

# PLAN URBANISTIC ZONAL- ACTIVITATI ECONOMICE, SERVICII, BIROURI, CAZARE, LOCUINTE DE SERVICIU, AGREMENT

MEMORIU DE PREZENTARE – MP – EMW01/2015  
BIROU DE ARHITECTURA - GEORGE STANCIU  
S.C.CHIROM ART AND ARCHITECTS S.R.L.

Intrarea Vişinului nr. 8, Ap. 22

RO26506924

J35/215/2010

Tel:0745 167 577, 0752 641 143, 0721 639 703



# VOLUMUL I

## MEMORIU GENERAL

### FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE PROIECT	[P.U.Z. – ACTIVITATI ECONOMICE, SERVICII, BIROURI, CAZARE, LOCUINTE DE SERVICIU, AGREMENT]
AMPLASAMENT IDENTIFICAT CONFORM cf	jud. TIMIŞ, loc. TIMISOARA Nr. Cad.: 411560, CF. NR. 441713
PROPRIETAR	S.C. EURO METAL WORKS S.R.L.
BENEFICIAR LUCRARI	S.C. EURO METAL WORKS S.R.L.
FAZA DE PROIECT	P.U.Z. Nr. proiect: EMW01/2015
PROIECTANT GENERAL	S.C. CHROM ART AND ARCHITECTS S.R.L. Timişoara, str. Intrarea Vişinului nr. 8, ap. 22 BIROU DE ARHITECTURA – GEORGE STANCIU
PROIECTANTI DE SPECIALITATE	URBANISM - S.C. CHROM ART AND ARCHITECTS S.R.L. Arh. RUR Cristina BOGDAN Arh. Gheorghe Vladimir STANCIU



Intrarea Visinului nr. 8, Ap. 22

RO26506924

J35/215/2010

Tel:0745 167 577, 0752 641 143, 0721 639 703



MEMORIU DE PREZENTARE – MP – EMW01/2015

S.C. EURO METAL WORKS S.R.L.

## BORDEROU

- FOAIE DE CAPAT
- BORDEROU VOLUMUL 1
- MEMORIU DE PREZENTARE

## CUPRINS

1.	INTRODUCERE .....	4
1.1.	DATE DE RECUNOAȘTERE .....	4
1.2.	OBIECTUL LUCRĂRII: .....	4
1.3.	SURSE DE DOCUMENTARE .....	5
2.	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII .....	5
2.1.	EVOLUȚIA ZONEI. ....	5
	DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI.....	5
	CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII .....	6
2.2.	POTENȚIAL DE DEZVOLTARE.....	6
2.3.	INCADRAREA ÎN LOCALITATE.....	6
2.4.	CIRCULAȚIA.....	7
	DISFUNCȚIONALITĂȚI.....	7
2.5.	OCUPAREA TERENURILOR. ....	8
	PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ.....	8
	DISFUNCȚIONALITĂȚI.....	8
2.6.	ECHIPARE EDILITARĂ.....	8
2.7.	PROBLEME DE MEDIU .....	8
2.8.	OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI.....	8
3.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	9
3.1.	CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.....	9
3.2.	VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL.....	10

Intrarea Visinului nr. 8, Ap. 22

RO26506924

J35/215/2010

Tel:0745 167 577, 0752 641 143, 0721 639 703



3.9.	MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI .....	12
	SITUAȚIA EXISTENTĂ .....	12
	PROPUNERI.....	12
3.10.	ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI	
	13	
4.	Concluzii, măsuri în continuare.....	Error! Bookmark not defined.

## PIESE DESENATE

1.	POZITIONARE GEOGRAFICA-INCADRARE IN TERITORIU	A 101
2.	SITUATIA EXISTENTA	A 102
3.	STUDIUL DE CIRCULATIE	A 103
4.	STUDIUL DE FUNDAMENTARE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM APR. IN ZONA	A 104
5.	REGLEMENTARI URBANISTICE	A 105
6.	MOBILARE URBANISTICA-INDICI TERITORIALI	A 106
7.	STUDIUL ASUPRA SILUETEI URBANE	A 107
8.	REPARTIZAREA FUNCTIUNILOR PE TEREN	A 108
9.	VARIANTE DE MOBILARE SI VOLUMETRIE – 1	A 109
10.	VARIANTE DE MOBILARE SI VOLUMETRIE – 2	A 110
11.	VARIANTE DE MOBILARE SI VOLUMETRIE – 3	A 111
12.	EXEMPLE	A 112

Intrarea Visinului nr. 8, Ap. 22

RO26506924

J35/215/2010

Tel:0745 167 577, 0752 641 143, 0721 639 703



## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE

DENUMIRE PROIECT	[P.U.Z. – ACTIVITATI ECONOMICE, SERVICII, BIROURI, CAZARE, LOCUINTE DE SERVICIU, AGREMENT]
AMPLASAMENT IDENTIFICAT CONFORM cf	jud. TIMIȘ, loc. TIMISOARA CF nr.: 411560; CF. nr.: 441713
PROPRIETAR	S.C. EURO METAL WORKS S.R.L.
BENEFICIAR LUCRARI	S.C. EURO METAL WORKS S.R.L.
FAZA DE PROIECT	P.U.Z. Nr. proiect: EMW01/2015
PROIECTANT GENERAL	S.C. CHROM ART AND ARCHITECTS S.R.L. Timișoara, str. Intrarea Vișinului nr. 8, ap. 22 BIROU DE ARHITECTURA – GEORGE STANCIU

PROIECTANTI DE SPECIALITATE

 URBANISM - S.C. CHROM ART AND ARCHITECTS S.R.L.  
 Arh. RUR Cristina BOGDAN  
 Arh. Gheorghe Vladimir STANCIU


### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII:

Elaborarea documentației de față este determinată de intenția de a transforma o zonă cu funcțiunea actuală industrială, din sud vestul localității Timișoara, zonă intravilan destinată funcțiunilor urbane de dotări și servicii, activități comerciale, spații de birouri și spații de cazare, locuințe de serviciu și agrement, cu dotările aferente și legăturile ce se impun cu vecinătățile.

Documentația s-a elaborat la comanda beneficiarului S.C. EURO METAL WORKS S.R.L., având ca subiect și amplasarea pe teren a unor construcții destinate activităților comerciale, serviciilor, birourilor, cazării, locuințelor de serviciu și agrementului.

De asemenea se prevede realizarea lucrărilor rutiere și tehnico – edilitare necesare creării și modernizării unei infrastructuri adecvate.

Intrarea Visinului nr. 8, Ap. 22

RO26506924

J35/215/2010

Tel:0745 167 577, 0752 641 143, 0721 639 703



MEMORIU DE PREZENTARE – MP – EMW01/2015

S.C. EURO METAL WORKS S.R.L.

Terenul studiat este proprietate privată, situat în sud-vestul teritoriului administrativ al localității Timișoara mărginit în partea de nord de strada Spaiul N. Titulescu, care și desparte cele două numere cadastrale ce fac obiectul acestui studiu..

Amplasamentul are o suprafață de 11 380 mp, conform extras CF nr.: 411560 și CF. nr.: 441713.

Beneficiarii au solicitat întocmirea documentației necesare în vederea amplasării pe parcela astfel localizată un ansamblu arhitectural destinat activităților comerciale, dotărilor și serviciilor, spațiilor de birouri, cazare, locuințelor de serviciu și agrementului, în regim maxim de înălțime 2S+P+7E.

Suportul topografic al documentației a fost obținut prin grija beneficiarului în 2015.

Datele temei program vor fi stabilite prin această documentație în vederea obținerii Avizului de oportunitate necesar .

### 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE.

Studiile de fundamentare și proiectele elaborate anterior sunt:

- ridicarea topografică
- PUG Timișoara
  - PUZ-uri aprobate în zonele învecinate existente în banca de date a Primăriei Timișoara;

S-au considerat necesare:

- aducerea la zi a suportului topografic/cadastral
- propunerea unei soluții de mobilare care să aducă un plus de zonă verde asupra mediului înconjurător
- organizarea circulației

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. EVOLUȚIA ZONEI.

#### DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin consolidarea resurselor existente, furnizează localității TIMISOARA stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat atrăgător și pentru investitorii externi, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create, creșterea

Intrarea Visinului nr. 8, Ap. 22

RO26506924

J35/215/2010

Tel:0745 167 577, 0752 641 143, 0721 639 703



MEMORIU DE PREZENTARE – MP – EMW01/2015

S.C. EURO METAL WORKS S.R.L.

salariilor, a vânzărilor și nu în ultimul rând ridicarea standardului de calitate a zonelor rezidențiale adiacente în care se propune această investiție.

## CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

În ultimii ani s-a făcut simțită o cerere crescândă pentru terenuri destinate funcțiunilor de locuire sau activităților economice, fără ca municipiul Timișoara să poată asigura o ofertă satisfăcătoare.

Această zonă face parte din ansamblul fostelor zone industriale amplasate de-a lungul canalului Bega, zona ce actualmente nu este folosită în scopul destinat inițial decât într-o foarte mică proporție. Acest fapt a atras atenția municipalității, dar și a investitorilor privați în regândirea modalității de fructificare a terenurilor de-a lungul Begai.

Zona a fost în parte studiată fiind elaborate planuri urbanistice zonale pentru regândirea utilității acestor zone, dar din păcate încă nu s-au văzut decât niște implementări punctuale, sau susținute din bugetele locale, iar aportul acestor modificări rămâne în continuare parca insuficient pentru o schimbare vizibilă în direcția dorită.

### 2.2. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE.

Studiul are în vedere integrarea dezvoltării zonei în cea de ansamblu, corelarea măsurilor locale cu cele supraordonate (rețea de infrastructură, spații verzi, tipologii construite etc) și cu documentațiile de urbanism existente: PUG, PUZ, studii preliminare.

Pentru a atinge obiective pe termen lung P.U.Z. stabilește strategia și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic și estetic din cadrul zonei studiate.

Potențialul de dezvoltare al zonei se bazează pe următorii factori:

- poziție geografică
- calitatea mediului: lipsa factorilor majori de poluare.

### 2.3. INCADRAREA ÎN LOCALITATE.

Teritoriul luat în studiu, în suprafață de 11 380 mp, este situat în intravilan, în zona de vest a localității Timișoara, fiind delimitat:

- la nord: teren proprietate publică de interes local str. Splaiul N. Titulescu și teren proprietate publică de interes național proprietatea Statului Român în folosința CFR;
- la est: teren proprietate publică de interes național proprietatea Statului Român în folosința CFR;

Intrarea Visinului nr. 8, Ap. 22

RO26506924

J35/215/2010

Tel:0745 167 577, 0752 641 143, 0721 639 703



- la sud : teren proprietate publica de interes local ce aparține Primăriei Timișoara si Canalul Bega;
- la vest: teren proprietate publica de interes național proprietatea Statului Roman in folosința CFR.

Terenul are aproximativ forma neregulata cu deschidere către strada Splaiul N. Titulescu.

Suprafața totală a terenului este de 11 380 mp. Zona este o fosta zona industrială cu construcții parțial dezafectate.

#### 2.4. CIRCULAȚIA.

Din punct de vedere al accesului la zona studiată acesta se poate face doar din strada Splaiul N. Titulescu.

Nu există o intersecție amenajată pentru acces.

Nu există alte tipuri de amenajări destinate circulațiilor.

Transportul în comun este prezent dar nu are stație în apropiere.

---

#### DISFUNCȚIONALITĂȚI

Analiza situației existente a relevat următoarele aspecte ale circulației rutiere dar și cele privind legătura normală a zonei cu restul localității:

- traseele drumurilor din zonă nu permit rezolvări coerente, fiind necesare intervenții suplimentare pentru asigurarea continuității tramei stradale, respectiv asigurarea unor profile transversale corespunzătoare, precum și inițierea unor drumuri noi, compatibile cu dezvoltarea propusă în zonă;
- zona nu are prevăzută la o distanță corespunzătoare o stație de transport în comun;
- circulația pietonieră și ciclistă nu se găsește pe nici una dintre căile de acces în zonă, deși există un proiect aproape implementat al Primăriei Timișoara de transformare a malurilor Begăi în promenadă și piste de cicliști;
- zona nu are prevăzute parcaje.

Drumul Splaiul Nicolae Titulescu care deservește ca și cale principală de acces pentru teren, este un drum cu două benzi de circulație, dar care nu are amenajate zone de trotuar și zone verzi de aliniament.



Intrarea Visinului nr. 8, Ap. 22

RO26506924

J35/215/2010

Tel:0745 167 577, 0752 641 143, 0721 639 703



## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR.

### PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

În amplasamentul studiat terenul are funcțiunea industrială.

Funcțiunea propusă este compatibilă cu tipul de funcțiune reglementată prin studiile de urbanism deja aprobate și cele prevăzute în noul P.U.G. al Timisoarei.

### DISFUNCȚIONALITĂȚI

Menționăm că 75% din zona studiată este zona industrială în prezent. Proiectul propune o reconversie și schimbarea caracterului întregului ansamblu la nivel urban și urmărește cererea unei legături dintre zona nou propusă spre împădurire și parcurile orașului.

Acest proiect propune un concept ecologic pentru oraș prin care se va obține o zonă verde de dimensiuni mari atât de importantă orașelor din zilele noastre. Se creează o zonă verde cu o circulație continuă prin rampe sau scări de acces pe terasele înverzite ale construcției. Aceste terase vor fi bordate de "parapeți verzi" pe care se vor implementa pe zonele înșorite panouri fotovoltaice. Se propune astfel o abordare ecologică a conceptului arhitectural.

## 2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

La ora actuală nu există o echipare edilitară la nivel de cvartal existând doar intervenții punctuale, în urma autorizațiilor de construire emise.

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

La ora actuală atât terenul studiat cât și vecinătățile produc un impact negativ asupra mediului prin funcțiunea industrială.

## 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Conform cerințelor pieței există solicitări pentru scoaterea zonelor industriale în afara orașului, dar mai ales de amenajare a malurilor Begăi, prin realizarea de legături de circulație, promenade, a spațiilor verzi, dar mai ales de a amenaja mai multe locuri destinate socializării și locuirii pe malul apei.

Intrarea Visinului nr. 8, Ap. 22

RO26506924

J35/215/2010

Tel:0745 167 577, 0752 641 143, 0721 639 703



MEMORIU DE PREZENTARE – MP – EMW01/2015

S.C. EURO METAL WORKS S.R.L.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

#### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.

In urma analizei documentațiilor aprobate pentru zona studiată, s-a hotărât realizarea unui concept arhitectural hibrid. Amenajarea unei zone destinate dotărilor și serviciilor, spațiilor de cazare, birourilor, agrementului și locuințelor de serviciu într-un cadru plin de verdeață prin amenajarea întregii structuri create într-un procent de 72,28% cu zona verde.

Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare a fost elaborat în anul 1998 și aprobat prin HCL 157/2002, valabilitatea acestuia fiind prelungită până în 2017 conform HCL 107/11.03.2014.

Această propune refuncționalizarea zonei studiate.

În anul 2012, a fost demarată actualizarea PUG-ului Timișoara. La ora actuală, propunerile noului PUG se află la nivel de întocmire a documentațiilor pentru avize, fiind deja creionate noile reglementări referitoare la zona studiată, inclusive Regulamentul Local de Urbanism aferent. În acestea se poate surprinde programul de dezvoltare a municipiului pentru zona studiată. Acesta cuprinde refuncționalizarea zonei industriale în funcțiuni de servicii, instituții publice și locuire colectivă, în condiții urbanistice speciale de dezvoltare.

Amplasamentul studiat este unul complex, încadrându-se în multe politici de dezvoltare municipale cuprinse în Master planul Timișoara din 2012, acestea fiind prezentate mai jos.

#### Studiu urbanistic. Încadrare în politicile Masterplan Timișoara 2012:

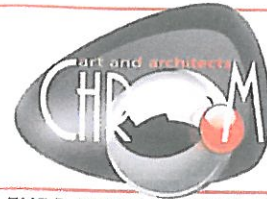
- **POLITICA 1:** Dezvoltarea unei structuri economice urbane competitive –Programul 3: Zone urbane mixte obținute prin reconversie cu accent pe servicii;
- **POLITICA 2:** Creșterea ponderii IMM-urilor în economia locală – Programul 1: Incubatoare de afaceri și centre de formare profesională și Programul 3: Servicii în industria de ospitalitate / proiecte hoteliere tip business;
- **POLITICA 4:** Asigurarea infrastructurii edilitare, a mobilității și a infrastructurii de comunicare – Programul 1: Completare rețele de alimentare cu apă, Programul 2: Completare rețele de canalizare, Programul 3: Transport motorizat public – transport feroviar subteran/suprateran, Program 4: Trafic nemotorizat, trasee velo și pietonale – piste velo pentru agrement+conectivitate rapidă și piste velo de conectivitate cu zona centrală;
- **POLITICA 5:** Îmbunătățirea calității și gestionării domeniului public – Program1: Creșterea calității spațiului public urban – definirea calității spațiului public prin regenerare / restructurare,

Intrarea Visinului nr. 8, Ap. 22

RO26506924

J35/215/2010

Tel:0745 167 577, 0752 641 143, 0721 639 703



Programul 2: Creșterea calității rețelei de spații verzi - asigurarea unui caracter verde al zonei și a suprafețelor de spații verzi necesare dezvoltării ulterioare;

- POLITICA 6: Mărirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii –Program 3: Zone rezidențiale / mixte obținute prin reconversie și restructurare;

- POLITICA 9: Asigurarea identității urbane și a cadrului natural – amplasament ce necesită studierea amănunțită a imaginii arhitecturale propuse.

APARTAMENTE - 47.8% , COMERCIAL – 18 % , CIRCULATII – 10.1 % , SERVICII – 6.17 % , ALTE FUNCTIUNI – 12.7 % ,

### 3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Din perspectivă ecologică, spațiile verzi urbane sunt un adevărat moderator al impactului activităților umane asupra mediului înconjurător. Acestea au o contribuție importantă la epurarea chimică a atmosferei. Pe lângă epurarea chimică a atmosferei, ce menține bilanțul zi-noapte în favoarea producției de oxigen, vegetația realizează și o epurare fizică a acesteia prin reținerea prafului și pulberilor. În paralel cu epurarea chimică și fizică a atmosferei, vegetația realizează și o epurare bacteriologică a acesteia, distrugând o bună parte din microorganisme prin procesul de degajare a oxigenului și ozonului, îndeosebi de către conifere, și nu numai. Vegetația are un rol vital și în moderarea climatului urban. În orașe, construcțiile și suprafețele pavate sau betonate creează un climat urban specific, cu temperaturi mai ridicate și o restricție a circulației aerului, ceea ce conduce la producerea așa-numitului efect de „insulă de căldură”. În contrast cu acesta, vegetația, prin efectul de umbră și de creștere a umidității aerului contribuie la crearea unui mediu mai confortabil. De aici și folosirea sintagmei „parcul – insulă răcoroasă”, în contrast cu „insula de căldură” urbană. Vegetația bogată contribuie la creșterea umidității relative cu 7–14 procente în parcuri și păduri, cu efect benefic asupra zonelor limitrofe. Un alt beneficiu adus de vegetație îl constituie atenuarea poluării fonice. Spațiile verzi, în special cele compacte, constituie adevărate bariere pentru zgomote, contribuind semnificativ la reducerea nivelului acestora, în perioada de vegetație. Unele cercetări arată că zgomotele, care în mediul urban ating intensități cuprinse între 40 și 80 decibeli, pot fi reduse la jumătate în cazul existenței unor perdele arborescente cu o lățime de 200–250 m.

Spațiile verzi, atunci când sunt și naturale, au rolul de a păstra și perpetua vegetația naturală autohtonă din zonele în care sunt situate orașele, prin furnizarea și conservarea habitatelor pentru diferite specii, ce pot avea, uneori, o diversitate mai mare decât în habitatele rurale. Spațiile verzi

Intrarea Visinului nr. 8, Ap. 22

RO26506924

J35/215/2010

Tel:0745 167 577, 0752 641 143, 0721 639 703



pot constitui locuri de desfășurare pentru diverse evenimente sociale și culturale, cum sunt festivalurile locale, celebrările civice sau desfășurarea unor activități teatrale, cinematografice etc. Astfel, acestea „ajută la formarea identității culturale a unui areal, sunt parte a profilului său unic și dau un sens locului pentru comunitățile locale”. Spațiile verzi bine întreținute joacă un rol semnificativ în promovarea sănătății populației urbane. Acestea oferă oportunități prin care încurajează un stil de viață mai activ, prin plimbări, alergare, exerciții fizice, ciclism etc., inclusiv deplasări pe rutele dintre zonele locuite și/sau dintre diferite facilități publice (magazine, piețe, școli). Unele studii arată că valoarea principală a spațiilor verzi decurge din capacitatea lor de refacere a „stării de bine” a persoanelor care le frecventează. Ele oferă cetățenilor locuri liniștite pentru relaxare și reducere a stresului, pentru evadarea din mediul construit și din trafic. Spațiile verzi răspund, așadar, în principal, nevoilor umane de recreere și petrecere a timpului liber. În cazul persoanelor lipsite de venituri sau de timp, parcul rămâne soluția cea mai la îndemână pentru activități recreative. De asemenea, spațiile verzi pot deveni, în anumite condiții, locuri de joacă pentru copii, contribuind la dezvoltarea fizică, mentală și socială a acestora. Ele facilitează un necesar comportament de socializare a copiilor. Spațiile verzi urbane au o deosebită importanță și din punct de vedere estetic, deoarece atenuează impresia de rigiditate și ariditate a oricărui mediu construit – mediu ce domină în orașe. Prin valoarea amenajării lor peisagistice, spațiile verzi dau identitate așezărilor umane, constituind „o artă accesibilă, ușor de înțeles și apropiată tuturor, pentru că folosește elemente naturale ce exercită o atracție spontană”. Impactul pozitiv al spațiilor verzi se extinde și în sfera activării vieții economice a orașelor. Un mediu plăcut ajută întotdeauna la crearea unei imagini favorabile asupra centrelor urbane și, prin aceasta, poate spori atractivitatea pentru investiții și pentru oferta de noi locuri de muncă. Mai mult, prezența spațiului verde, prin aspectele benefice pe care le oferă locuitorilor (estetice, de sănătate etc.), determină creșterea în valoare a zonelor urbane și, implicit, a valorii proprietăților localizate în vecinătatea lor. Existența spațiilor verzi bine întreținute contribuie, de asemenea, la creșterea calității locuirii. Cercetările au arătat că locuitorii acordă o valoare înaltă zonelor în care se află spații verzi de calitate.

Astfel se propun în cadrul conceptului nostru:

- terase verzi circulabile cu vegetație joasă pe toate suprafețele exterioare ale volumului,
- -zone de vegetație medie în zonele în care terenul permite o îngrosare pentru plantarea unui asemenea tip de vegetație
- -impaduriri (vegetație înaltă) pe zona de vest a parcelei studiate pentru a crea o “perdea verde”

Intrarea Visinului nr. 8, Ap. 22

RO26506924

J35/215/2010

Tel:0745 167 577, 0752 641 143, 0721 639 703



### 3.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Prezentul subcapitol tratează lucrările necesare amenajării acceselor rutiere la obiectiv, precum și rețeaua de străzi interioare pentru deservirea întregii zone în vederea asigurării traficului auto și pietonal al teritoriului studiat, asigurarea zonei cu transport în comun.

#### SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul este deservit de strada Splaiul N. Titulescu ce actualmente este un drum cu îmbrăcăminte asfaltică .

#### PROPUNERI

Prin documentațiile de urbanism aprobate pentru parcelele învecinate se trasează direcțiile principale de acces și prospectele stradale. Acestea se preiau ca rețele de acces și circulație pentru amplasamentul studiat, după cum urmează:

- o 12 m pentru străzile interioare – cu îmbrăcăminte asfaltică și dotate cu trotuare și zone verzi carosabile pe ambele părți

Prospectele stradale sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități (Ordinul MT nr. 50/1998).

Configurația arterelor rutiere (profilul transversal și longitudinal) va include zone semi carosabile, cu prioritate pentru pietoni, amenajări specifice zonelor de locuit, plantații de aliniament etc. Drumurile vor avea gabaritele corespunzătoare nivelului de trafic estimat în zonă.

Circulația ciclistă se va desfășura pe carosabilul auto și mai ales de-a lungul canalului Bega, prin continuarea conexiunii cu pista de biciclete ce în momentul de față se oprește înainte de incinta SOLVENTUL .

Pe terenurile rezultate prin parcelare se vor asigura parcuri, raportate la funcțiunile propuse, în conformitate cu N132-93 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane”. Reglementarea numărului de locuri de parcare necesare obiectivelor propuse în zonă se va face pe baza anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism și a Normativului P 132-93, cu un spor de 10% datorat creșterii indicelui de motorizare.

Accesul la dotări, serviciile către populație și trecerile de pietoni vor fi adaptate și pentru persoanele cu handicap (pante, coborâri înclinate de pe trotuare, semafoare sonore, etc).

Va fi făcut posibil accesul ocazionat de diferite intervenții ce pot să apară (tehnice și utilitare). Apele meteorice de pe partea carosabilă (lărgiri) se vor dirija spre zonele adiacente existente de-a lungul drumului.

Intrarea Visinului nr. 8, Ap. 22

RO26506924

J35/215/2010

Tel:0745 167 577, 0752 641 143, 0721 639 703



Toate lucrările de drum se vor realiza cu același sistem rutier alcătuit din fundație de balast, balast stabilizat peste care se vor așterne straturile din mixtură asfaltică. Grosimea stratului rutier se va determina printr-un calcul de dimensionare și se va face verificarea la variații de temperatură.

Baza legală pentru efectuarea lucrărilor de construcții în zona de drumuri cuprinde:

- ordinul MT nr. 47/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane
- ordinul MT nr. 49/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- norme tehnice și standarde românești în vigoare privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor.

Se propune realizarea unui mic golf prin care se va încerca aducerea apei pe terenul studiat, și amenajarea zonei de protecție din punct de vedere peisager, în așa manieră încât să se poată amenaja un doc plutitor pentru ambarcațiuni dar mai ales continuarea traseului pietonal și ciclist de-a lungul Begăi, fără afectarea taluzului existent.

### **3.4. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Zonificarea funcțională se va face astfel:

**DSm-ZONA ACTIVITĂȚI ECONOMICE, SERVICII, BIROURI, CAZARE, LOCUINTE DE SERVICIU, AGREMENT**

2S+P+7E - POT: 60% - CUT max.: 3.0

**C -ZONA CIRCULAȚII**

**P -ZONE VERZI/PARCURI/PERDELE DE PROTECȚIE**

Intrarea Visinului nr. 8, Ap. 22

RO26506924

J35/215/2010

Tel:0745 167 577, 0752 641 143, 0721 639 703



MEMORIU DE PREZENTARE – MP – EMW01/2015

S.C. EURO METAL WORKS S.R.L.

## BILANȚ TERITORIAL

SUPRAFEȚE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
DSm-ZONA ECONOMICE, BIROURI, CAZARE, DE SERVICIU, AGREMENT ACTIVITATI SERVICII, LOCUINTE	0	0	6 828,00	60,00
SPAȚII VERZI	0	0	3 868,00	34,00
CIRCULAȚII	0	0	683,00	6,00
TOTAL TEREN SISTEMATIZAT	0	0	11 380	100

Întocmit,

Arh. RUR Cristina Janina H. BOGDAN

Arh. Gheorghe Vladimir STANCIU

