

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date generale

- Denumire proiect : **ELABORARE PUD - EXTINDERE HALA EXISTENTA**
- Amplasament : **TIMISOARA, strada Ovidiu Cotrus nr. 26A**
- Faza de proiectare : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**
- Beneficiar proiect : **S.C. BLEU ELECTRIQUE ROMANIA S.R.L.**
- Proiectant general : **SC ACS STUDIO SRL**
- Data elaborarii : **Mai 2014**

#### 1.2. Obiectul lucrarii

Aceasta documentatie a fost întocmita in vederea extinderii unei hale de productie (asamblare prefabricate), pe un teren aflat in Timisoara.

Planul Urbanistic de Detaliu propune extinderea halei existente pe teren fara modificarea regimului de inaltime.

Amplasamentul se afla in Timisoara, strada Ovidiu Cotrus, nr. 26A, sau identificat prin CF nr. 5069 Freidorf, nr. Cad. Cc1366/1/4/d.

Datele temei program au fost stabilite de comun acord cu beneficiarul.  
Din punct de vedere juridic terenul se afla in proprietatea acestuia.

#### 1.3. Surse de documentare

Studiile de fundamentare si proiectele elaborate pentru intocmirea PUZ sunt :

- Ridicare topografica
- Studiu geotehnic
- PUG Timisoara
- PUD 336/2005
- OMS 119/2014

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### 2.1. Evolutia zonei

Terenul este amplasat in intravilanul municipiului Timisoara, zona avand, conform PUG, destinatia de depozitare si prestari servicii. Pe parcela s-a elaborat PUD 336/2005 in urma caruia s-a reglementat inclusiv parcela aflata in studiu.

### 2.2. Incadrare in localitate

Terenul studiat este amplasat in intravilanul Municipiului Timisoara, pe strada Ovidiu Cotrus, nr. 26A, identificat prin CF nr. 5069 Freidorf, nr.top Cc1366/1/4/d si are o suprafata de 2325mp.

Pe latura de N-E, S-E si S-V parcela este marginita de proprietati private, iar pe latura de N-E este marginita de parcela privata Cc1366/1/4/a pe care este instituita servitute de trecere auto si cu pasul in favoarea proprietarilor dintotdeauna ai parcelei cu numarul cadastral 1366/1/4/d (adica cea studiată).

Distanța de la teren pana la cea mai apropiata casa este de 580m.

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

Conform extrasului CF terenul are categoria de folosinta curti constructii.

Regimul eolian in partea de sud – vest a Romaniei este determinat de dezvoltarea sistemelor barice care se interfereaza deasupra Europei la latitudinea de 45° nord. In zona de campie, cea mai mare pondere o au vanturile din nord.

Tipul topoclimatic este specific zonei de silvostepa. El se caracterizeaza prin temperaturi medii anuale ridicate ( 10,6° C ), intervalul anual fara inghet este mai extins ( peste 200 de zile ) , iar numarul mediu anual de zile cu inghet mai mic ( 95 ).

Clima este temperat – moderata.

### 2.4. Circulatia

Accesul la parcela se face dinspre strada Ovidiu Cotrut, pe drumul de acces facut pe terenul Cc1366/1/4/a pe care este instituita servitute de trecere auto si cu pasul in favoarea proprietarilor dintotdeauna ai parcelei cu numarul cadastral 1366/1/4/d (adica cea studiată). Latimea drumului de acces este de 5m.

### 2.5. Ocuparea terenurilor

Pe parcela studiată este construita o hala cu suprafata de 1004,41mp.

### 2.6. Echipare edilitara

Alimentarea cu apa se face din forajul existent pe parcela vecina 4943 Freidorf. Proprietarul putului SC TOP SIDE CONSTRUCTION SRL a dat acordul numarul 22 din data de 22.01.2007 prin care este de acord ca SC BLEU ELECTRIQUE ROMANIA SRL sa se alimenteze cu apa din acesta. Evacuarea apelor menajere se va face prin rețeaua existenta pe parcela in fosa etansa vidanjabila.

Alimentarea cu energie electrica si gaz se face de la retelele existente pe strada Ovidiu Cotrus

### 2.7. Probleme de mediu

Zona studiata este lipsita de factori de poluare majori. In vecinatate nu exista agenti cu degajari de noxe, sau alte elemente, care nu sunt compatibile cu zona functiunii de depozitare.

Terenul este aproximativ plan si nu prezinta riscuri naturale de mediu.

### 2.8. Optiuni ale populatiei

Propunerile prevazute in aceasta documentatie vor fi dezbatute in cadrul procedurii de informare a publicului.

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

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

*Conform PUD aprobat prin HCL 336 din 2005 se propune crearea unui număr de 2 parcele destinate construcției.*

### **3.2. Prevederi ale PUG**

Conform PUG, terenul se afla in zona de depozitare si servicii.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Se propune extinderea halei existente, realizarea de parcaje inverzite.

### **3.4. Modernizarea circulatiei**

Accesul la parcela se face dinspre strada Ovidiu Cotrus, pe drumul de acces facut pe terenul Cc1366/1/4/a pe care este instituita servitute de trecere auto si cu pasul in favoarea proprietarilor dintotdeauna ai parcelei cu numarul cadastral 1366/1/4/d (adica cea studiata). Latimea drumului de acces este de 5m.

Se vor asigura un numar de 21 locuri de parcare inverzite.

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

Parcela va avea o singura functiune, cea de depozitare si servicii (birouri).

#### 3.5.1 Reglementari

Conform plansei de reglementari, cladirea existenta avand functiunea de productie de aparate pentru distributia si comanda electricitatii –cod CAEN 2712 se va extinde inspre partea de N-V cu 8,05m. **Extinderea cladirii va avea functiunea de depozitare.**

Se va pastra regimul de inaltime maxim de P+1E partial si o inaltime maxima la coama de 7,60m fata de CTS.

Fata de limita N-V se propune o retragere de 5,73m-5,90m, fata de limita N-E se

pastreaza retragerea de 15m, fata de limita S-E se pastreaza retragerea de 2m. Pentru limita de S-V cladirea nu este retrasa fata de limita de proprietate.

Se vor asigura un numar de 21 locuri de parcare inverzite. Latimea accesului auto la strada Ovidiu Cotrus va fi de 5,00m.

Se prevede realizarea unei suprafete de 592,20mp spatiu verde reprezentand 25,47% din suprafata intregului teren. In aceasta suprafata sunt incluse si parcarile inverzite.

### 3.5.2. Bilant teritorial

Suprafata teren	Existent Reglementat		Propus	
	mp	%	mp	%
Teren conform CF	2.325,0		2.325,0	
Teren conform ridicare topografica	2.325,0	100,0	2.325,0	100,0
Drum de incinta	746,32	32,10	556,73	23,95
Suprafata construita la sol	1.004,41	43,20	1.394,07	59,96
Spatii verzi	574,27	24,70	374,20	16,47
<i>Suprafata cedata in vederea realizarii drumurilor</i>	-	-	0,0	0,0

### Necesar puncte verzi conform HCL 62/2012: 581,25

Nr. Ort.	Elemente punctate	Numarul de unitati	Puncte / 1 unitate	Puncte acordate
1	Suprafata gazon	374,20mp	1	374,20
2	Terasa inierbata	120,75mp	0,8	96,60
3	Dale inierbate (parcari)	218,72mp	0,2	43,74
4	Beton (acces auto si pietonal)	338,01mp	-0,8	-270,41
5	Gard viu	68ml	5	340,00
	<b>Total puncte</b>			<b>584,13</b>

### Puncte verzi calculate conform HCL 62/2012: 584,13

#### 3.5.3. Indici constructivi

POT existent: 43,20 %      CUT existent: 0.51  
 POT propunere: 59.96%      CUT propunere: 0.68

### 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

#### 3.6.1 Alimentare cu apă

Alimentarea cu apa se face din forajul existent pe parcela vecina 4943 Freidorf. Proprietarul putului SC TOP SIDE CONSTRUCTION SRL a dat acordul numarul 22 din data de 22.01.2007 prin care este de acord ca SC BLEU ELECTRIQUE ROMANIA SRL

sa se alimenteze cu apa din acesta.

Extinderea halei nou proiectata nu are instalatii sanitare de apa.

### 3.6.2 Canalizarea

Evacuarea apelor menajere se face prin reseaua existenta pe parcela in fosa etansa vidanjabila. Extinderea halei nou proiectata nu are instalatii sanitare de apa.

Apele pluviale considerate conventional curate se vor infiltra natural in sol.

### **3.7. Protectia Mediului - Date conform HG 1076/2004 anexa1:**

#### 3.7.1. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire, in special, la:

a) gradul in care planul sau programul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor:

*Proiectul va putea genera dezvoltari de zone de productie si depozitare.*

b) gradul in care planul sau programul influentiaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele:

*Propunerea tine cont de PUD-ul aprobat pe parcela (HCL 366/2005) si de RGU al municipiului Timisoara.*

c) relevanta planului sau programului in/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovarii dezvoltarii durabile:

*Se propune folosirea materialelor si sistemelor de inchidere ecologice cum ar fi lemnul, terasele verzi, dalele inierbate.*

*Aplicarea masurilor de protectie si conservare a mediului va determina mentinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea si creeaza disconfort si va permite valorificarea potentialului natural al amplasamentului propus.*

*Prin PUD, in cadrul suprafetei studiate se propune ca suprafata de teren neafectata de constructii sa fie amenajata ca spatiu verde.*

d) probleme de mediu relevante pentru plan sau program

APA:

*Alimentarea cu apă:*

*Alimentarea cu apa se face din forajul existent pe parcela vecina 4943 Freidorf. Proprietarul putului SC TOP SIDE CONSTRUCTION SRL a dat acordul numarul 22 din data de 22.01.2007 prin care este de acord ca SC BLEU ELECTRIQUE ROMANIA SRL sa se alimenteze cu apa din acesta. Extinderea halei nou proiectata nu are instalatii sanitare de apa.*

*Canalizare ape pluviale:*

*Evacuarea apelor menajere se va face prin reseaua existenta pe parcela in fosa etansa vidanjabila.*

*Apele pluviale considerate conventional curate se vor infiltra natural in sol.*

#### AERUL:

*Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei activitatile care pot contitui surse de poluare sunt cele legate de functionarea centralei de incalzire/producere a apei calde si a traficului de masini din zona.*

- surse stationare nedirijate - nu exista
- surse stationare dirijate - emisiile de la centrala termica au un impact nesemnificativ asupra atmosferei
- surse mobile - autovehiculele care vin si parcheaza in zona, din acest punct de vedere emisiile de poluanti sunt intermitente si au loc la nivelul solului. Ordinul 462/1993 referitor la traficul rutier precizeaza ca emisiile poluante ale autovehiculelor rutiere se limiteaza cu caracter preventiv prin conditiile tehnice prevazute la omologarea autovehiculului.

#### SOLUL:

*Prin realizarea proiectului, activitatile care pot fi considerate surse de poluare solului se impart in doua categorii:*

- surse specifice perioadei de executie
- surse specifice perioadei de exploatare

*In perioada executiei nu sunt surse industriale de poluare a solului, acestea pot aparea doar accidental prin pierderea de carburanti de la utilajele folosite pentru realizarea lucrarilor.*

*In vederea diminuarii si chiar eliminarii impactului asupra solului au fost prevazute puncte de depozitare a pubelelor pentru deseurile menajere. Acestea vor fi transportate ulterior de o unitate de profil la depozitul din zona.*

*Deci putem concluziona ca din punct de vedere al factorului de mediu aer, apa si sol activitatea de pe amplasamentul studiat nu reprezinta o sursa semnificativa de poluare.*

e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu

*-NU E CAZUL*

3.7.2.Characteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate cu privire, in special la:

- a) probabilitatea, durata, fregventa si reversibilitatea efectelor - *NU E CAZUL*
- b) natura cumulativa a efectelor - *NU E CAZUL*
- c) natura trasfrontiera a efectelor - *NU E CAZUL*
- d) riscul pentru sanatatea umana sau mediu - *NU E CAZUL*
- e) marimea si spatialitatea efectelor - *NU E CAZUL*
- f) valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectata, date de :
  - caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural - *NU E CAZUL*
  - depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului - *NU E CAZUL*
  - folosirea terenului in mod intensiv - *NU E CAZUL*
- g) efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international - *NU E CAZUL*

### **3.8.Obiective de utilitate publica**

Amplasamentul se afla in Timisoara, strada Ovidiu Cotrus, nr. 26A, sau identificat prin CF nr. 5069 Freidorf, nr. Cad. Cc1366/1/4/d.

Nu se va ceda teren pentru realizarea acceselor. Accesul la parcela se face dinspre strada Ovidiu Cotrus, pe drumul de acces facut pe terenul Cc1366/1/4/a pe care este instituita servitute de trecere auto si cu pasul in favoarea proprietarilor dintotdeauna ai parcelei cu numarul cadastral 1366/1/4/d (adica cea studiata).

### **4. CONCLUZII**

Planul Urbanistic de Detaliu propune mobilarea urbana a terenului, prevede realizarea lucrarilor rutiere si tehnico-edilitare necesare crearii unei infrastructuri adecvate.

Întocmit,

arh. Gabriel T. Almajan