



S.C. „Arhitect Trîmbițaș ” S.R.L.

300044 Timișoara str Martir Miroslav Todorov nr 2, tel 0256-432212, fax 0256-436845, e-mail: office@trimbitas.ro

MEMORIU NON-TEHNIC

Proiect nr. 104/2013

1. Introducere

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC DE DETALIU „Construire Centrala Telefonica Digitala MSC -Hosting” Municipiul Timisoara, str. Grigore Alexandrescu nr.123 JUDEȚUL TIMIȘ
Nr. proiect	: 104/2013
Inițiatori (beneficiari)	: S.C. ORANGE ROMANIA S.A.
Elaborator (Proiectant)	: s.c.”ARHITECT TRÎMBIȚAȘ”s.r.l. s.c.”OTNIEL ” s.r.l. s.c.”AMH MEDIU EXPERT” s.r.l. s.c.”ELATIS ” s.r.l. s.c.,,PATHSROUT” s.r.l. s.c.”ELECTRIC EYE”s.r.l.
Data elaborării	: IULIE 2013
Faza de proiectare	: PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

1.2.1. Solicitări ale temei program

Prezenta documentație are ca obiect reglementarea funcțională și urbanistică a unei parcele amplasată în zona de unități industriale, parțial afectată de zona protejată în baza normelor sanitare (cimitir în vecinătate), cu interdicție temporară de construire până la aprobare PUZ/PUD, conform încadrării în P.U.G., aprobat prin HCLT nr. 157/2002, prelungit prin HCLT 105/2012.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- zonificarea funcțională a parcelei studiate, în scopul construire „Centrale telefonice digitale MSC Hosting „
- asigurarea accesului auto și pietonal pe parcela ce face obiect PUD
- completarea infrastructurii tehnico – edilitare existente
- asigurarea cu spații verzi

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform încadrării terenului în P.U.G. Timisoara, acesta este amplasat în zona de unități industriale, parțial afectată de zonă protejată în baza normelor sanitare (cimitir în vecinătate), cu interdicție temporară de construire până la aprobare PUZ/PUD.

Zona studiată este accesibilă de pe str. Grigore Alexandrescu cu prospect proiectat de 26,00 m – înel IV, actualmente executat cu 2 benzi (7,00m) și trotuar pe partea sudică.

Parcela este situată într-o zonă de unități industriale, la nord, est și vest fiind, mărginită de incinta SC AUTOHTON TIM SRL- unitate economică ce are ca activitate prelucrare produse metalurgice, neexistând în vecinătate alți agenți cu degajări de noxe, producători de zgomote sau alte elemente ce nu sunt compatibile cu o zonă industrială.

Pentru întocmirea acestei documentații s-au consultat:

- P.U.G. Timișoara în vigoare
- PUD aprobat cu HCL nr. 85 din 30.03.2004
- P.U.Z. aprobat cu HCL nr. 333 din 25.09.2007
- PUZ aprobat cu HCL nr. 303 din 18.12.2012.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. EVOLUTIA ZONEI

2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI

Până recent, terenul ce face obiect PUD a făcut parte din incinta S.C. Autohton Tim S.R.L, unitate comercială cu profil prelucrare și montaj construcții metalice. În urma unei dezmembrări (în baza actului notarial nr. 268 din 29.05.2012) a rezultat parcela studiată cu număr cadastral 432756, cu adresa poștala pe strada. Grigore Alexandrescu nr. 123, trecută în proprietatea S.C. Orange Romania S.A. în baza unui contract de vânzare-cumpărare.

În momentul de față, zona care face obiectul P.U.D. este în intravilanul municipiului Timisoara, în baza P.U.G.-ului aprobat cu HCLT 157/2002, prelungit cu HCLT 105/2012. Prin PUG aprobat funcțiunea este Zonă unități industriale, parțial

afectată de zona protejată în baza normelor sanitare (cimitir în vecinătate), cu interdicție temporară de construire până la aprobare PUZ/PUD.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1. POZITIA ZONEI FATĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Parcela ce face obiectul P.U.D. este situată în intravilan, în partea de nord-vest a localității Timisoara, fiind inclusă în P.U.G. Timisoara în cadrul unei zone de unități industriale, parțial afectată de zona protejată în baza normelor sanitare (cimitir în vecinătate), cu interdicție de construire până la aprobare PUZ/PUD.

2.2.2. RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZITIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUTII DE INTERES GENERAL, ETC.

Terenul studiat are o suprafață totală de 1468 mp identificat prin nr. cad. 432756, C.F. 432756.

Terenul este delimitat astfel:

Limita sudică este constituită de parcelele cu număr top. 23455/2, 23454/3, 23364/1, 23364/2 - aflate în proprietatea Primăria Municipiului Timisoara, și strada Grigore Alexandrescu (inel IV).

Limita estică este constituită de parcela cu nr. top. 31250/5 aflată în proprietatea S.C. Autohton Tim S.R.L.

Limita vestică este constituită de parcelele cu nr. cad. 432757 și 432755 aflate în proprietatea S.C. Autohton Tim S.R.L.

Limita nordică este constituită de parcela cu nr. top. 31250/10 aflată în proprietatea S.C. Autohton Tim S.R.L.

În prezent, pe teren este executată o platformă betonată. Nu există construcții supraterane și nici subterane.

Forma parcelei este regulată.

Terenul este accesibil de pe strada Grigore Alexandrescu.

Peste drum de str. Grigore Alexandrescu se găsește Cimitirul Ortodox Român, la o distanță de 23,00, față de limita de proprietate a parcelei ce face obiect PUD.

2.3. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Terenul studiat are o suprafață totală de 1468 mp identificat prin nr. cad. 432756, C.F. 432756

Proprietarul terenului este S.C. ORANGE ROMANIA S.A.

2.4 CIRCULAȚIA

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

În prezent, nu există realizat acces rutier și pietonal pe parcela, acesta urmând a fi realizat de pe strada Grigore Alexandrescu.

De asemenea în jurul arealului studiat, prin Planuri Urbanistice aprobate, terenurile agricole în intravilan au devenit construibile, contribuind în mod direct la dezvoltarea zonei.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Terenul studiat are o suprafață totală de 1468 mp, fiind identificat prin nr. cad. 432756, CF 432756

2.6.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Destinația actuală este de curți construcții, în intravilan, zona unități industriale.

2.6.2. RELATIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

În momentul de față, terenul studiat este reglementat din punct de vedere urbanistic ca zonă unități industriale, conform PUG aprobat cu HCLT 157/2002, prelungit prin HCLT105/2012.

La nordul, estul și vestul parcelei studiate, există platforma industrială a S.C. Autohton Tim S.R.L.

2.6.6. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

În conformitate cu încadrarea în PUG, respectiv Zona unități industriale, și HCJT115/2008, se va asigura un minim de 20% spațiu verde în totalul suprafeței terenului.

2.6.8. PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Analiza situației existente a relevat disfuncționalități privind accesul și vecinătatea cu cimitirul. Reglementarea limitei de protecție sanitare se va detalia prin studiu/referat INSP.

- absența zonelor verzi pe parcela, aceasta fiind o platformă betonată
- lipsa accesului auto și pietonal direct la parcela în cauză.
- absența parțială a utilităților.

2.6 PROBLEME DE MEDIU

2.8.1. RELATIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT

Terenurile încadrate în zona de studiu au în prezent categoria de folosință de curți construcții în intravilan.

Ținând cont de poziția terenului, situat în zona de unități industriale, se respectă prevederile P.U.G. aprobat și ale HCJT nr. 115/2008. Pentru zonele de unități industriale se propune un procent ocupare a terenului – maxim 55%, cu obligativitatea asigurării de spații verzi – minim 20% din suprafața terenului.

2.7 OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Proprietatea este privată, construcțiile ce urmează a se realiza sunt centrală telefonică digitală MSC-hosting, cabina poartă și pilon antena. Funcțiunea și activitățile din zonă vor avea un caracter nepoluant și nu vor afecta activitățile existente.

Potrivit ordinului 2701 din 30.12.2010, propunerea de urbanizare va fi supusă consultării populației în cadrul **procedurilor de informare a populației** organizate de Primăria Timisoara - Direcția Urbanism. Procesul de informare și consultare a publicului se va finaliza cu un Raportul întocmit de Primăria Municipiului Timisoara.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea elementelor operate în ultimii ani în zonă.

A fost reactualizată baza de date prin aducerea la zi a zonei cu dezmembrările efectuate.

Unul din scopurile propuse ale documentației de față este asigurarea continuității dezvoltării coerente a zonei.

Tema de proiectare stabilită de comun acord cu beneficiarul Planului Urbanistic de Detaliu solicită următoarele:

- Amplasarea unei centrale telefonice digitale MSC hosting, pilon antene, cabină poartă, generator și post de transformare.
- asigurarea soluțiilor de echipare edilitara necesare
- asigurarea soluțiilor de acces auto și pietonal.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Din punct de vedere al zonificării funcționale, propunerile ce urmează, țin cont și se încadrează în prevederile Planului Urbanistic General în vigoare: zona unități industriale.

3.3 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Deservirea rutieră a viitoarei construcții va fi asigurată din strada Grigore Alexandrescu printr-un acces rutier cu o lățime de 6,00, racordat la partea carosabilă a străzii Grigore Alexandrescu cu raze de racordare de 6,00 m atât la intrare, cât și la ieșire.

În incintă se propune amenajarea de drumuri de incintă și a unei platforme pentru parcare a 5 autoturisme, destinate angajaților.

Structura rutieră propusă pentru amenajarea accesului rutier și a drumurilor și platformelor din incintă va fi alcătuită dintr-o îmbrăcăminte asfaltică așezată pe o fundație din piatră spartă și balast.

Apele meteorice de suprafață se vor colecta centralizat prin intermediul gurilor de scurgere proiectate și se vor evacua în rețeaua de canalizare a municipiului prin intermediul rețelei de canalizare interioare proiectate.

3.4 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI

3.5.1. ZONIFICARE, PRINCIPII DE REZOLVARE URBANISTICĂ

Intervențiile urbanistice propuse au drept scop reconfigurarea zonei și au condus la următoarele principii de lucru:

- Rezervarea suprafețelor de teren necesare dezvoltării străzilor ce fac parte din trama majoră a orașului – respectiv asigurarea prospectului final al Inelului IV, strada Grigore Alexandrescu
- Asigurarea unui număr de 5 locuri de parcare, amplasate în incinta

- Reglementarea din punct de vedere urbanistic a unei parcele situate în zonă industrială, în vederea construirii unei centrale telefonice digitale, a unui pilon pentru antene si a echipamentelor tehnice necesare
- Asigurarea unui procent de 20% spatii verzi
- Prevederea unui acces carosabil si a unui acces pietonal
- Asigurarea prin proiectare a strategiei de extindere a utilităților pentru zona aferentă P.U.D. studiat: alimentare cu energie electrica, alimentare cu apă si canalizare menajeră si pluvială, conform propunerilor și avizelor anexate, etc.

Stabilirea acestor propuneri s-a făcut în concordanță cu prevederile P.U.G. Timisoara, cu HCJT 115/2008, cu ONS 536/1997 și corelat cu celelalte intervenții din zonă.

Solutia propusă este prevăzută a se realiza etapizat. Durata de functionare este pe perioada de acordare a licenței ANCOM.

INDICI CARACTERISTICI:

- Suprafața totală studiată = 1489mp
- Populație preconizată în zona studiată = 2 angajati
- Număr de parcele= 1
- POT maxim = 55%
- CUT maxim = 1
- Regim de înălțime maxim = P
- H max cladiri =7,00m
- H max pilon antene = 65,00m
- H max echipamente = 3,50m

Stabilirea acestor propuneri s-a făcut în concordanță cu prevederile HCJT 115/2008.

3.5.4 BILANT TERITORIAL

SITUATIA EXISTENTA			SITUATIA PROPUSA		
	mp	%		mp	%
Suprafata teren	1468	100	Suprafata teren	1468	100
Centrala telefonica MSC hosting	0	0	Centrala telefonica MSC hosting	807,4	55
Spatiu verde	0	0	Spatiu verde	293,6	20
Platforme betonate	1468	100	Circulatii (Platforme betonate)	367	25
TOTAL	1468	100	TOTAL	1468	100

3.5 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.51. ALIMENTARE CU APĂ

Debitele de calcul pentru dimensionarea instalației interioare de alimentare cu apă rece și /sau caldă, se stabilesc cu ajutorul echivalenților de debit ai armăturilor obiectelor sanitare , conform STAS 1478-90.

Spatiu tehnic - grup sanitar 2 buc.

- 2 closete	x 0,5	=	1
- 2 lavoare	x 0,35	=	0,7
- 2 pisoare	x 0,17	=	0,34
	ΣE	=	2,04

Se obține astfel debitul de calcul apă: qc apă rece = 0,55 l/s

Pentru asigurarea debitului de apă la obiectiv se propune o extindere de rețea de la rețeaua de apă existentă D125mm, de pe str. Aleea Viilor. Pe rețeaua de apă existentă pe str. Aleea Viilor colt cu str. Grigore Alexandrescu se prevede un cămin de vane CV care va fi echipat cu vane de sectorizare.

În dreptul amplasamentului e propus un hidrant de incendiu exterior Dn100mm. Pentru branșamentul de apă se propune o țevă De 32 mm cu cămin de apometru și contor de apă Dn 20 mm , care se va racorda la conducta stradală de apă extinsă.

3.52. CANALIZARE MENAJERĂ

Debitul de ape uzate menajere evacuat s-a determinat conform STAS 1795/1987 este : $q_u = 2,35$ l/s

Pentru colectarea apelor menajere se propune un canal în incintă din țevă PVC De 110 mm, care se racordează la căminul de racord.

3.53. CANALIZARE PLUVIALĂ

Suprafața totală de teren aferent PUD-ului este 1.468 mp (0,1468 ha).

$$Q_{pl} = 0,80 \times 0,71 \times 80 \times 0,1468 = 6,67 \text{ l/s} = 0,0067 \text{ mc/s}$$

Pentru colectarea apelor meteorice din incintă se propune un canal din țevă PVC De 160 mm, apele pluviale se trec prin separator de hidrocarburi și se descarcă în căminul de racord. În acest cămin se descarcă și canalul menajer.

Debitul total ce se descarcă în căminul de racord este :

$$Q_c = q_u + Q_{pl} = 2,35 + 6,67 = 9,02 \text{ l/s}$$

De la căminul de racord – canalul va fi din țevă PVC De 160 mm până la canalul existent Dn 600 mm.

3.54. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

Operatorii de rețea electrica vor dezvolta rețeaua din zonă de la care se vor realiza branșamentul individual.

La executia lucrarilor se vor respecta toate normativele in vigoare

3.5.5. TELEFONIE

Operatorii de telecomunicații vor dezvolta rețele în zonă de la care se vor realiza branșamente individuale.

La executia lucrarilor se vor respecta toate normativele in vigoare

3.56. RETELE TV

Operatorii de rețele TV vor dezvolta rețele de specialitate în zonă de la care se vor realiza branșamente individuale.

În proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și normelor în vigoare.

3.5.7. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Se va detalia in faza ulterioara (dacă e cazul).

4. Concluzii – măsuri în continuare

Ca măsură prioritară legată de evoluția zonei, se propune corelarea stadiului actual de construcție al zonei cu strategia de dezvoltare a teritoriului situat la limita teritoriilor administrative Timisoara și Timișoara.

Operațiunile viitoare din zonă, vor ține seama de schema majoră a circulațiilor propuse, în vederea evitării situațiilor de obstrucționare a traseelor cu construcții.

Întocmit,
arhitect GEORGETA TRÎMBIȚAȘ