

S.C. PRO-ARH S.R.L.

Timișoara, str. Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A

tel./fax: 0256/285334; 0723/334171 e-mail: office@pro-arh.ro

PRO ARH

ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. nr. 478/8/03-2014 – P.U.D.

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### DATE DE IDENTIFICARE

Denumirea proiectului : **PUD - Construire hala (P) productie nepoluanta (echipamente electronice si automatizari), corp administrativ P+1E si imprejmuire**

Beneficiar : **SC. SARATOGA S.R.L.**

Proiectant : **S.C. PRO- ARH S.R.L.**

Data : **Martie 2014**

Planul Urbanistic de Detaliu stabileste obiectivele, actiunile si masurile de dezvoltare in detaliu a unei zone apartinand in prezent intravilanului localitatii Timisoara.

Parcela pentru care urmeaza a fi elaborat Planul Urbanistic de Detaliu este identificata prin: **C.F. Nr. 411943 cu Nr. Cad. 637/7-a/2 si S = 1186 mp.**

Documentatia include si prevederi concrete privind zonificarea functionala, distributia dotarilor, arilele construibile, organizarea circulatiei auto si pietonale, etc.

Planul Urbanistic de Detaliu propune amplasarea noii constructii si realizarea lucrarilor rutiere si tehnico-edilitare necesare crearii unei infrastructuri adecvate.

Prevederile din acest Plan Urbanistic de Detaliu vor fi preluate in cadrul regulamentului aferent Planului Urbanistic General al municipiului Timisoara, care vor deveni odata cu aprobarea lor, **acte de autoritate pentru administratia locala.**

#### 1.2.OBIECTUL PUD

##### • SOLICITARI ALE TEMEI - PROGRAM

Prezenta documentatie are ca obiect construirea unei hale de productie nepoluanta (de echipamente electronice si automatizari) si a unui corp administrativ, cu acces de pe str. Vasile Georgevici si s-a intocmit in baza certificatului de urbanism nr. 4476 din 06.12.2012.

Obiectivele principale propuse pentru aceasta lucrare sunt:

- construirea unei hale de productie in regim de inaltime parter, a unei cladiri administrative in regim de inaltime P+1E si imprejmuire
- ridicarea interdictiei temporare de construire

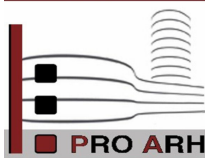
### 2.STUDIUL EXISTENT AL DEZVOLTARII URBAINE

#### 2.1. EVOLUTIA ZONEI

##### • DATE PRIVIND SITUATIA EXISTENTA

Terenul este amplasat in sudul municipiului Timisoara, in zona destinata serviciilor, depozitarii si industriei, conform PUG, pe str. Vasile Georgevici. Terenul studiat are suprafata totala de 1186 mp si este orientat nord est-sud vest, cu strada de acces la nord est.

Regimul juridic al terenului este teren in intravilan in proprietatea S.C. SARATOGA S.R.L., iar regimul economic prevede ca destinatie zona mixta cu interdictie temporara de construire pana la aprobare PUZ/PUD.



## Pr. nr. 478/8/03-2014 – P.U.D.

### 2.2 ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

Suprafața totală a terenului aflat în proprietatea S.C. SARATOGA S.R.L. este de **1186 mp**. Terenul în studiu nu este ocupat de construcții sau amenajări, fiind în momentul de față un teren arabil, cu zona mixtă cu interdicție temporară de construire până la aprobare PUZ/PUD, conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 105/2012.

Vecinătățile directe sunt :

- la Nord – parcela cu nr. Cad. 637/7-a/3, teren intravilan
- la Sud - parcela cu nr. Cad. 637/7-a/1
- la Est – strada Vasile Georgevici
- la Vest – parcela cu nr. Cad.

### 2.3. CARACTERISTICI CLIMATICE

Prin poziția geografică, amplasamentul face parte din zona de climă temperată, prin altitudine și relief din tipul de climat de câmpie, situându-se în câmpia Banatului. Clima în această zonă este mai ferită de masele de aer rece din nord și nord est, dar deschisă influențelor oceanice și mediteraneene.

Anotimpurile în general sunt bine conturate. Primăverile sunt mai timpurii și mai călduroase decât în restul țării; verile sunt calde, cu un număr restrâns de intervale secetoase; toamnele sunt lungi și cu temperaturi relativ constante iar iernile sunt blande și scurte. Potrivit fenomenului de încălzire globală și în această zonă se observă o ușoară deviere și un fenomen de transformare al anotimpurilor. Temperatura medie anuală este de 10,7° C, iar durata medie multianuală de strălucire a Soarelui în zona Timișoara este de 2128 ore/an. Pe luni, valorile medii ale temperaturii cele mai ridicate sunt în iulie-august (+20...+21), iar cele mai scăzute în ianuarie (-1...-2). Numărul mediu al zilelor tropicale în Timișoara este de 40, iar numărul al zilelor de îngheț este de 91.

Circulația maselor de aer în câmpia Banatului este dominată vestic facilitată de deschiderea largă pe această direcție. Ea cunoaște o pondere diferită spațial și în timp pe trei coordonate – din sud-vest (mase umede, calde mediteraneene), vest (mase umede și răcoroase) și nord-vest (reci și umede). Uneori pătrund și mase reci polare și nord-estice care produc scăderi de temperatură și mai rar fenomene de viscol. În zona Timișoara direcția predominantă a vântului este cea nord-vestică, urmată de cea vestică. Viteza medie a vântului este redusă, 2,2 m/s.

În ceea ce privește regimul precipitațiilor, se observă că intervalul ploios durează din mai până în august, fiind legat de frecvența maselor de aer oceanic. Vara precipitațiile au adesea caracter torențial și sunt însoțite de căderi de grindină. În sezonul rece precipitațiile sunt sub formă de zăpadă. Numărul mediu al zilelor cu ninsoare în Timișoara este de 20,8 iar stratul de zăpadă este subțire și rezistă cca. 20-40 zile. Cantitățile de precipitații anuale de 550 – 650 mm sunt sub nivelul pierderii de apă prin evapotranspirație. Ca urmare deficitul de umiditate și secetele sunt frecvente. Fenomenele atmosferice au o dezvoltare inegală în timp. Bruma este frecventă în lunile de toamnă (X, XI) și primăvară (III), viscolul este rar (0 – 2 zile), chiciura (3-5 zile), poleiul (2-5 zile), ceața (40-45 zile).

### 2.4. SEISMICITATE

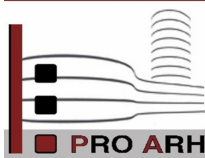
Din punct de vedere geomorfologic, terenul face parte din câmpia joasă denumită Câmpia Banatului. Geologic, zona aparține Bazinului Panonic, coloana litologică a acestui areal cuprinzând un etaj inferior afectat tectonic și o cuvertură posttectonică.

### 2.5.CIRCULATIA

Accesul rutier se va realiza de pe strada Vasile Georgevici în baza avizului Comisiei Circulație din cadrul Primăriei Timișoara.

### 2.6. OCUPAREA TERENURILOR

- PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ  
Pe teren nu există nici o construcție.
- ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT



**S.C. PRO-ARH S.R.L.**

Timișoara, str. Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A

tel./fax: 0256/285334; 0723/334171 e-mail: office@pro-arh.ro

**PRO ARH**

ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

## **Pr. nr. 478/8/03-2014 – P.U.D.**

Pe teren nu exista fond construit.

- EXISTENTA UNOR RISCURI NATURALE IN ZONA STUDIATA SAU IN ZONELE INVECINATE  
Nu este cazul.

### **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

- RELATIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT

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

- EVIDENTA RISCURILOR NATURALE SI ANTROPICE

Nu e cazul.

- MARCAREA PUNCTELOR SI TRASEELOR DIN SISTEMUL CAILOR DE COMUNICATII SI DIN CATEGORIILE ECHIPARII EDILITARE, CE REPREZINTA RISCURILE PENTRU ZONA

Nu e cazul.

- EVIDENTIAREA POTENTIALULUI BALNEAR SI TURISTIC

Nu e cazul.

### **2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI**

Documentatia prezentata este pentru etapa 1 de consultare a publicului.

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

### **3.1. PREVEDERI ALE P.U.G. SI ALTE DOCUMENTATII / STUDII DIN ZONA**

Propunerile documentatiei de fata tin cont de indicatiile P.U.G. aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL105/2012 si de ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUD aprobat prin Ord. 37/N/2000 al MLPAT si L. 350/20001 si de P.U.D.-uri vecine aprobate: P.U.D. Depozite si servicii aprobat prin HCL 612/2006, P.U.D. Productie, depozite si servicii aprobat prin HCL 536/2006 si P.U.D. Depozite si servicii aprobat prin HCL 612/2006.

### **3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Se propune generarea unei zone de servicii, productie si depozitare cu obligativitatea amenajarii de spatii verzi, minim 20 % din suprafata terenului in studiu.

### **3.3. ORGANIZAREA CIRCULATIEI**

Se vor asigura numarul de parcuri necesare conform legislatiei in vigoare si avizului Comisiei Circulatie din cadrul Primariei Timisoara.

### **3.4. ZONIFICARE FUNCTIONALA**

Interventiile urbanistice propuse au drept scop reglementarea juridica a terenului pentru functiunea propusa.

### **3.5. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR**

Conform cu plansele anexate, zona edificabila va respecta o retragere minima de 6 m, respectiv maxima de 10,00 m de la frontul stradal al str. Vasile Georgevici.

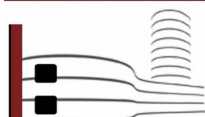
Fata de limita laterala din partea stanga ale parcelei se vor respecta retrageri minime de 3 m, fata de limita laterala dreapta se vor respecta retrageri minime de 2,00 m, iar fata de limita din spate se va respecta o distanta minima de 12 m.

### **3.6. REGIM DE INALTIME**

Din punct de vedere al regimului de inaltime, constructiile se vor incadra in limitele P -P+1E.

### **3.7. MODUL DE UTILIZARE A TERENURILOR**

Deoarece caracterul principal al zonei va fi unul industrial, ocuparea terenurilor se va inscrie in limita a maxim 50%, iar CUT maxim 1.



**S.C. PRO-ARH S.R.L.**

Timișoara, str. Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A

tel./fax: 0256/285334; 0723/334171 e-mail: office@pro-arh.ro

**PRO ARH**

ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

**Pr. nr. 478/8/03-2014 – P.U.D.**

**BILANT TERITORIAL - indici maximi admisi**

<b>SUPRAFATA TEREN</b>	<b>INDICI MAXIMI ADMISI</b>	
S aferenta zonei de servicii, productie si depozitare	593	50,00%
Suprafata aferenta circulatilor -carosabil, trotuare, parcare, platforme.	355,8	30,00%
S aferenta spatiului verde	237,2	20,00%
<b>TOTAL TEREN</b>	<b>1186 mp</b>	<b>100,00%</b>
<b>P.O.T.</b>	<b>50,00%</b>	
<b>C.U.T.</b>	<b>1</b>	

**BILANT TERITORIAL - conform Plan mobilare urbana propus**

<b>SUPRAFATA TEREN</b>	<b>SITUATIA PROPUSA</b>	
S aferenta zonei de servicii, productie si depozitare	450	37,94%
Suprafata aferenta circulatilor -carosabil, trotuare, parcare, platforme.	473,7	39,94%
S aferenta spatiului verde	262,3	22,12%
<b>TOTAL TEREN</b>	<b>1186 mp</b>	<b>100,00%</b>
<b>P.O.T.</b>	<b>37,94%</b>	
<b>C.U.T.</b>	<b>0,5</b>	

**Intocmit :**

**arh.Laura Tifan Gy**