

HALA DEPOZITARE CU MAGAZIN DE PREZENTARE SI BIROURI SI ACCES AUTO

Amplasament

Timisoara, str. Prof. Anton Katrein, nr. 7

Beneficiar

Daniel Dorin FILIP

Faza

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Data

DECEMBRIE 2013

Pr. Nr. 32/KAT/13

FOAIE DE CAPAT

· Denumirea proiectului	HALA DEPOZITARE CU MAGAZIN DE PREZENTARE SI BIROURI SI ACCES AUTO
· Amplasament	Timisoara, str. Prof. Anton Katrein, nr. 7
· Beneficiar	Daniel Dorin FILIP
· Proiect Urbanism	S.C. ATELIERELE ARHITECH S.R.L. Timisoara, Calea Dorobantilor, Nr. 20, ap. 31 arh. Eugen Adrian FILIP
· Faza de proiectare	P.U.D.
· Data	DECEMBRIE 2013

Pr. Nr. 32/KAT/13

LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

Urbanism

arh. Eugen Adrian FILIP

arh. Mireana IONESCU

arh. Novella Craciun

Pr. Nr. 32/KAT/13

BORDEROU

1. Parte scrisa

Foaie de titlu
Foaie de capat
Lista si semnaturile proiectantilor
Borderou
Memoriu justificativ

2. Parte desenata

Incadrare in zona	01
Situatia existenta	02
Reglementari urbanistice	03
Obiective de utilitate publica	04
Posibilitati de mobilare urbanistica	05

Intocmit,
arh. Eugen Adrian FILIP

Pr. Nr. 32/KAT/13

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea proiectului **HALA DEPOZITARE CU MAGAZIN DE PREZENTARE SI BIROURI SI ACCES AUTO**
- Amplasament **Timisoara, str. Prof. Anton Katrein, nr. 7**
- Beneficiar **Daniel Dorin FILIP**
- Proiectant **S.C. ATELIERELE ARHITECH S.R.L.
arh. FILIP Eugen Adrian**
- Data elaborarii **DECEMBRIE 2013**

Obiectul lucrarii

Obiectul prezentei documentatii il constituie elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru terenul situat in Timisoara, str. Prof. Anton Katrein, nr. 7, in vederea realizarii unei hale de depozitare cu magazin de prezentare si birouri adaptata contextului urbanistic. Documentatia stabileste conditiile tehnice pentru: modul de ocupare al terenului si conditiile de realizare a constructiilor, respectiv amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent.

1. INCADRAREA IN ZONA

1.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Zona studiata in prezenta documentatie este situata administrativ in municipiului Timisoara, in partea de sud-vestica a acestuia.

Pentru intocmirea acestui Plan Urbanistic de Detaliu au fost luate in considerare informatiile din studiile aprobate pe parcela studiata si in zona adiacenta acesteia si planurile de urbanism cu caracter director, care stabileste directiile de dezvoltare ale teritoriului precum si informatiile cu caracter analitic:

- Planul urbanistic zonal, aprobat prin Hotararea Consiliului Local Timisoara nr. 211/2010 – „*Hale industriale si depozitare P+1E*”
- Planul Urbanistic General Timisoara aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 105/2012 – *Zona de depozitare, prestari servicii cu interdictie de construire pana la elaborare PUZ/PUD;*

- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 327/2005 – „*Sediu de firma cu hala depozitare*, Timisoara, Zona Freidorf;
- Planul Urbanistic de Detaliu aprobat prin H.C.L. nr. 336/2005 „*Construire doua hale – productie si depozitare*” - Zona Freidorf, Timisoara;
- Planul Urbanistic de Detaliu aprobat prin H.C.L. nr. 168/2006 – „*Doua cladiri pentru birouri si spatii depozitare*” - Zona Freidorf, Timisoara
- Planul Urbanistic de Detaliu aprobat prin H.C.L. nr. 38/29.01.2008 „*Construire Depozit industrial*” - Str. Anton Katrein, nr. 1;
- Planul Urbanistic de Detaliu aprobat prin H.C.L. nr. 39/29.01.2008 „*Extindere spatii de productie*” - Str. Ovidiu Cotrus, nr. 28;
- Studiul geotehnic intocmit la comanda beneficiarului;
- Suportul topografic actualizat, realizat pe zona studiata;
- Context urbanistic prielnic pentru constructii cu functiuni de hale depozitare si burouri ;
- Functiunile care se doresc a fi implementate pe terenul studiat nu au un impact nociv asupra mediului existent.

1.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

2. SITUATIA EXISTENTA

Accesibilitatea la caile de comunicatie

Parcela care face obiectul Planului Urbanistic de Detaliu este accesibila in prezent din partea sud-estica, de pe drumul de expoatare De 1367, cu o latime de ~ 4 m. Acesta se continua in partea sud-vestica cu Str. Prof. Anton Katrein, carosabil cu doua benzi de circulatie si imbracaminte din asfalt, care se racordeaza in partea sud-vestica la Str. Ovidiu Cotrus.

Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Terenul studiat in cadrul Planului Urbanistic de Detaliu are o suprafata de 2000 mp, cu forma aproximativ dreptunghiulara.

Vecinatati:

N-E – parcelea proprietate privata:

Identificata prin C.F. nr. 426590 Timisoara, nr. cad. 426590 teren in suprafata de 1000 mp, in proprietatea lui S.C. VALMEDICA S.A., cu sediul social in municipiul Timisoara, str. Astrilor nr. 20.

N-V – parcelea proprietate privata:

Identificata prin C.F. nr. 404392 Timisoara, nr. top. Cc 1359/1/1/2 teren in suprafata de 3321 mp cu hala depozitare in regim P+Mp, in proprietatea lui Bogdan Emil cu sotia Bogdan Lidia.

S-V si N-E – teren pentru drum:

Identificat prin C.F. nr.426588 Timisoara, nr. cad. 426588, teren in suprafata de 2405 mp, in proprietatea Municipiului Timisoara.

Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Terenul studiat inscris in Extras de Carte Funciara nr. 426589 Timisoara, nr. cad. 426589, este liber de constructii si are o suprafata de 2000 mp, de forma relativ dreptunghiulara. Fiind amplasata pe colt are doua fronturi stradale unul de 24.14 m la str. Prof. Anton Katrein si unul de 53.14 m la strada noua propusa prin P.U.Z. aprobat cu H.C.L. Timisoara nr. 211/2010.

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona studiata este situata in teritoriul administrativ al Municipiului Timisoara, in partea sud-vestica a acestuia si prin Planul Urbanistic Zonal "Hale Industriale si Depozitare P+1E", aprobat prin H.C.L. nr. 211/25.05.2010 s-au stabilit indicii de constructibilitate pentru functiunea propusa: regimului de inaltime de P+1E, H cornisa max de 10m, procentul de ocupare al terenului POT max de 50%, *CUT maxim 1*.

Pe terenurile invecinate s-au aprobat si partial implementat urmatoarele documentatii de urbanism:

§ **P.U.Z. „Sediu de firma cu hala depozitare” - Zona Freidorf, Timisoara (H.C.L. Timisoara nr. 327/2005)** - pe o suprafata de 15000 mp se propune realizarea unui sediu al firmei, cu spatii anexe de prestari servicii, expo-comerciale si depozitare.

§ **P.U.D. „Construire doua hale – productie si depozitare” - Zona Freidorf, Timisoara (H.C.L. Timisoara nr. 336/2005)** - pe o suprafata de 15000 mp se propune dezvoltarea unei zone pentru productie si depozitare, cu amplasarea a doua hale de productie.

§ **P.U.D. „Doua cladiri pentru birouri si spatii depozitare” - Zona Freidorf, Timisoara (H.C.L. Timisoara nr. 168/2006)** - pe o suprafata de 8000 mp se propune dezvoltarea unei zone pentru depozitare cu spatii administrative aferente.

§ **P.U.D. „Construire depozit industrial” - Timisoara, Str. Anton Kathrein, nr. 1 (H.C.L. Timisoara nr. 38/2008)** - pe o suprafata de 14953 mp se propune dezvoltarea unei zone pentru servicii, depozitare si mica productie.

§ **P.U.D. „Extindere spatii de productie” - Timisoara, Str. Ovidiu Cotrus, nr. 28 (H.C.L. Timisoara nr. 39/2008)** - pe o suprafata de 30000 mp se propune dezvoltarea in mai multe etape a 4 constructii insiruite in adancimea lotului, cu functiunea de servicii, depozitare si mica productie.

§ **P.U.D. „Zona depozitare si servicii” - Timisoara, Str. Ovidiu Cotrus, nr. Cad. 1366/1/8 (H.C.L. Timisoara nr. 402/2008)** - pe o suprafata totala de 39350 mp se propune dezvoltarea unei zone pentru depozitare si servicii.

§ **P.U.Z. „Hale industriale si depozitare P+1E” - Timisoara, Str. Anton Kathrein, nr. 7 (H.C.L. Timisoara nr. 211/2010)** - pe o suprafata totala de 13929 mp se propune dezvoltarea unei zone pentru hale industriale si depozitare.

Tendinta de dezvoltare a zonei cu functiunea de productie si depozitare cu zone de servicii si comert este evidenta, ajungandu-se la ocuparea si construirea acestei zone, asa cum atesta si implementarea Parcului Industrial Freidorf. In ultimele decenii zonele industriale s-au dezvoltat de-a lungul arterelor de circulatie majora, la periferia orasului, pe principalele accese rutiere.

Destinatia cladirilor

In cadrul zonei, fondul construit existent este constituit din constructii destinate in principal productiei si serviciilor, in regim de inaltime variabil P - P+2Epartial. Acest tip de functiune s-a dezvoltat in special datorita pozitionarii cu acces facil la reseaua de transport majora.

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate

Terenul studiat in cadrul Planului Urbanistic de Detaliu are o suprafata de 2000 mp, cu forma aproximativ dreptunghiulara.

Imobilul, compus din teren intravilan, de pe str. Prof. Anton Katrein nr. 7 este identificat prin C.F. nr. 426589 Timisoara, nr. cad. 426589 si se afla in proprietatea FILIP Daniel Dorin si sotia FILIP Miliana bun comun.

Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

Terenul se prezinta relativ plan si orizontal. Stabilitatea generala este asigurata.

Stratificatia terenului pusa in evidenta atat prin lucrarile de prospectiune geotehnica executate cu prezenta ocazie, cat si prin cele executate anterior in zona, este urmatoarea: sol vegetal pana la cca 0,30m adancime; crusta argilo prafoasa constituita la partea superioara din argila prafoasa cafenie de tip PUCM ce vegetatie, tare uscata, axtinse in adancime pana la cca. 0,80m adancime fata de nivelul terenului; argila pafosa nisipoasa cafenie galbuie cu rare concretii calcaroase plastic vartoasa, umeda strat interceptat pana la cca 1,10m; praf nisipos cafengiu galbui slab legat micaceu umed la foarte umed strat interceptat pana la cca 1,80m adancime; nisip fin mijlociu cenusiu cu insertii cafenii micaeu saturat strat neepuizat pana la adancimile la care s-au efectuat cercetarile, atat cat intereseaza d.p.d.v. geotehnic (5,00m).

Pentru calculul terenului de fundare in gruparea fundamentala de incercari se vor adopta, conform STAS 3300/2-85 urmatoarea presiune conventionala de baza ($B=1,00$ m, $D_f = 2,00$ m):

$$p_{conv} = 180 \text{ KPa}$$

Urmeaza ca pentru alte adancimi de fundare respectiv latimi ale talpilor fundatiilor sa fie aplicate corectiile stipulate in STAS-ul mentionat anterior (STAS 3300/2-85).

Adancimea apei subterane

La data efectuarii cercetarii pe tren freaticul a fost interceptat in forajul executat sub forma de infiltratii la 1,80m adancime prezentand nivelul stabilizat la 1,80m adancime.

In lipsa unor masuratori sistematice si de durata efectuate de institutii specializate pe teritoriul localitatii Timisoara se apreciaza urmatoarele nivele hidrostatice caracteristice:

NH max. = 1,50m fata de nivel teren actual

NH med. = 2,50m fata de nivel teren actual

In perioadele cu precipitatii abundente este posibila aparitia suprafreaticului, provenit din precipitatiile meteorice.

Parametrii seismici caracteristici zonei

Seismic, in conformitate cu Normativ P 100/1-2006 amplasamentul cerceteat se incadreaza in zona seismica $ag=0,16$ si $T_c=0,7$ sec.

Adancimea de inghet stabilita conform STAS 6054/77 pentru localitatea Timisoara este de 0,70m.

Analiza fondului construit existent

Funciunea dominanta pentru aceasta zona este cea de zona industriala.

In zona limitrofa amplasamentului studiat tesutul urban este compus din doua tipuri de configuratii:

- cel al zonei industriale in general;
- punctual zona unitati agricole conform P.U.G. in partea Sud-Estica.

Echiparea existenta

Utilitati existente in zona: energie electrica, gaze naturale, retea de telefonie, retea de televiziune si date.

Debitul de apa potabila solicitata in breviarul de calcul va fi asigurat din sursa proprie pana la executia extinderii retelei de apa si a executarii bransamentului de apa, in urma unei documentatii tehnice avizate de catre Aquatim S.A. si a autorizatiei de construire emisa de Primaria Timisoara.

Apa menajera va fi colectata in bazin septic vidanjabil pana la executarea retelei de canalizare in sistem centralizat.

Gabaritele retelelor existente in zona vor fi confirmate de avizele detinatorilor de utilitati. Necesarul de utilitati pentru functiunea prevazuta va fi stabilit si se va realiza prin proiecte de specialitate elaborate de proiectanti autorizati. La fel se va proceda si in

cazul necesitatii devierii sau extinderii retelelor de utilitati existente.

Probleme de mediu

1. Caracteristicile planurilor si programelor:

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

- elaborarea PUD a fost determinata de dorinta de a dezvolta din punct de vedere urbanistic parcela cu respectarea functiunii si utilizarilor premise prin acesta. Intrucat reglementeaza doar limitele de implantare fata de dora din limitele de proprietate, documentatia va avea un impact minor in ceea ce priveste crearea unui cadru pentru alte proiecte.

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 respecta reglementarile propuse prin Regulamentului General de Urbanism si alte planuri urbanistice aprobate in zona.

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

- amenajarea terenului cu plantatii vegetale;

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

d) probleme de mediu relevante pentru plan sau program

Apa: prin solutiile adoptate (de alimentare cu apa, de canalizare menajera si pluviala) – se elimina posibilitatea de infiltratii in sol.

Aerul: nu exista surse de poluare a atmosferei – exceptand cele legate de circulatia autovehiculelor de pe str. Prof. Anton Katrein - artera cu trafic redus de circulatie.

Surse stationare nedirijate nu exista; surse stationare dirijate: emisiile de poluanti antrenati de la gazele de ardere de la centralele termice si echipamentele din dotarea bucatariilor genereaza monoxid de carbon si oxizi de azot; surse mobile: autoturisme si autoutilitare care genereaza poluanti precum monoxid de carbon, oxizi de azot, dioxid de sulf, hidrocarburi, nearchiduri – intermitente.

Solul: surse de poluare specifice perioadei de executie nu exista, decat accidental de la pierderea de carburanti la utilajele folosite – sunt nesemnificative cantitativ si pot fi inlaturate fara a avea efecte nedorite asupra solului. Pentru perioada de exploatare, surse posibile de poluare sunt: depozitarea necorespunzatoare a deseurilor menajere. Se va realiza o platforma adecvata pentru colectarea deseurilor, se va intretine solul in spatiile verzi si se va draga periodic luciul de apa.

Zgomot si vibratii: proiectul va respecta cerintele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, avand in vedere ca documentatia nu reglementeaza functiunea zonei, aceasta fiind reglementata prin *Planului Urbanistic General, aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L. nr. 105/2012, a prevederilor aferente UTR-ului nr. 59 si a P.U.Z. Timisoara aprobat prin H.C.L. nr. 211/2010 - zona pentru depozitare, prestari servicii si industrie.*

Radiatii: lucrarile propuse nu produc si nu folosesc radiatii.

Ca principale acte normative privind protectia mediului ce trebuiesc respectate, sunt precizate urmatoarele:

- Se vor respecta conditiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;
- Deseurile rezultate vor fi ridicate de catre o unitate de salubritate autorizata; cele

reciclabile – hartie, carton, sticla etc. – vor fi colectate separate, pe tipuri si vor fi predate unitatilor specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deseurilor reciclabile, precum si cele al O.U. 78/2000 privind regimul deseurilor;

- Se vor respecta prevederile O. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va mentine in limitele STAS 10009/88 (max. 50dB) si STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanti in aer nu vor depasi valorile impuse de O. 462/93 si O. MAPM1103/2003;
- Apele uzate vor respecta conditiile de colectare din NTPA 002/2002;
- Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea conditiilor impuse de Legea 426/2001;
- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritatile administratiei publice locale sau judetene.

e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu (de exemplu, planurile si programele legate de gospodaria deseurilor sau gospodaria apelor)

Solutia propusa de alimentatie cu apa menajera prin sistem propriu si colectarea apei menajere in bazin septic vidanjabil, este conforma cu normelor europene actuale.

Managementul deseurilor menajere: acestea vor fi colectate in recipiente cu aceasta destinatie si vor fi preluate de societati autorizate cu mijloace de transport adecvate care nu permit imprastierea lor.

Gospodaria substantelor periculoase si toxice: nu rezulta nici un fel de substante toxice sau periculoase, deci nu se necesita masuri speciale.

2. Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate:

a) Probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor

Probabilitatea de a afecta mediul este nula – ca durata sau frecventa – ca atare nu se pune problema reversibilitatii efectelor (elementele componente raman nenocive si deseurile se aduna si se elimina)

b) Natura cumulativa a efectelor – Nu este cazul.

c) Natura transfrontiera a efectelor – Nu este cazul.

d) Riscul pentru sanatatea umana sau mediu – Nu este .

e) Marimea si spatialitatea efectelor – Nu este cazul.

f) Valoarea si vulnerabilitatea areabilului posibil a fi afectat, date de:

(i) Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural

Nu sunt elemente ale patrimoniului cultural (national, regional sau local) in zona. Nu exista caracteristici naturale speciale.

(ii) Depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului – Nu este cazul.

(iii) Folosirea terenului in mod intensiv – Nu este cazul. Pentru hala depozitare cu magazine de prezentare si birouri vor fi prevazute spatii verzi si plantate de max. 25 % din suprafata totala a terenului.

g) Efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international – Nu e cazul.

Din aceste considerente generale si specifice legislatiei de mediu, cunoscand in detaliu caracterul investitiei, luand in considerare situatiile cu investitii similare, se apreciaza ca investitia este cu un risc redus, nesemnificativ asupra mediului.

3. REGLEMENTARI

Se vor prezenta propunerile de ocupare si utilizare a terenurilor precum si conditiile de amplasare a obiectivului HALA DEPOZITARE CU MAGAZIN DE PREZENTARE SI BIROURI SI ACCES AUTO, privind:

a) Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Solutia urbanistica a fost elaborata tinandu-se seama de urmatoarele obiective: realizarea unei hale depozitare cu magazin de prezentare si birouri, adaptata contextului urbanistic, cu asigurarea a doua accese auto pe parcela.

b) Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

In conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism si al PUZ aprobat prin H.C.L. Timisoara nr. 211/2010, pentru zona depozitare, prestari servicii si industriale, se pot stabili urmatoarele:

• utilizari permise cu conditii:

- este permisa construirea de unitati industriale nepoluante si de depozitare;
- constructii cu functiune de servicii, comert, inclusiv servicii de depozitare profilate pe activitati nepoluante;
- este permisa realizarea constructiilor cu functiune de servicii (birouri, sedii de firma si a constructiilor pentru echiparea tehnico- edilitara a zonei;
- spatii verzi, plantatii de protectie;
- este permisa realizarea adapostului de aparare civila la nivelul subsolului, daca este cazul.

• interdictii definitive: se interzice construirea oricaror obiective altele decat cele mai sus mentionate.

- este interzisa desfasurarea activitatii industriale poluante;
- este interzisa amplasarea functiunii de depozitarea de deseuri;
- alte functiuni incompatibile cu functiunea de industrie nepoluante si depozitare.

Reguli de amplasare si retragerii minime obligatorii

Se vor respecta prevederile Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei.

Amplasarea fata de drumurile publice - nu este cazul.

Amplasarea fata de caile navigabile - nu este cazul.

Amplasarea fata de caile ferate din administrarea S.N.C.F.R. – nu este cazul.

Amplasarea fata de aeroporturi - nu este cazul.

Retragerea fata de fasia de protectie a frontierei - nu este cazul.

Amplasarea fata de aliniament: constructia va fi amplasata cu retragere de min. 11,00m fata de frontul stradal de pe DE1367 si 5,50m fata de frontul stradal al drumul nou propus (*conform planselor grafice, 03-Reglementari urbanistice si 05-Propunere de mobilare urbanistica*).

Amplasarea in interiorul parcelei:

- Amplasarea constructiei fata de limita laterala nord-vestica se face la 6,00 m.
- Amplasarea constructiei fata de limita laterala sud-vestica se face la 4,00 m.
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu.

c) Capacitatea, suprafata desfasurata

Indicatori urbanistici in care POT max.=50%, iar CUT max. = 1,00.

d) Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi

Planul Urbanistic General, aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L. nr. 105/2012, a prevederilor aferente UTR-ului nr. 59, si a PUZ aprobat prin HCL Timisoara nr. 211/2010 zona este alocata pentru depozitare, prestari servicii si industrie.

Pe amplasamentul studiat se doreste realizarea unor hale depozitare cu magazin de prezentare si birouri si acces auto, care prin volumetrie si aspect exterior sa se incadreze in aspectul arhitectural al zonei.

Acest proiect vizeaza realizarea unei hale de depozitare cu magazin de prezentare si birouri adaptata contextului urbanistic, propunerea unor circulatii auto si pietonale precum si a spatiilor verzi:

— hale depozitare cu magazin de prezentare si birouri P+1E;

— Sistematizarea incintei prin configurarea circulatiilor auto/ pietonale si zonelor verzi.

Amplasarea constructiilor in cadrul sitului va respecta distantele stabilite in plansa de Reglementari urbanistice.

e) integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente:

Solutiile tehnice pun in evidenta conceptia structurala a constructiei, care prin volumetrie si aspect exterior nu intra in contradictie cu aspectul general al zonei si cu functinea propusa. Ca si cromatica exterioara se vor folosi finisaje in alb si zone de accent in tonuri de griuri.

f) principii de interventie asupra constructiilor existente

Nu este cazul.

g) modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

- Asigurarea acceselor carosabile pentru constructie la reseaua de circulatie si transport reprezinta o conditie majora de configurare, amplasarea si autorizarea acestora. Se propun doua accese carosabile, unul de pe DE 1367 si unul de pe drumul nou propus, conform plansei grafice 05- *Propunere de mobilare urbanistica*.

- Conform Anexei nr. 4 din R.G.U., halele de depozitare vor fi prevazute cu accese pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si accese la parcaje.

h) principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

Amplasarea constructiilor in cadrul terenului si amenajarea peisagistica s-a realizat luand in calcul, forma terenului si accesul pe amplasament .

i) conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditii impuse de acesta

Nu este cazul.

j) solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii

Pentru a se evita poluarea mediului ambiant constructia va avea toate conditiile de norme igienico-sanitare, in ceea ce priveste evacuarea reziduurilor menajere si a celor rezultate in urma depozitarii si evacuarea gunoiului.

Pentru depozitarea gunoiului menajer, se va realiza un spatiu special de colectare cu pubele. Evacuarea acestora din urma se va realiza periodic, in baza unui contract de salubritate dintre beneficiar si o firma abilitata de a efectua astfel de servicii.

Vor fi respectate Normele de igiena privind mediul de viata al populatiei si Normele de protectia muncii in vigoare.

k) prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului nu este cazul.

l) solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

In prezent in incinta nu exista amenajari de tip peisagistic, plantele si arborii existenti fiind crescuti spontan, oferind un aspect neingrijit..

Pentru constructii propuse vor fi prevazute spatii verzi si plantate 25% din suprafata totala a terenului.

m) profiluri transversale caracteristice

Terenul in cadrul zonei studiate este relativ plan.

n) lucrari necesare de sistematizare

Lucrarile de sistematizare pe verticala necesare realizarii obiectivului de investitii sunt in categoria celor obisnuite nefiind necesare interventii speciale.

o) regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenului)

Implantarea constructiilor se va face in limitele zonei specificate, conform plansei Reglementari urbanistice.

Regimul de inaltime general impus constructiilor este de maxim P+1E, iar inaltimea maxima a constructiilor la cornisa maxim 10,00 m.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimei medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

Zona va avea un procent de ocupare ai terenului de maxim de 50% (respectand reglementarile propuse prin PUG aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L. nr. 105/2012, PUZ aprobat prin HCL Timisoara nr. 211/2010 si Certificatul de Urbanism Nr. 2238 din 17.07.2013.

p) coeficientul de utilizare a terenurilor

Zona va avea un coeficient de ocupare al terenului de maxim de 1,00.

r) asigurarea resurselor (surse, retele, racorduri)

Asa cum se prezinta in plansa de echipare edilitara si cum rezulta din avizele anexate in zona studiata sunt asigurate urmatoarele utilitatil pentru functionarea obiectivului de investitii: energie electrica, gaze naturale, retea de telefonie, retea de televiziune si date. Apa potabila va fi asigurata din sursa proprie iar apa menajera va fi colectata in bazin septic vidanjabil, pana la executia extinderii retelei de apa si a executarii bransamentului de apa.

(r) Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)

<i>Bilant / parcela</i>	<i>Situatia existenta</i>	<i>Situatia propusa</i>	
	<i>(mp)</i> <i>%</i>	<i>%</i>	<i>mp</i>
<i>S teren reglementat</i>	2 000	100	2 000
<i>Circulatii pietonale, auto si parcaje</i>	0	max. 25,00	max. 500
<i>Suprafata construita</i>	0	max. 50,00	max. 1000
<i>Spatii verzi</i>	0	min. 25,00	min. 500
Regim de inaltime P+1E			

<i>Indicatori Urbanistici</i>	<i>Situatia existenta</i>	<i>Situatia propusa</i>
<i>POT max.</i>	0	50%
<i>CUT max. superateran</i>	0	1

5. CONCLUZII

(a) Consecintelor realizarii obiectivelor propuse

Solutia urbanistica adoptata se inscrie in prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara.

(b) Masurile ce decurg in continuarea P.U.D.-ului

In urma acestui studiu consideram ca Directia de Urbanism a Municipiului Timisoara ar trebui sa faca toate demersurile pentru a decide viabilitatea propunerilor din plansa Reglementari urbanistice.

Varianta care de asemenea ar conduce la o crestere a calitatii ambiantei urbane in zona studiata.

(c) Punctului de vedere al elaboratorului asupra solutiei

Consideram ca obiectivele temei program au fost atinse rezultand din analiza coroborata a situatiei existente si situatiei propuse, toate posibilitatile care sa conduca la cresterea calitatii ambiantei urbane generale in zona studiata.

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma avizarii Planului Urbanistic de Detaliu si introducerea lor in baza de date existenta, in scopul corelarii si mentinerii la zi a situatiei.

Intocmit,
arh. Eugen Adrian FILIP