

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr.216/2013

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU
„Construire hala de depozitare si birouri in regim de
inaltime P+1E”**

Nr. proiect : **216/2013**

Beneficiar : **NOVAC Ioan**

Proiectant : **S.C. ARHI 3D S.R.L.
S.C. MULTILINES S.R.L.**

Data elaborării : **noiembrie 2013**

Faza de proiectare : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)**

1.2 OBIECTUL P.U.Z.

- **Solicitari ale temei program**

Zona aflata in studiul de fata se afla in jud. Timis, Municipiul Timisoara, si reprezintă terenul identificat prin CF 435525 Timisoara, Nr. Top. 435525 aflat în proprietatea Dl. NOVAC Ioan si a sotiei NOVAC Cristina Petruta.

Pe acest teren la cererea beneficiarului se doreste realizarea unei constructii de tip hala care sa adaposteasca functiunea de depozitare si cea de birouri.

Prin proiect s-au urmărit în principiu următoarele :

- dimensionarea construcțiilor și a amenajărilor propuse, corespunzător suprafeței terenului studiat și a temei de proiectare,
- rezolvarea circulației carosabile și pietonale,
- realizarea numarului necesar de parcaje in conformitate cu prevederile in vigoare
- echiparea cu utilități.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata.**

Prin P.U.G. pentru zona studiata se prevedea ca aceasta zona sa fie destinata unitatilor industriale, depozitarii si prestarii de servicii – astfel ca functiunea propusa se incadreaza in prevederile actuale ale PUG.

De asemenea mai dorim sa mentionam faptul ca in cvartalul din care face parte parcela aflata in studiu, exista deja un numar de 5 hale pentru functiuni industriale, de depozitare si prestari servicii dintre care 3 sunt aprobate in ultimii 5 ani, astfel ca proiectul propus se integreaza foarte bine in contextul actual.

Conform P.U.G. – ului in curs de aprobare, in zona studiata strada de pe care se face accesul – respectiv D.S. 1266 – Str Ovidiu Cotrus este prevazuta sa ajunga la un profil de 26.00m.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

- **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

- **Planul Urbanisti General al Municipiului Timisoara** aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 139/2007;
- **Anexa 6 la PUG in curs de aprobare** cu profilele stradale propuse pentru Municipiul Timisoara;
- P.U.Z. „Complex de productie, depozitare si servicii” – aprobat prin HCL 78/2012;
- P.U.Z. „Construire parc industrial” – in curs de aprobare 2013;
- P.U.Z. „Zona depozitare si servicii” – aprobat prin HCL 228/2008;
- P.U.D. „Amenajare baza sportiva si anexe” – aprobat prin HCL 403/2009.

- **Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.**

Baza topografică utilizată pentru elaborarea prezentului PUZ este constituită din carourile scara 1:5 000, completată cu :

- ridicarea topo realizată de către S.C. MULTILINES S.R.L.
- date culese pe teren sau din documentații privind rețelele de infrastructură.

- **Date statistice**
Nu este cazul.
- **Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei**

Investitiile pentru aceasta zona presupun construirea de zone industriale, pentru servicii si depozitare si definitivarea caracterului zonei, dat fiind faptul ca deja exista o serie de 5 hale construite in cvartalul in discutie.

2. STUDIUL ACTUAL AL ZONEI

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Zona studiată este situată în partea centrală a județului Timiș, în zona de sud vest a municipiului Timișoara, terenul fiind amplasat pe Strada Ovidiu Cotrus. In ultimii 10 ani zona s-a dezvoltat si pe terenurile invecinate au fost construite o serie de cladiri de tip hala. De asemenea in partea de sud a Str. Ovidiu Cotrus a fost prevazut un complex de productie, depozitare si servicii – astfel ca întreaga zona se configureaza ca un important pol de industrie, depozitare si servicii.

- **Date privind evolutia zonei**

Din punct de vedere al dezvoltarii zonei, aceasta este situata intre doua cartiere de locuinte generate de-a lungul Canalului Bega – Plopi si Fabric – între ele zona fiind neconturata inca din punct de vedere functional. In acelasi timp de cealalta parte a Căii Mosnitei s-a conturat de-a lungul timpului zona industrială Buziasului care s-a extins si spre nord est in zona aflata in discutie.

Explozia investițiilor din ultimii ani precum și intrarea în Comunitatea Europeană, a contribuit la sporirea solicitărilor de suprafețe de teren dedicate dezvoltării de zone de producție si servicii.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii**

In PUG-ul Municipiului Timisoara din 1998, terenul era situat chiar la limita intravilanului localitatii, inca de pe atunci prevazut ca si zona de depozitare, industrie si servicii, in perioada ce a trecut de atunci, zona s-a dezvoltat sustinand o extindere a functiunilor similare si de cealalta parte a Str. Ovidiu Cotrus – limita a intravilanului la vremea respectiva. Avand in vedere functiunile dominante in zona, regimul de inaltime este unul relativ redus P ÷ P+1E.

- **Potential de dezvoltare**

Ținând cont de amplasarea terenului pe o artera de circulatie majora prevazuta a se extinde – Str. Ovidiu Cotrus, se remarca potentialul acestuia. In timp, zona va fi ocupată aproape în totalitate, existența unor investitori concreți urmând să permită susținerea financiară a extinderii soluțiilor de echipare centralizată a zonei.

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul studiat este situat în teritoriul intravilan al Municipiului Timisoara si este delimitat astfel:

- la nord vest: parcela proprietate privata Nr. Cad. 423639 cu o hala in regim de inaltime P+M;
- la sud: Str. Ovidiu Cotrus – D.S. 1266;
- la nord est: parcela aflata in proprietate privata Nr. Cad 434473 cu o constructie in regim de inaltime P+1E+M.

- **Relationarea zonei cu localitatea**

Terenul se află în partea centrală a județului Timiș, în intravilanul Municipiului Timisoara, pe Str. Ovidiu Cotrus – in nordul acesteia. Strada de pe care se face accesul este una radiala din rețeaua radial-concentrica a Timisorii, ea fiind accesibila din Calea Sagului.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **Elemente ale cadrului natural ce pot intervenii in modul de organizare urbanistica: relieful rețeeaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.**

Relieful in zona se caracterizeaza prin altitudine relativ scazuta, de campie joasa cu mici denivelari si o densitate mare a rețelei hidrografice, datorita abundentei de albie parasite, care favorizeaza excesul de umiditate al terenului.

Studiu geotehnic

Stratificatie:

- Sol vegetal argilos negru avand o grosime intre 0.40-0.50m
- Argila cafenie cenusie ,plastic consistenta cu extindere pana la 1.00m adancime.
- Argila prafoasa cafenie galbuie ,plastic vartoasa cu consistenta pana la 1.60mm
- Argila prafoasa cafenie galbuie cu orizonturi ruginii ,plastic vartoasa ,mai compacta cu concretii fine si mijlocii de calcar ,cu extindere la peste 5.00madancime

Apa freatica are regimul influentat de volumul precipitatiilor din zona. Astfel la data cercetarii nivelului hidrostatic al apei freactice s-a stabilizat in foraj la adancimea de 1m peste care se apreciaza cresteri frecvente de pana la 0.50 m in intervale mai indelungate cu precipitatii.

Tinand cont de aceste date si si de structura locuintelor propuse in aceasta zona se recomanda:

- Terenul apt de fundare il constituie stratul argilos in stare naturala cafeniu plastic vartos ce apare sub solul vegetal.
- Adancimea minima de fundare va trebui sa indeplineasca urmatoarele conditii:
 1. $D1_{MIN} > 0.8M$ fata de nivelul actual al terenului
 2. $D2_{MIN} > 1.00M$ fata de nivelul terenului sistematizat
- Calculul terenului de fundare pentru constructiile in cauza, fondate direct, se poate adopta o presiune conventionala de calcul de baza $D=2.0m$, $B=1.0m$ in grupa fundamentala de incarcari $P_{conv}=220$ KPA la care se vor aplica corectiile corespunzatoare adancimilor si latimilor efectiv proiectate conf STAS 3300/2-1985.

2.4 CIRCULATIA

- **Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene –**

Principala artera de acces o constituie Str. Ovidiu Cotrus care traversează aceasta zona, o artera de trafic destul de intens situata in partea de sud a terenului studiat.

Str. Ovidiu Cotrus este una dintre strazile de legatura intre Calea Sagului (est) si Str. Ioan Slavici (vest continuata cu Str. Banatul si Bd. Budai Deleanu) si poate fi accesata de pe oricare dintre acestea.

Avand in vedere ca pe Str. Ioan Slavici exista liniile de tramvai, fiind o importanta artera de circulatie, ca si Calea Sagului de altfel, trebuie sa mentionam ca profilul stradal al DS 1266 – Str. Ovidiu Cotrus in momentul de fata este relativ redus.

- **Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatii, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comul, intersectii cu probleme, prioritati**

Terenul ce face obiectul acestui studiu are acces la Str. Ovidiu Cotrus în partea sudică.

Avand in vedere ca in zona exista o serie de hale deja construite si altele ale caror proiecte sunt in diferite stadii de desfasurare sau executie, trebuie sa subliniem faptul ca strada va fi circulata de vehicule si utilaje mari, va fi o strada cu trafic greu si cu un flux ridicat. Astfel profilul actual al strazii nu este suficient de mare cat sa permita accesul si circulatia fara probleme a autovehiculelor si se propune extinderea lui – prevazuta de altfel si in Anexa 6 a PUG-ului in curs de aprobare – la 26.00 m.

Soluția de rezolvare a circulatiei si a acceselor pe teren este prezentată în detaliu la punctul **Modernizarea circulației**.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

- **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studziata**

Zona este situată într-o zona in curs de edificare a Municipiului Timisoara – o zona de confluenta intre functiunile industriale si de servicii si cele de locuire (din nordul cvartalului), ce are deja un caracter definit de zona pentru industrie, depozitare si servicii. Astfel, in momentul de fata avem pe de-o parte in toata partea de nord o zona rezidentiala iar de o parte si de cealalta a Str. Ovidiu Cotrus zone industriale, de depozitare si servicii, iar in coltul vestic al cvartalului o baza sportiva cu anexele aferente.

Regimul de inaltime este relativ scazut: $P \div P+1E \div P+1E+M$ atat in zona de locuinte cat si in cea industrială si de servicii.

Procentele de ocupare ale terenurilor in schimb, in zona de locuinte sunt relativ mici, in timp ce in zona de depozitare si servicii ajung pana la 60%.

- **Relationari intre functiuni**

Principalele functiuni care sunt in zona sunt cea de locuire si cea de servicii, depozitare si industrială, iar prin P.U.G. se prevede relationarea acestora prin

intermediul unor zone verzi de protectie – zona ce exista deja intre cele doua functiuni in partea de nord a parcelei vecine cu cea studiata. Toate parcelele din jurul terenului in cauza au functiuni de servicii, depozitare si industriale, astfel ca nu este necesara crearea unei zone de protectie intre acestea.

- **Gradul de ocupare al zonei cu fond construit**

Gradul de ocupare al zonei depinde de functiunea ce ocupa parcela, astfel, in cazul locuintelor POT variaza intre 17-21 % cu un CUT intre procentele 1.5 - 2.0.

In cazul bazei sportive realizate in coltul vestic al cvartalului, intrucat terenul este ocupat de terenuri de tenis, POT este de 8.60 % cu un CUT de 0.10.

In cazul functiunilor de depozitare, servicii si celor industriale gradul de ocupare al terenului creste variind intre POT 27 % - 38 % si CUT 0.7-1.5. Cu toate acestea pentru functiunile de depozitare, servicii si industriale POT-ul maxim prevazut – respectiv gradul de ocupare al terenului (si in cazul PUZ-ului aprobat prin HCL 78/2012 in sudul parcelei in studiu) este de 55.00 % cu un CUT maxim de 1.20.

- **Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine**

Serviciile din zona sun relativ bine dezvoltate, astfel ca in partea de est a cvartalului avem laboratoarele Baumatest, in partea de vest exista o zona de servicii Neferprod, cladiri administrative si showroom in partea de vest.

- **Asigurarea cu spatii verzi**

In momentul de fata spatiul verde amenajat in cazul fiecarei parcele variaza intre 22.5 % si 26.8 % in cazul parcelelor cu functiune similara cu cea propusa prin proiectul de fata.

Exista de asemenea in cvartal si o baza sportiva cu spatii verzi amenajate si mai exista de asemenea o fasie de spatiu verde intre functiunile de locuire si cea industriala, de depozitare si servicii, la nord de terenul pe care se doreste initierea proiectului actual.

- **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine**

Nu exista riscuri naturale nici in zona studiata, nici in zonele vecine.

- **Principalele disfunctionalitati**

Disfunctionalitatile identificate pana in momentul de fata tin de incapacitatea caii de acces – DS 1266 de a face fata traficului greu si fluxurilor de circulatie ce vor fi in zona, in momentul in care se va termina edificarea tuturor proiectelor prevazute si aprobate pana in momentul actual in zona.

2.6 ECHIPARE EDILITARA

- **Alimentarea cu apă.**

Se va realiz un put forat pe parcela care sa asigure necesarul de apa.

Conform avizului de gospodarire a apelor obtinut alimentarea cu apa in vederea asigurarii necesarului de apa in scop igienico-sanitar se va realiza dintr-un foraj de mica adancime care se va executa in baza Studiului Hidrogeologic ce va fi intocmit de ABA

Banat. Forajul va fi prevazut cu o electropompa submersibila cu debit instalat mai mic decat debitul de exploatare al forajului.

Odata cu realizarea – extinderea sistemului de alimentare cu apa centralizat al municipiului Timisoara in zona, obiectivul se va bransa la acesta.

Alimentarea cu apa a consumatorilor se va face prin conducte PE-HD, De 90 mm.

Debitele caracteristice ale cerintei de apa sunt:

$$Q_{zi\ max} = 2.40\ m^3/zi\ (0.083\ l/s)$$

$$Q_{zi\ med} = 1.84\ m^3/zi\ (0.064\ l/s)$$

$$Q_{orar\ max} = 0.20\ m^3/zi\ (0.056\ l/s)$$

- **Canalizarea.**

Apele uzate menajere de la obiectiv vor fi colectate si evacuate prin intermediul unei retele de canalizare din tuburi PVC-KG, in bazinul etans vidanjabil $V = 12\ mc$.

Odata cu realizarea – extinderea sistemului de canalizare centralizat al municipiului Timisoara in zona, obiectivul se va bransa la acesta.

Debitele caracteristice de ape uzate menajere evacuate sunt:

$$Q_{uz-zi\ max} = 0.70\ m^3/zi\ (0.024\ l/s)$$

$$Q_{uz-zi\ med} = 0.54\ m^3/zi\ (0.019\ l/s)$$

$$Q_{uz-orar\ max} = 0.06\ m^3/zi\ (0.016\ l/s)$$

Apele pluviale de pe drumurile, trotuarele si parcarile propuse vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale pluviale deschise, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi, dimensionat corespunzator si descarcate intr-un bazin de retentie propus pentru omogenizarea debitelor $V = 36\ m^3$.

Apele pluviale de pe acoperisuri se vor descarca prin jgheaburi si burlane in bazinul de retentie.

Apele pluviale se vor utiliza pentru udarea spatiilor verzi si a incintei.

Debitod de ape pluviale estimat $Q_{pluvial} = 12\ l/s$; $V_{anual} = 1047\ mc$.

- **Alimentarea cu energie electrică.**

In zonă există alimentare cu energie electrică. Cladirea se va racorda la retea existenta la nord de Str. Ovidiu Cotrus.

- **Telefonie.**

In zonă nu există rețele de telefonie.

- **Alimentarea cu gaz.**

In zonă există rețele de alimentare cu gaz – de cealalt parte a DS 1266. Obiectivul se va racorda la aceasta retea.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

- **Relatia cadru natural – cadru construit**

Terenul studiat are, în prezent, categoria de folosință de teren intravilan, pe teren neexistând construcții. Cadrul natural in cvartalul studiat este reprezentat de zona

verde de delimitare între funcțiunile rezidențiale și cele industriale, de servicii și depozitare. Terenul în cauză nu se află în imediată vecinătate a acestei zone verzi.

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Nu este cazul în cadrul cvartalului studiat nici de riscuri naturale nici de riscuri antropice.

- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona.**

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate nu vor prezenta riscuri pentru zona.

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

În zona nu există construcții de patrimoniu astfel că nicio clădire din zona nu necesită protecție din acest punct de vedere.

- **Evidențierea potențialului balnear și turistic**

Terenul studiat nu se află într-o zonă sau în vecinătatea unei zone cu potențial balnear sau turistic, astfel că nu se pune problema evidențierii unor astfel de trăsături.

2.8 OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la viitoarea organizare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- extinderea funcției de depozitare și servicii adaptată la configurația terenului și specificul zonei municipale limitrofe;
- asigurarea necesarului de spații verzi și drumurilor de circulație pe teren;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru elaborarea acestui P.U.Z. s-au folosit surse documentare evidențiate în capitolul 1.3.

Conform acestor studii, proiectul propus se încadrează în prevederile pentru această zonă.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G. ȘI P.U.Z. EXISTENTE

Din punct de vedere funcțional proiectul respectă prevederile existente pentru zonă în PUG-ul actual și se încadrează în contextul existent și în planurile deja aprobate de municipalitate.

PUG-ul în curs de aprobare prevede pentru Str. Ovidiu Cotrus un profil de 26.00 m, profil care s-a respectat în propunerea actualului proiect.

PUZ-urile existente au prevazut realizarea de functiuni similare in zona si extinderea retelelor tehnico-edilitare pe terenurile invecinate.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune generarea unei zone de depozitare si servicii (hala birouri si depozit), cu obligativitatea propunerii unui minim de 25% din suprafata spații verzi.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Din punct de vedere al lucrărilor rutiere propuse, zona studiată este mărginită la sud de Str. Ovidiu Cotrus. Pentru accesul rutier pe incinta se propune racordarea platformei pentru circulatie si parcaje la aceasta strada.

Profilul stradal al D.S. 1266 – Str. Ovidiu Cotrus se prevede sa fie latit la 26.00 m ajungand la doua benzi de circulatie pe sens, zone verzi de aliniament de ambele parti, piste de biciclete si trotuare.

In incinta s-a prevazut o platforma carosabila cu doua sensuri in legatura cu accesul prevazut, careia ii sunt adiacente un numar de 20 parcaje – calculate in conformitate cu Anexa 2 a RLU „Norme locale privind determinarea numarului locurilor de parcare”.

De asemenea se mai prevede un acces pietonal racordat la un trotuar ce margineste cladirea propusa in sud.

Proiectele stradale proiectate sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități (ord. M.T. nr. 50/1998).

Străzile vor fi executate din îmbrăcăminti moderne alcătuite dintr-o fundație de balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA-REGLEMENTARI, BILANT

Intervențiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone de servicii si depozitare (hala birouri si depozitare) și funcțiuni complementare, ce va intari caracterul zonei
- rezervarea suprafețelor de teren pentru spații verzi;
- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și a canalizării pentru viitoarea dezvoltare.

Funcțiunile propuse în zona studiată sunt:

- hala birouri;
- zonă rezervată pentru depozitare;
- circulații auto, pietonale si parcaje;
- spații verzi și plantații de spații verzi de aliniament de-a lungul străzilor.

• Regimul de înălțime

Regimul de înălțime al construcției este prevăzut la P+1E, atât în zona de depozitare cat si in zona birourilor.

• Regimul de aliniere al construcțiilor

In cadrul studiului a fost stabilită limita maximă de implantare a construcțiilor. Datorita amplasarii parcelei (in unghi ascutit fata de strada) aliniamentul va fi unul

ritmat, intrucat cladirile deja existenta sunt aliniate fata de limitele laterale, in unghi fata de axul stradal.

Retragerea fata de aliniament a fost stabilită la 10.00 metri de la marginea asfaltica (26.00 m profil transversal) a Str. Ovidiu Cotrus spre limita sudică a parcelei, respectiv un minimum de 6.00 m fata de limitele laterale – estica si vestica si 6.00 m fata de limita posterioara dinspre nord. Regimul de aliniere respecta prevederile noului Regulament de Urbanism aferent P.U.G Timisoara in curs de aprobare.

- **Sistematizarea pe verticală**

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine păstrând posibilitatea evacuării apelor meteorice prin rigole la canale.

- **Bilanț teritorial, indici urbanistici**

ZONE FUNCTIONALE		SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA			
		S (mp)	% din T	S (mp)		% din T	
Zone de depozitare si birouri		0.00	0.00	761.80		30.55	
Zona platforme si parcaje		0.00	0.00	814.35		32.70	
Circulații	Rutiere	0.00	0.00	16.85	292.85	0.68	11.75
	Pietonale - trotuar	0.00	0.00	168.70		6.77	
	Pista biciclete	0.00	0.00	107.30		4.30	
Spații verzi		0.00	0.00	623.00		25.00	
Suprafața teren totală		2492.00	100.00	2492.00		100.00	

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T. existent = 0.00%, P.O.T. maxim admis = 55.00%

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. existent = 0.00, C.U.T. maxim admis = 1.20

H maxim = 9.00 m

Obiectiva de utilitate publica:

Situatie existenta: Suprafata totala parcela S = 2492.00 mp

Situatia propusa: Suprafata proprietate privata S=2199.15 mp – 88.25 %
Suprafata cedata domeniului public S= 292.85 mp – 11.75 %

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Criteria pentru determinarea efectelor semnificative potientiale asupra mediului conform anexa 1 din Hot. NR. 1076/2004

Caracteristicile planurilor si programelor cu privire, in special la:

a) Gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;

În cadrul acestui program, pentru zona analizata în cadrul Planului Urbanistic de Detaliu, propunerile de urbanism au prevăzut :

- Complectarea și dezvoltarea căilor rutiere si a parcajelor;
- Extinderea rețelei de echipare tehnico - edilitară a zonei.

Planul Urbanistic de Detaliu stabilește strategia și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic și estetic din cadrul zonei studiate.

Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme :

- Amenajarea urbanistică a teritoriului;
- Zonificarea funcțională a teritoriului, având în vedere caracterul obiectivelor propuse și folosirea optimă a terenului.
- Asigurarea unor relații avantajoase în cadrul zonei studiate, având în vedere amenajarea completă a zonei limitrofe.
- Asigurarea echipării tehnico - edilitare a zonei: alimentarea cu apă, canalizarea, sistemul de încălzire, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu gaz.
- Reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;

Planul Urbanistic de Detaliu va fi inclus in urmatoarele in urmatoarele planuri existente

- P.U.G. (plan urbanistic GENERAL) al Municipiului Timisoara, jud. Timis.
- Planuri topografice intocmite in vederea realizarii P.U.D.-ului si a stabilirii limitei de proprietate.
- Planurile cu utilitati sau potentiale zone de restrictie emise de regiile proprietare.

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile;

Pana in acest moment zona luata in studiu este compusa din parcelele proprietate cu functiunea de teren liber . Terenul se afla in partea centrala a judetului Timis.

Suprafata totala luata in studiu suprafata proprietate beneficiar 2492.00 mp.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, între proiectant și proprietarii terenurilor, pentru această zonă se prevede realizarea unei zone de depozitare și servicii (zona birouri). Construcțiile vor fi amplasate în conformitate cu reglementările stipulate în documentația de față.

Din studiul întocmit în raport cu amplasarea de funcțiuni, rezultă că nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protecției mediului. În zona studiată nu se vor amplasa activități sau funcțiuni poluante.

Se recomandă cooperarea investitorilor pentru realizarea lucrărilor de echipare a terenului (alimentarea cu apă, canalizarea și epurarea apelor uzate, alimentarea cu energie electrică, gaze naturale etc.)

Este obligatorie sistematizarea rețelelor pe culoarele stabilite pentru utilități.

Suprafața totală a zonei cuprinsă în PUD este de 2492.00 mp.

Descrierea lucrării:

Pe acest teren există rețele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, și alimentare cu gaze naturale și energie electrică.

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor):

În zona nu se pun probleme speciale de protecție a mediului

Planurile și programele pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu ce se vor elabora în continuare, legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor din zone adiacente, vor ține seama de prevederile prezentului program urbanistic de zonă.

În vederea protecției mediului se vor prevedea următoarele:

- racordul la utilitățile existente în zonă
- depozitarea deșeurilor menajere în puștele și containere etanșe realizate din materiale necorodabile, amplasate în spații special amenajate.
- realizarea de zone verzi plantate, eventual tratate peisager
- Nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere și nu se vor depozita deșeurile menajere, în afara rețelelor și spațiilor special destinate.
- Protecția calității apelor :

Surse de poluanți pentru apa freatică:

În jurul forajului se va institui o zonă de protecție sanitară conform H.G. 930/2005 și Ordinului 1278/2011, în scopul prevenirii pericolului de alterare a calității apelor.

Apele menajere vor fi preluate de calizarea propusă pentru această zonă și evacuate periodic de către o firmă specializată din bazinul vidanjabil, neexistând astfel probleme de poluare a apei freatice.

Apele pluviale colectate vor fi evacuate in decantorul de nisipuri si ulterior in bazinul de retentie e apelor pentru udarea spatiilor verzi, astfel ca nu prezinta pericole pentru poluarea apei freatiche.

Protectia aerului

Cladirile sunt incalzite cu agent termic produs de centrale termice proprii pe gaz, ale caror capacitate de evacuare a gazelor nearse in atmosfera este redusa, sub nivelul de 0,02

Prize de aer pentru centrale pe gaz se dimensioneaza de furnizor in functie de tipul centralei termice:

- a) priza directa de aer
- b) priza directa centrata pe cosul de evacuare .

Centrala termica proprie cu caracteristici corespunzatoare functiunii deservite

Diametrul cosului min. = 100 mm

Pozitia cosului : la 90° (scos pe acoperis) fata de orizontala

- Gospodarirea deseurilor

Deseurile manajere vor fi depozitate in pubele si containere care vor fi ridicate si golite de catre o firma specializata, pe baza unui contract de servicii.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

-Nu au fost detectate surse de poluare ale aerului, ale apei sau ale altor elemente naturale, astfel ca probabilitatea acestora este 0, nu putem vorbi de o durata a acestora sau de o frecventa a lor.

b) natura cumulativă a efectelor

-Intrucat nu avem surse de poluare nu putem vorbi de o natura cumulativa a efectelor nocive.

c) natura transfrontieră a efectelor

-Nu este cazul intrucat proiectul propus nu se afla in imediata vecinatate a vreuneia dintre granitele tarii.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor)

-Nici mediul nici sanatatea umana nu vor fi afectate de realizarea halei. Birourile propuse vor respecta normele in vigoare cu privire la igiena si sanatatea umana iar in zona de depozitare se vor stoca produse doar in conformitate cu normele igienice si sanitare actuale.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate)

-Nu este cazul de efecte nocive astfel ca nu putem vorbi de o masura sau de spatialitatea acestora.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat:

Suprafețele terestre aparținând domeniului public nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură, care sa necesite instituirea regimului de rezervație științifică ca sa rămâna în proprietate publică și sa dobândeasca regimul de protecție, potrivit procedurii prevăzute la art. 8, din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 236/2000.

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural

-Nu este cazul de patrimoniu cultural in zona astfel ca nu putem vorbi de caracteristici speciale ale acestuia.

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului -

Nu este cazul.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

- Ca prioritati in zona ce trebuie rezolvate sunt echipările edilitare si drumurile de acces la standarde normale pentru categoria prevazuta.

- Necesitatea pastrarii in zona a unui nivel de ocupare a terenului corespunzator.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

Nu este cazul intrucat suprafețele terestre aparținand domeniului privat, luate in studiu, nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură, care sa necesite instituirea regimului de rezervație științifică ca sa rămâna în proprietate publică și sa dobândeasca regimul de protecție, potrivit procedurii prevăzute la art. 8, din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 236/2000.

3.7 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Pentru toate lucrările rutiere propuse, se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare, în zonele unde profilul stradal nu este asigurat.

• **Lista obiectivelor de utilitate publică**

- rețea de alimentare cu apă;
- rețea de gaze naturale;
- rețea de alimentare cu energie electrică;
- canalizare menajeră;
- rețea de telecomunicații;
- asigurarea circulației în incinta parcelei.

• **Tipul de proprietate a terenurilor**

Terenul este considerat în proprietatea Dl. NOVAC Ioan si a sotiei NOVAC Cristina Petruta.

• **Circulația terenurilor**

Regimul juridic al terenului ne relevă faptul că terenul este în intravilanul Municipiului Timișoara și este în proprietatea Dl. NOVAC Ioan și a soției NOVAC Cristina Petruta.

CONCLUZII

• Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.

Prezentul studiu nu modifică zonificarea PUG-ului avizat și aprobat, se încadrează în prevederile R.G.U. aprobat, a studiilor și proiectelor elaborate anterior, și va răspunde nevoilor actuale și viitoare de dezvoltare. De asemenea mai trebuie menționat că prezentul studiu de oportunitate vine în completarea și este corelat cu documentațiile deja aprobate.

• Categoriile principale de intervenții, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației și realizarea infrastructurii tehnico-edilitare.

• Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonei trebuie asigurată infrastructura necesară cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă.

MENTIONAM CA DISTANȚA PÂNĂ LA ZONA DE LOCUINȚE AFLATĂ ÎN NORDUL PARCELELOR VECINE ESTE DE 95.00 m și că între zona de locuințe și zona industrială și de depozitare există o zonă verde de protecție anterioară prezentului proiect, zonă pe care proiectul nu o afectează.

Întocmit,
arhitect Dan Belea

FOAIE DE GARDA

Proiect Nr. 216/2013

DENUMIRE PROIECT: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**
„Construire hala de depozitare si birouri in regim de
inaltime P+1E”

AMPLASAMENT: **jud. Timis, Municipiul Timisoara Str. Ovidiu Cotrus Nr. 7**

BENEFICIAR : **NOVAC Ioan**

PROIECTANT: **S.C. "Arhi 3d" S.R.L.**
S.C. MULTILINES S.R.L.

NR. PROIECT: **216/2013**

FAZA: **P.U.D.**

BORDEOU PIESE SCRISE SI DESENATE

Proiect nr. 216/2013

1. Cerere pentru emitere aviz CTATU si CD cu proiectul in format digital
2. Foaie de garda
3. Borderou
4. Certificat de Urbanism
5. Extras de Carte Funciara
6. Plan de incadrare PMT
7. Plan de situatie PMT
8. Copie raport informare si consultare public
9. Avizele necesare
 - Aviz Directia de Sanatate publica
 - Aviz UNIC
 - Aviz Agentia pentru Protectia Mediului
 - Aviz de protectie civila
 - Avizul de securitate la incendii
 - Aviz Mediu Urban PMT
 - Aviz Directia Tehnica PMT
 - Aviz Comisia de Circulatie
 - Adresa Serviciul Juridic PMT
 - Adresa Directia Patrimoniu PMT
 - Adresa Fond funciar PMT
 - Plan O.C.P.I.
 - Aviz Apele Romane – solicitat de catre Mediu

P.U.D.

A. PIESE SCRISE

Memoriu tehnic justificativ cu cadrul legal

B. PIESE DESENATE

Plan de incadrare in zona.....	sc.1:50000	A01
Situatia existenta.....	sc.1:1000	A02
Reglementari urbanistice- zonificare.....	sc.1:500	A03
Obiective de utilitate publica.....	sc.1:1000	A05
Propunere mobilare.....	sc. 1:1000	A06
Reglementari edilitare.....	sc. 1:1000	A07
Plansa de drumuri.....	sc. 1:500	PC01



Timisoara 1900
str. Ludwig von Ybl nr. 24
tel. 0256-480821
mobil. 0724-228088
Nr.inreg. J35/834/03.06.2002

FOAIE DE RESPONSABILITATI

Proiect nr. 216/2013

ARHITECTURA: S.C. "Arhi 3d" S.R.L. Arh. Belea Daniel

TOPO: S.C. MULTILINES S.R.L

CIRCULATII: S.C. PROTON CONSULT S.R.L.

CADRUL LEGAL

S-au respectat urmatoarele legi pentru intocmirea acestei documentatii:

- Legea nr.50/1991/1997 - privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
- Legea Nr. 10/1995 - privind calitatea in constructii;
- Legea Nr. 18/ 1991 - a fondului funciar;
- Legea Nr. 213/1998 - privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Legea Nr. 54/1998 - privind circulatia juridica a terenurilor;
- Legea Nr. 33/1994 - privind exproprierea pentru o cauza de utilitate publica;
- Legea Nr. 219/1998 - privind regimul concesiunilor;
- Legea Nr. 7/1996 - a cadastrului imobiliar si a publicitatii imobiliare;
- Legea Nr. 69/1991/1997 - privind administratia publica locala;

- Legea Nr. 137/1995 - privind protectia mediului (modificata prin Legea Nr. 159/1999);
- Legea Nr. 8/1998 - pentru aprobarea PUG Nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea Nr. 107/1996 - a apelor;
- Legea Nr. 41/1995 - privind protectia patrimoniului national;
- Legea Nr. 96/1995 - pentru aprobarea Ordonantei Guvernului Nr. 2/1993/1995 privind achizitiile publice;
- Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de amenajare a teritoriului national;

- HGR Nr. 525/1996 - pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- HGR Nr. 63/1994 HGR Nr. 163/1997-, [HGR. Nr. 56R/1998](#) - Regulamentul privind organizarea licitatiilor pentru achiziti publice de bunuri si servicii;
- Codul civil;

- Ordinul ministrului Lucrarior Publice si Amenajarii Teritoriului Nr. 21 / N / 10. 04. 2000 pentru aprobarea Ghidului privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de Urbanism,

- Ordinul ministrului Sanatatii Nr. 539/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandariilor privind mediul de viata al populatiei;

- Ordinul comun Nr. 2 14! RT / 1 6 / NN / martie 1999 al ministrului Apelor. Padurilor si Protectiei Mediului si al ministrului Lucrarilor Puhlice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului.