	-	-
CIRCULAȚII Carosabil, trotuare, Parcări (dalaje înierbate)	-	361,5 , 19,5%
TOTAL	1860	1860 (100%)

UTR2 (locuințe colective și funcțiuni complementare)

SUPRAFEȚE TEREN	SITUAȚIA EXISTENTĂ mp	SITUAȚIA PROPUȘA mp
CONSTRUCȚII	0 (0%)	1519 , <u>max 35%</u>
DRUMURI PUBLICE	-	125, (2,9%)
SPAȚII VERZI	-	<u>min 1085 min 25%.</u>
PARCAJE ecologice	-	276 (6,3%)
SPAȚII DE JOC PENTRU COPII	-	390, (9%)
CIRCULAȚII Carosabil, trotuare	-	945, (21,8%)
TOTAL	4340	4340 (100%)

3.5.4. INDICI URBANISTICI

- **UTR1 (servicii)**

Steren = 1860 mp

Regim max. de inaltime propus = S+P+6E+Er

POT existent =0%

CUT existent=0

Sc propus la sol = max 930 mp

Procentul de ocupare al terenului propus este:

POTpropus = max.50 %

Coeficientul de utilizare al terenului propus este:

CUTpropus = max 3(fara subsol)

- **UTR2 (locuințe colective și funcțiuni complementare)**

Steren = 4340 mp

Regim max. de inaltime propus = S+P+6E+Er

POT existent =0%

CUT existent=0

Sc propus la sol = max 1519 mp

Procentul de ocupare al terenului propus este:

POTpropus = max.35 %

Coeficientul de utilizare al terenului propus este:

CUTpropus = max 3(fara subsol)

3.6.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. ALIMENTARE CU APĂ

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în cazul:

- realizării de soluții de echipare în sistem individual
- în care beneficiarul se va obliga să racordeze construcțiile la rețeaua centralizată publică, atunci când acestea se vor executa.

Conform avizului AQUATIM cu nr.3567 din 26.02.2010, pe str. Constructorilor nu există rețele de apă și canalizare care să afecteze terenul studiat.

Necesarul total de apă potabilă este :

$$Q.zi.med. = 52,600 \text{ mc/zi} = 0,785 \text{ l/sec.}$$

$$Q.zi.max. = 68,380 \text{ mc/zi} = 1,021 \text{ l/sec.}$$

$$Q.h.max. = 7,352 \text{ mc/h} = 2,042 \text{ l/sec.}$$

Alimentarea cu apă se va asigura din sistemul centralizat de alimentare cu apă a municipiului Timișoara , din conducta de alimentare cu apă existentă De 125 mm pe strada Constructorilor (până în dreptul străzii Henriette Delavrancea Gibony) , prin extindere de rețea de apă din țevă PE-HD PE 80 PN10 cu Dext 125 mm, cca. L= 300 m .

Conform STAS 1478/1990 , debitul de apă pentru stingerea unui incendiu din exterior - este

20 l/sec (volum construit cca. 48.000 mc și grad de rezistență la foc II), iar debitul de incendiu interior este 2 x 2,5 l/sec pentru " PUZ – Zonă de locuințe și funcțiuni complementare".

Pentru consumul menajer și debitul de incendiu interior se prevede o stație de hidrofor la subsolul fiecărei construcție de locuință colectivă. Stingerea incendiului exterior se va asigura de la rețeaua de apă inelară din incintă, De 125 mm, pe care se amplasează hidranți de incendiu subterani Dn 100 mm și de la rețeaua de apă stradală tot de De125 mm pe care se amplasează 1 hidrant în dreptul accesului în incintă.

3.6.2. Canalizarea apelor uzate menajere

Debitul de ape uzate menajere evacuat , s-a determinat conform STAS 1846/1-2006:

Debite de ape uzate totale :

$$Q.zi.med. = 50,496 \text{ mc/zi} = 0,754 \text{ l/sec.}$$

$$Q.zi.max. = 65,645 \text{ mc/zi} = 0,980 \text{ l/sec.}$$

$$Q.h.max. = 7,058 \text{ mc/h} = 1,960 \text{ l/sec.}$$

Debitul de ape uzate menajere se va descărca în rețeaua de canalizare existentă Dn 500 mm de pe Calea Sever Bocu , prin extinderea rețelei de canalizare pe strada Constructorilor și până la amplasament din țevă PVC De 500 mm, în lungime cca. L = 500 m.

3.6.3. Canalizarea apelor meteorice

Suprafața totală de teren aferent PUZ-ului este 0,62ha.

Debitul de ape pluviale s-a calculat conform prevederilor STAS 1846/2 - 2006 pentru suprafața de teren aferent construcției Sc = 0,2449 ha , drumurilor – parcurilor –

aleilor pietonale $S_d = 0,1811$ ha, diferența fiind spațiu verde și locuri de joacă $S_{zv} = 0,194$ ha.

Coeficientul de scurgere $\Phi_{\text{mediu}} = 0,634$, din care rezultă :

$$Q_{pl} = 37,736 \text{ l/ sec} = 0,038 \text{ m}^3/\text{s}$$

$$Q_{pl \text{ an}} = 5.472 \text{ mc/an}$$

Apele pluviale din incintă vor fi colectate într-un bazin de retenție cu $V = 80$ mc (timp de retenție 30 min) și evacuate prin pompare - controlat în canalul propus de $D_e = 500$ mm de pe strada Constructorilor.

3.6.4. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

În zona apar noi consumatori de energie electrică, preponderent de uz casnic.

Conform PE 132/2003, bilanțul energetic al consumatorilor de energie electrică se apreciază astfel:

- 110 apartamente	$P_i = 1320 \text{ kW}$
110 ap. x 12 kW / ap.	$P_s = 330 \text{ kW}$

- spații comune x 3 scări și subsol (parcare)	$P_i = 63 \text{ kW}$
	$P_s = 38 \text{ kW}$

- spații comerciale și birouri 3.700mp	$P_i = 259 \text{ kW}$
3.700 mp x 0,07 kW / mp	$P_s = 156 \text{ kW}$

- Iluminat exterior	$P_i = 6 \text{ kW}$
24 LL x 0,25 kW / LL	$P_s = 6 \text{ kW}$

TOTAL

$P_i = 1648 \text{ kW}$

$P_s = 530 \text{ kW}$

Pentru alimentarea cu energie electrică a ansamblului propunem montarea unui post trafo prefabricat de 630kVA ; 20/0,4kV și racordul de 20 kV aferent

De la acest post trafo se vor realiza rețele stradale cu cabluri subterane ce alimentează în bucla firidele de bransament ale clădirilor.

De asemenea se va prevedea iluminat stradal cu corpuri de iluminat cu vapori de mercur sau de sodiu de 250W montate pe stâlpi.

Toate aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de SC ENEL DISTRIBUTIE BANAT SA sau alți proiectanți autorizați și se vor executa de către firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

3.6.5. TELECOMUNICAȚII

La comanda beneficiarului, operatorii de specialitate vor extinde rețelele de telecomunicații din zona. De la aceste rețele se vor realiza bransamente individuale la obiective.

3.6.6. REȚEA TVC

La comanda beneficiarului, operatorii de specialitate vor extinde rețelele de cablare TV din zona. De la aceste rețele se vor realiza bransamente individuale la obiective.

La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 132-2003; I7-2002; NTE 007/08/00; P 118-1999).

3.6.7. ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

- Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la DISTRIGAZ-NORD Timișoara.
- Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze, etc.
- Blocurile de locuințe vor fi prevăzute cu centrale termice proprii comune (câte una pentru fiecare bloc) sau individuale (câte una pe apartament) ce vor funcționa pe combustibil gaze naturale.

3.7.PROTECȚIA MEDIULUI

3.7.1. DIMINUAREA PÂNĂ LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE (emisii, deversări, etc.)

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

Pentru protecția mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul documentației se prevăd măsurile ce se impun a fi luate pentru lucrările de construcții în general, pe perioada execuției și exploatării. Toate măsurile luate sunt în concordanță cu prevederile din Legea Mediului 137/95, Ordinul 863/2002 privind procedura de evaluare a impactului asupra mediului și a Ordinului 860/2002 și completările ulterioare.

Din punct de vedere al protecției mediului materialele folosite în execuție sunt fiabile, cu durata normală de viață lungă, rezistente la acțiunea corozivă a agenților chimici din apa subterană și din solul înconjurător.

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. Gunoiul menajer va fi colectat de o firmă specializată, care va depozita pe deponul autorizat din localitate sau din apropiere.

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

În prezent, terenul nu este degradat, însă nu a fost utilizat nici în scopuri agricole.

Conform ridicării topografice și altimetriei terenului, acesta este aproximativ plan, neexistând necesitatea de a se realiza consolidări de maluri.

Prezenta documentație va avea ca urmare generarea unei zone rezidențiale (locuințe colective) și servicii.

Se va asigura o suprafață de minim 25% din teren pentru spații verzi. De asemenea vor fi prevăzute spații de joacă pentru copii. Se vor asigura plantații diversificate începând de la gazon și continuând cu arbuști și arbori, în special în jurul zonei dedicate spațiilor de joacă pentru copii.

De asemenea se vor asigura plantații de aliniament de-a lungul drumurilor și pietonalelor propuse.

3.7.5. PROTEJAREA VALORILOR DE PATRIMONIU, PRIN INSTITUIREA DE ZONE PROTEJATE

Nu e cazul.

3.7.6. REFACEREA PEISAGISTICĂ ȘI REABILITARE URBANĂ

Executarea Inelului IV pe traseul strazii Constructorilor, va însemna pentru ansamblurile de locuințe din 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.

De asemenea iluminatul public va putea fi asigurat.

Dotările de mobilier urban se vor realiza concomitent cu realizarea completă a prospectului final al Inelului IV.

3.7.7. VALORIFICAREA POTENȚIALULUI TURISTIC ȘI BALNEAR - după caz

Nu e cazul.

3.7.8. ELIMINAREA DISFUNȚIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI AL REȚELELOR EDILITARE MAJORE

Odată cu finalizarea infrastructurii edilitare și rutiere în zonă, cu accent pe execuția la profilul proiectat al strazii Constructorilor, se vor elimina disfuncționalitățile existente privind traficul în zonă și privind soluțiile punctuale de rezolvare a utilităților în zonă.

De asemenea executarea la prospectul proiectat al străzii Constructorilor precum și a intersecției dintre aceasta și calea Sever Bocu vor asigura fluenta traficului nu doar la nivel de zonă ci vor avea un impact pozitiv la nivel de oraș.

3.8.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

- Listarea obiectivelor de utilitate publică
 - asigurarea suprafețelor de teren pentru asigurarea prospectelor finale pentru strada nouă proiectată în sudul amplasamentului
 - obligativitatea ca drumurile de acces, trotuarele și spațiile verzi din cadrul profilelor transversale ale drumurilor mai sus menționate să devină domeniu public;
 - asigurarea servituților de trecere pentru strada nou creată la limita estică a terenului studiat, stradă cu acces public.
- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții)
S.C. „INTERBRICK” S.R.L.
 - C.F. nr.414822 (conversie83967)-Timisoara, nr.cad.: 2198-219918 (2.000mp), situat pe strada Ion Ionescu de la Brad, nr.5, (cu front la strada Constructorilor)
 - C.F. nr.414820 (conversie110648)-Timisoara, nr.cad.: 2198-2199/4 (1.234mp), situat pe strada Constructorilor, nr.4A,

- C.F. nr.414840 (conversie105204)-Timisoara, nr.cad.: 2198-2199/7 (985mp), situat pe strada Constructorilor, nr.4B,
- C.F. nr.407141 (conversie105170)-Timisoara, nr.top.: 2198-2199/3 (1.981mp), situat in strada Constructorilor, nr.4C.
- Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse

3. Concluzii - Măsuri în continuare

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonelor rezidențiale în intravilanul municipiului Timisoara, trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții armonioase, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor și serviciilor necesare funcționării.

Datorită solicitărilor crescânde, vizând necesarul de locuire, propunerea de față asigură pe de o parte, la nivel urban, generarea unui imobil compatibil cu evoluția orașului iar punctual, se asigură valorificarea unui teren printr-o operație imobiliară făcută la nivelul standardelor actuale.

Soluțiile propuse pentru parcări și retragerile impuse vor ține cont de, și nu vor afecta vecinătățile în nici un fel.

Se vor face rezervările de teren pentru noua rețea stradala propusa si pentru traseul Inelului IV.

Șef proiect
arhitect Georgeta Trîmbițaș

arhitect Camil Milincu