

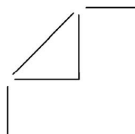
**VLADAX CONSULTING**  
PROIECTARE DE ARHITECTURA  
STR. VIILOR NR.20 B CLUJ  
PUNCT DE LUCRU  
STR.M.NEAMTU NR 24 TIMISOARA  
RO 19139574 TEL.0722.482.906

# I. PARTE TEHNICA

## - SCURT MEMORIU DE PREZENTARE -

**" CONSTRUIRE IMOBIL S+P+5E+ER, LOCUITE SI SPATII CU ALTA  
DESTINATIE, REALIZARE ACCESE NOI (AUTO SI PIETONALE),  
MODERNIZARE SI AMENAJARE PARCELA"**

**DOCUMENTATIE PUZ**



# FOAIE DE CAPĂT

Denumirea investiției "**CONSTRUIRE IMOBIL S+P+5E+ER, LOCUITE SI SPATII CU ALTA DESTINATIE,  
REALIZARE ACESE NOI (AUTO SI PIETONALE), MODERNIZARE SI  
AMENAJARE PARCELA"**

Amplasament **MUN. TIMISOARA, JUDEȚULTIMIȘ**

Beneficiar **MEICI MARIUS**

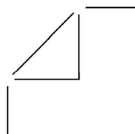
Proiect **NR. 136/2016**

Proiectare de arhitectura **SC VLADAX CONSULTING SRL  
Str. prof. Mircea Neamtu nr.24**

Faza de proiectare **STUDIU DE OPORTUNITATE**

Data elaborarii: **noiembrie 2016**

Întocmit,  
arh. Demidov Sergiu



**VLADAX CONSULTING**  
PROIECTARE DE ARHITECTURA  
STR. VIILOR NR.20 B CLUJ  
PUNCT DE LUCRU  
STR.M.NEAMTU NR 24 TIMISOARA  
RO 19139574 TEL.0722.482.906

## LISTA DE SEMNATURI

**PROIECTANT GENERAL:**

**S.C. VLADAX CONSULTING S.R.L.**

**PROIECTARE DE SPECIALITATE**

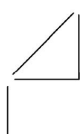
**SC FABRICA DE PROIECTE  
- URBANISM -**

**SEF PROIECT:  
INTOCMIT:**

**ARH. SABIN RACIU**

**PROIECTAT:  
DESENAT:**

**ARH. DEMIDOV SERGIU**



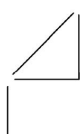
# BORDEROU

## Capitolul A. PIESE SCRISE

Foaie de capat
Lista de semnaturi
Borderou
Memoriu de prezentare
Certificat de urbanism nr.4444/24.10.2016
Extras CF nr.424769

## Capitolul B. PIESE DESENATE

TITLU PLANSA	NR.PLANSA	SCARA
PLAN DE INCADRARE	<b>01</b>	1:5000
INCADRARE PUG VECHI SI NOU, MASTERPLAN	<b>02</b>	1:5000
PLAN DE ANALIZA CU SITUATIA EXISTENTA	<b>03</b>	1:5000
PLAN CU POSIBILITATI DE MOBILARE	<b>04</b>	1:500
STUDIUL ZONEI	<b>05</b>	1:5000



# MEMORIU PREZENTARE

---

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei

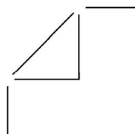
Denumirea investiției	" <b>CONSTRUIRE IMOBIL S+P+5E+ER, LOCUITE SI SPATII CU ALTA DESTINATIE, REALIZARE ACESE NOI (AUTO SI PIETONALE), MODERNIZARE SI AMENAJARE PARCELA"</b>
Amplasament	<b>MUN. TIMISOARA, JUDEȚULTIMIȘ</b>
Beneficiar	<b>MEICI MARIUS</b>
Proiect	<b>NR. 136/2016</b>
Proiectare de arhitectura	<b>SC VLADAX CONSULTING SRL</b> <b>Str. MIRCEA NEAMTU nr.24, TIMISOARA, jud. TIMIS</b>
Faza de proiectare	<b>STUDIUL DE OPORTUNITATE</b>
Data elaborării:	<b>NOIEMBRIE 2016</b>

### 1.2 Obiectul lucrării

La solicitarea beneficiarului, se întocmește Studiul de oportunitate în vederea amplasării unui bloc de locuințe colective S+P+5E+Er cu parter comercial, cu amplasamentul situat în intravilanul municipiului Timisoara, pe terenul identificat prin CF nr. 424769.

În realizarea acestui obiectiv se va urmări:

- Refuncionalizarea unei proprietăți casa și teren (parcela CF nr 424769, nr. top 424769) Terenul este definit de o platformă de beton, o zonă verde, anexe utilizate pentru și o locuință clădire în regim parter aflată într-o stare avansată de degradare. Se propune încadrarea sa într-un complex cu mix de funcțiuni: locuințe colective, spațiu comercial (**M1 Zona mixta cu regim de construire închis adiacenta principalelor artere de trafic**).
- Integrarea și armonizarea construcțiilor în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate.
- Dezvoltarea zonei și ridicarea nivelului calitatii locuirii în zonă



- Rezolvarea acceselor auto si pietonal.

### **1.3 Surse de documentare**

Studiile de fundamentare pentru Studiul de oportunitate sunt:

- ridicare topografica;
- P.U.G. vechi/nou al mun. Timisoara

Documentatia se intocmeste in conformitate cu prevederile:

- Regulamentul Local de Urbanism;
- Regulamentul Local de Urbanism rev 3;
- Ordin al Ministerului Sanatatii OMS 119/2014
- Codul civil;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- Legii nr. 50/1991 cu toate completarile ulterioare;

## **2. SITUATIA EXISTENTA**

### **2.1 Evolutia zonei**

Conform hartilor istorice se poate observa ca zona a evoluat cu o dominanta de locuinte individuale. Ulterior, conform dezvoltarilor perioadei 1970-1980, in zona au inceput a se dezvolta unitati de locuinte colective in regim de inaltime P+4E. In perioada 2005, in zona de intersectie str. Mangalia si str. Budai Deleanu s-a edificat un imobil in regim de inaltime Sp+P+4E+M cu functiunea de hotel. Tot in perioada anilor 1990-2005 Fronturile stradale dezvoltate la str. Budai Deleanu definite ca si imobilele rezidentiale primesc reconversii in spatii comerciale deschise strazii.

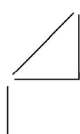
### **2.2 Incadrarea in localitate, PUG, limite, vecinatati**

Zona studiata este amplasata in intravilanul municipiului Timisoara conform CF nr. 424769, in partea de sud-est al orasului. Parcela identificata prin CF nr 424769 este o parcela de colt, limitele ei fiind marcate de str. Budai Deleanu str. Mangalia si str. Clabucet . Imobilul intilnit pe amplasament este deschis frontului stradal continuu al strazii Budai Deleanu.

Conform prevederilor Noului PUG, zona studiata face parte din M1 **ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE INCHIS, ADIACENTA PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC** (conform plansa U02 Zonificarea propusa).

Conform MASTERPLAN-ului, amplasamentul studiat se incadreaza la POLITICA 6 "Marirea fondului de locuinte si cresterea calitatii locuirii", PROGRAM 1 "cresterea calitatii mediului locuit in cartierele rezidentiale"

La analiza zonei (pe o raza de 500 m fata de locatia amplasamentului), s-a observat ca ii este caracteristica o distributie neuniforma a tipurilor de locuire (locuire colectiva, locuire semicolectiva si individuala). De asemenea se observa ca locuintele deschise strazii Budai



Deleanu au amenajate spatii comerciale de mici dimensiuni cu functiuni : bijuterie, birotica, comert cu materiale de constructii, salon de coafura, service imprimante si calculatoare, showroom electronice, etc.

Din acest punct de vedere, functiunea investitiei propuse, este compatibila cu functiunea prevazuta in Noul PUG, si se inscrie in intregirea propunerii de dezvoltare a imobilelor rezidentiale cu spatii comerciale la parter.

### **Descrierea amplasamentului**

Parcela studiata inscrisa in CF nr. 424769, in suprafata totala de 879 mp, se afla in intravilanul municipiului Timisoara, in partea de sud-est a orasului, si este in proprietatea privata a d-lui Meici Marius.

In prezent intilnim pe amplasament un imobil dezafectat ( locuinta ) in regim de inaltime parter

-suprafata teren **-St = 879 mp;** **POT = 37.8 %**

-suprafata construita **-Sc = 333 mp;** **CUT = 0.37**

-suprafata neconstruita este utilizata pentru o platforma de beton ce deserveste spatiu pentru parcare, restul suprafetei ramanand pentru curte, in acest moment spatiu rezidual.

Constructia existenta este desfasurata la frontul stradal si latura posterioara dreapta pe limita de proprietate, avind curtea deschisa catre posteriorul parcelei si latura stinga.

### **2.3 Elemente de cadru natural**

Terenul este imprejmuit cu gard din placi de beton prefabricat, intilnim pe amplasament arbusti fara valoare peisajera, iar gradina existenta este necurata si neintretinuta.

#### **• Clima**

Zona Timisoara se incadreaza in caracteristicile climaterice generale specifice tarii noastre, clima temperat continental moderata. Anotimpurile sunt bine conturate si caracterizate:

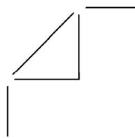
- primaverile sunt timpurii si ades capricioase
- verile uscate si lungi
- toamne lungi si cu temperaturi relativ constante
- ierni blande si scurte

#### **• Caracterizarea climaterica a zonei**

- |                                                   |                   |
|---------------------------------------------------|-------------------|
| - temperatura medie multianuala a aerului:        | 8,8°C             |
| - data medie a primului inghet:                   | 11 octombrie      |
| - nr. mediu al zilelor tropicale (Tmax.>30°C):    | 8 zile / an.      |
| - cantitatea medie multianuala a precipitatiilor: | 660 mm /an        |
| - durata medie de stralucire a soarelui:          | 1924, 1 ore / an. |
| - numar mediu al zilelor cu ninsoare:             | 8 zile / an.      |
| - numar mediu al zilelor cu bruma:                | 25 zile / an.     |

In anotimpul rece si in perioadele de calm poate aparea fenomenul de inversiune atmosferica. Corespunzator latitudinii la care se situeaza zona studiata, se inregistreaza o radiatie solara directa medie de 736 cal/mp la 21.06 si 118 cal/mp. La 22.12, cu un coeficient de transparenta a norilor de 0.342.

Numarul mediu anual de zile acoperite este de 160-180 zile.



## **2.4 Circulatia**

Accesul pietonal si auto se efectueaza in mod direct de pe str Mangalia, cat si de pe str. Clabucet . Limita de pe str. Budai Deleanu nu reprezinta nici un tip de acces, dar permite amenajarea unui acces pietonal.

## **2.5 Ocuparea terenurilor**

Repartizarea pe folosinta si functiuni a suprafetei zonei studiate este in prezent cea de teren intravilan. Din punct de vedere juridic, parcela pentru care s-a cerut certificatul de urbanism este repartizata in felul urmator:

CF nr. 424769, nr top. 424769, teren intravilan mun. Timisoara, str. Mangalia nr.1 in suprafata de 879 mp, proprietar Meici Marius.

In afara acestora, mai exista in cadrul zonei studiate terenuri cu destinatia de curti constructii aflate in proprietate private, drumuri de utilitate publica str. Mangalia, str. Clabucet

In stadiul actual, terenul identificat prin CF 424769 este o curte neamenajata, si nu reprezinta un spatiu verde amenajat.

## **2.6 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic**

Din punct de vedere arhitectural urbanistic se poate vorbi despre un caracter variat al zonei. Zona studiată este descrisa atat de unitati de locuinte in regim P, P+1E, cat si P+4E, P+8E. Ocuparea parcelelor este de mai multe tipuri: ansambluri de locuinte colective amplasate perimetral pe sit, si case individuale cu aliniament stradal.

## **2.7 Analiza fondului construit existent**

Zona are un caracter predominant de locuinte si un aspect arhitectural urbanistic unitar. Majoritatea constructiilor au destinatia locuinte sau functiuni complementare, proprietatea terenurilor fiind privata.

Regimul de inaltime este variat, cladirile principale fiind atat cu regim de inaltime P, P+1E, cat si P+4E, P+8E.

## **2.8 Echiparea edilitara**

### Cai de comunicatie

Zona studiată este marginita de str. Mangalia, str.Clabucet si str. Budai Deleanu. Toate cele trei strazi au profilul stradal bine stabilit fara a exista disfunctionalitati de cai rutiere. Vis-a vis strazii Calbucet exista o parcare de 24 de locuri ce deserveste intreaga zona . Data fiind situatia existenta proprietatea studiată beneficiaza de 3 frunturi stradale, fapt ce inlesneste accesibilitatea circulatiilor auto si pietonale.

### Alimentarea cu apa si canalizare, gospodarie comunala

Imobilul existent pe amplasament este bransat la retelele edilitatre ale zonei. In diagonalul proprietatii intilnim Cimitirul „Calea Sagului”.

### Alimentarea cu gaze naturale

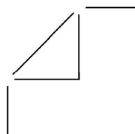
Imobilul este bransat la retea de gaz

### Alimentarea cu energie electrica

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, nu exista linii electrice aeriene care sa afecteze amplasamentul.

## **2.9 Probleme de mediu**





Terenurile incadrate in zona extinsa de studiu sunt in mare majoritate cu functiune de locuinte, deci fara surse de poluare semnificativa a mediului, iar la sud intilnim cimitirul Calea Sagului si parcul Clabucet.

Se va asigura in consecinta, un balans optim intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi.

Interventiile propuse in cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zona.

Zona este dotata cu retele de canalizare, astfel apele pluviale sunt preluate prin reseaua orasului.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice: nu exista.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie: nu exista.

Evidentierea potentialului balnear si turistic: nu exista.

Traseele din sistemul de comunicatii ce prezinta posibile poluari pentru zona se refera la str. Budai Deleanu, datorita intensitatii traficului.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **3.1 Concluzii ale studiilor**

##### **– Ridicare Topografica**

Ridicarea topografica s-a realizat cu scopul delimitarii si determinarii amplasamentului parcelei aflata in intravilanul mun Timisoara cu suprafata inscrisa in CF nr. 424769 si intocmirii planului de situatie necesar.

Masuratorile s-au efectuat in sistem de proiectie stereografic '70, iar din punct de vedere altimetric, in sistem de referinta Marea Neagra:

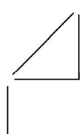
1. Realizarea retelei de sprijin si de ridicare, formata din doua puncte de statie in sistem de proiectie stereografic '70.
2. Achizitionarea punctelor de detaliu (limita parcela, detalii edilitare, limite drum si alei, limite garduri imprejmuitoare, constructii) prin masuratori cu statia totala, utilizand ca baza punctele din reseaua de sprijin.
3. Compensarea masuratorilor (metoda masuratorilor indirecte) privind punctele de statie si punctele de detaliu – rezultand coordonatele absolute ale punctelor de statie si acelor de ridicare
4. Calculul cotelor punctelor de detaliu in sistem de referinta Marea Neagra
5. Intocmirea , desenarea si redactarea planului de situatie a parcelei scara 1: 500
6. Intocmirea planului de situatie cu reprezentarea cotelor punctelor de detaliu din zona, densitatea punctelor cotate fiind executata din 10 in 10 m.
7. Intocmirea planului cadastral intravilan Timisoara la scara 1:1000 si a planului de incadrare in zona, loc. Timisoara, la scara 1: 10.000.

##### **– Geotehnia**

Din studiile efectuate in zona se pot deduce urmatoarele

a) Terenul are o suprafata plana, astfel amplasamentul nu prezinta potential de alunecare.

b) Platforma face parte din punct de vedere geomorfologic din campia joasa TIMIS-BEGA denumita depresiunea panonica. Asfel zona mentionata se incadreaza in complexul



aluvionar a carui geomorfologie se datoreaza influentei apelor curgatoare, care au dus la transportarea si depunerea de particule fine (din diverse roci).

c) Suprafata relativ neteda a campiei a imprimat apelor curgatoare si a celor in retragere, cursuri raticitoare cu numeroase brate si zone mlastinoase, ceea ce a dus la depuneri de particule cu dimensiuni si fragmente de la foarte fine (argile coloidale) la particule de prafuri si nisipuri, care prin asanarea apelor s-a ajuns la straturi in genere separate in functie de marimea fragmentelor de baza. In asemenea situatii, stratificatia poate sa se schimbe pe distante uneori mici.

d) Geologic, zona se caracterizeaza prin existenta in partea superioara a formatiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcatuit din argile, prafuri si nisipuri, cu extindere la peste 200 m adancime. Fundamentul cristalin-granitice se afla la circa 1400 + 1700 m adancime si este strabatut de o retea densa de microfolii (fracturi).

e) Seismicitatea din punct de vedere seismic, normativul P100-1/2013 incadreaza amplasamentul studiat in zona "D" cu  $T_c = 0,7$  sec.,  $k_s = 0,20$ , fata de care se va aplica sporul corespunzator clasei de importanta a constructiei in cauza.

f) Din punct de vedere climatic, zona Timisoara se caracterizeaza prin urmatoarele:

i) - Temperatura aerului:

-media lunara maxima :  $+(21\div 22)^{\circ}\text{C}$  in iulie, august

-media lunara minima:  $-(1\div 2)^{\circ}\text{C}$  in ianuarie

-maxima absoluta:  $+40^{\circ}\text{C}$  in 16.08.1952

-minima absoluta :  $-29^{\circ}\text{C}$  in 13.02.1935

ii) - Precipitatii:

-media lunara maxima: 70+ 80 mm in iulie

-media anuala : 600 + 700 mm

-cantitatea maxima in 24h, 100mm

iii) - Vantul:

-directii predominante : nord - sud 16%

iv) Adancimea minima de inghet: 0,70 in conform STAS 6054-77

In faza urmatoare urmeaza a se definitiva conditiile de stratificatie si fundare pe baza de lucrari de investigatie geotehnica individuale pe amplasamentul viitoarelor cladiri functie de caracteristicile tehnice ale acestora ( studiu geotehnic definitiv ).

#### **Studiu asupra problemelor de mediu**

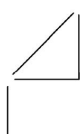
##### **Protectia calitatii apelor**

Terenul luat in studiu dispune de un sistem centralizat de canalizare si epurare a apelor menajere.

Apele meteorice de suprafata vor fi colectate la gurile de scurgere proiectate ce vor fi racordate la reseaua de canalizare din zona. Se va propune pe langa bazinul de retentie si o rezerva de apa pluviala pentru irigarea zonelor verzi propuse pentru amenajare. O parte din apele meteorice vor fi preluate de spatiile verzi din interiorul parcelelei.

##### **Protectia calitatii aerului**

Terenul este deschis cu front stradal la artera majora de circulatie str. Budai Deleanu ceea ce presupune o retragere fata de o sursa importanta de poluare a aerului. Activitatea dezvoltata in noile unitati construite nu reprezinta surse de poluare a aerului.



Energia termica necesara incalzirii si prepararii apei calde menajere pt. acest imobil cu locuinte si functiuni complementare, va fi asigurata cu ajutorul centralelor termice individuale (murale sau de pardosea) alimentate cu gaze naturale, si vor fi amplasate in incaperi aerisite.

#### **Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor**

Activitatea de baza prevazuta in zona, nu produce zgomote si vibratii care sa necesite masuri speciale de protectie impotriva zgomotelor.

#### **Protectia solului si subsolului**

Activitatea propusa cat si cea din zona nu va implica operatii care pot periclita calitatile solului sau a subsolului.

#### **Gospodaria deseurilor**

Deseurile produse in aceasta zona vor fi preluate de RETIM si depuse pentru neutralizare la rampa de gunoi a localitatii Timisoara.

Materialele necesare se vor aduce pe santier numai pe masura punerii lor in opera, fiind interzisa depozitarea acestora pe spatii verzi sau pe suprafata carosabila a strazilor existente.

Materialele se vor depozita in incinta in spatii special delimitate si protejate.

In timpul lucrarii de realizare a obiectivului, muncitorii vor fi instruiti sa vegheze asupra factoriilor de mediu.

#### **Gospodarirea substantelor toxice**

Nu este cazul

#### **Gestionarea ambalajelor**

Ambalajele generate in cadrul unitatii comerciale se vor depozita in spatii amenajate de tip depozitare. Se propune reutilizarea lor, sau reciclarea la firme specializate.

#### **Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public**

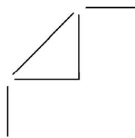
Pentru asigurarea unui ambient necesar zonelor de locuinte, cat si pentru a aduce un aport imbunatatirii calitatii aerului se vor amenaja gradini (spatiu verde privat), in interiorul parcelelor, asigurandu-se procentul minim de 20% impus prin regulamentul general de urbanism (R.G.U.).

#### **Lucrari rutiere**

Pentru a respecta necesarul de spatii pentru parcare (1 loc de parcare/apartament, si 1 loc parcare/35mp suprafata de vanzare pentru functiuni comerciale, conform Anexa 2 PUG), si anume 28 locuri de parcare, s-a propus realizarea unei parcuri la subsol. Astfel se propune acces in parcare de la subsol dinspre str. Clabucet prin refacerea racordului si a unei rampe cu panta de 8%.

### **3.2 Prevederi P.U.G**

In PUG-ul Timisoarei aceasta zona este incadrata in intravilan, zona mixta de locuinte si servicii. Din discutiile cu autoritatile locale a reiesit ca zona poate sa devina suport pentru marirea fondului de locuinte si cresterea calitatii locuirii.



### 3.3 Valorificarea cadrului natural

Din punct de vedere al valorificarii cadrului nu se impune luarea de masuri speciale. Prin prezentul studiu s-a propus realizarea de zone verzi (spatiu verde privat) in interiorul parcelei si spatii verzi in aliniament, in lungul cailor de acces auto si pietonal.

Se va avea in vedere mentinerea/realizarea unui spatiu verde corelat cu suprafata carosabila si pietonala. Se vor planta copaci pentru umbrire si cresterea calitatii spatiului exterior.

Atat pentru a imbogati imaginea vizuala a zonei, dar si ca element ecologic, se propune realizarea acoperisurilor de tip terasa in sistem terase verzi.

Pe teren intilnim ca si vegetatie inalta un singur arbore ce va fi protejat incercindu-se pastrarea acestuia.

Relieful zonei este plat, fara denivelari.

Zona parcarilor se va realiza astfel incat sa asigure o extensie a zonei verzi, propunandu-se folosirea dalelor inierbate.

### 3.4 Modernizarea circulatiei

Accesul auto se va realiza dinspre strada Clabucet atit in curtea privata cit si in subsolul parcarii propuse. Accesul pietonal la spatiile comerciale de la parter se va realiza dinspre str. Budai Deleanu iar accesul pietonal la casa scarii (locuinte) se va face dinspre str. Mangalia.

In cadrul amplasamentului se propune o cale de acces la parcajele supraterane cu latimea de 6 m . Parcajele vor avea adincimea de 5.5 m si latimea de 2,5m amenajindu-se in incinta si doua locuri pentru persoane cu dizabilitati care vor avea intre ele un spatiu de manipulare de 1.2 m

Se vor realiza trepte si rampe pentru accesul pietonal (acolo unde aceasta este la alta cota fata de trotuarul adiacent).

Apele meteorice de suprafata vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la reseaua de canalizare proiectata in zona.

### 3.5. Zonificarea functionala, reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Interventiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalizate si au condus la urmatoarele principii de lucru:

- Generarea unei zone pentru **locuinte colective la etaje si servicii la parter**
- Asigurarea mai multor accese in zona studziata
- Spatii verzi – zone verzi de aliniament cu rol de protectie
- Regim de inaltime maxim S+P+5E+Er, POT maxim=50%, CUT maxim=2.80, H maxim cornisa=22 m. H.maxim imobil = 25 m
- Unitatea comerciala se propune a se realiza cu regim de inaltime parter, cu H.maxim=3.5 m.
- Asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilitatilor prin suplimentarea gabaritelor bransamentelor existente.

Funciunile propuse amplasate pe terenul pe care se propune P.U.Z.-ul, ce face obiectul acestei documentatii, vor fi doar functiuni fara impact asupra mediului.

*- Bilant teritorial*

Zone functionale	Existent		Propus	
	S [mp]	S [%]	S [mp]	S [%]
Constructii	333	37.8 %	365	41.5 %
Platforma betonata, accese auto si pietonale	330	37.5%	279	31.7%
Spatii reziduale (curte neamenajata)	216	24.5%	-	-
Spatii verzi amenajate	-	-	235	26.7%
Total suprafete	879	100%	879	100%

*- Modul de utilizare al terenului*

**Regimul de inaltime propus va fi de S+P+5E+Er – Avind in vedere RLU- PUG TM 2013 pentru zona M1 ( pag.133 – Art.13 ) Inaltimea maxima admisa pentru cladirile de colt nu va depasi 25 m iar inaltimea totala (maxima) nu va depasi 25 m, respectiv un regim de inaltime (1-3S)+P+5E+Er**

*- Se propun urmatoorii indici:*

**POTmax. propus = 50%**

**CUT max. propus = 3**

Se va respecta Codul Civil in amplasarea constructiilor.

### **3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare**

#### **3.6.1. Alimentarea cu apa potabila si de incendiu**

Alimentarea cu apa se va realiza in sistem centralizat .

#### **3.6.2. Canalizarea, evacuarea apelor menajere si meteorice**

Canalizarea se va realiza in sistem centralizat.

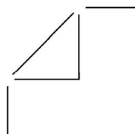
Apele pluviale cazute pe acoperis aflate in zona de studiu, vor fi colectate prin sisteme de colectare specifice teraselor si retinute pe parcela. Apele pluviale cazute pe suprafata drumurilor de acces in zona studiata, vor fi colectate prin rigole betonate deschise, amplasate in lateralul drumurilor, vor fi conduse intr-un bazin de retentie, dupa ce au fost procesate printr-un separator de hidrocarburi si produse petroliere. Apele pluviale cazute pe zonele verzi se vor infiltra in sol

#### **3.6.3. Asigurarea cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrica se va face din retea existenta in zona, prin bransament subteran. Pentru alimentarea noilor consumatori se impune revizuirea bransamentului existent.

#### **3.6.4. Echiparea cu retele de telecomunicatii**

Pentru viitoarea dezvoltare a zonei de locuinte si functiuni mixte se preconizeaza realizarea unei amplificari a centralei telefonice din zona, iar printr-un cablu telefonic subteran se preiau noii abonati.



### **3.6.5. Alimentarea cu gaze naturale**

Alimentarea cu gaz metan a consumatorilor se va realiza in viitor prin racordarea la rețeaua de gaz existenta pe amplasament.

### **3.6.6. Asigurarea cu energie termica**

Energia termica necesara pentru incalzirea cladirilor si a celorlalte spatii cat si pentru prepararea apei calde menajere, va fi asigurata de cazane de incalzire proprii fiecarei constructii.

### **3.6.7. Deseurile menajere**

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face controlat in cadrul cladirii de pe proprietate, în recipiente cu capac/ europubele, rezistente pentru depozitarea exterioara a deseurilor menajere, urmând a fi evacuate periodic la platforma (groapa de gunoi) autorizata a localitatii, prin colectarea de catre o firma specializata (SC. RETIM SA), în baza unui contract.

## **4. CONCLUZII**

### **Consecintele realizarii obiectivelor propuse:**

Propunerea de noi unitati locative va impulsiona zona spre dezvoltare, dat fiind impunerea unui nou nivel al calitatii locuirii. Functiunile aduse in zona – spatii comerciale – va genera noi locuri de munca, si ar putea fi un punct forte pentru populatia care locuieste pe o raza de 500 m.

### **Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei:**

Solutia propusa nu afecteaza in vreun fel trasaturile specifice ale zonei urbane din care face parte si va duce la imbunatatirea valorii fondului construit. Va completa pattern-ul locuirii cu noi functiuni necesare pentru un trai mai bun.

Toate lucrarile ce urmeaza sa fie realizate vor aduce doar beneficii zonei.

Prevederile din **prezentul studiu de oportunitate** vor fi preluate de un eventual PUZ cel va preceda cat si de Regulamentul de urbanism aferent, ce vor fi preluate si integrate, la randul lor, in noul PUG Timisoara, ale carei prevederi sunt urmate intocmai.

Întocmit,  
Șef de proiect  
arh. Demidov Sergiu