

DENUMIRE PROIECT	REPARATII CLADIRI EXISTENTE, INLOCUIRE INVELITOARE, AMPLASARE PANOURI FOTOVOLTAICE SI IMPREJMUIRE
SUPRAFAȚA	52 036 m²
AMPLASAMENT	str. Grigore Alexandrescu nr. 174, Timisoara,jud.Timis
BENEFICIAR	SĂRĂCIN RĂZVAN – EUGEN - ALIN S.C. RIPS S.R.L.
FAZA	P.U.Z.
NUMĂR PROIECT	119 / 2013
PROIECTANT	S.C. ARHITECTURAL SHOW S.R.L. Arad, str. Episcopiei nr. 24 : Jud. Timiș, Com. Curtea, nr. 260

PIESE SCRISE

1. Pagină de gardă _____ pg. 01
2. Borderou de piese scrise și desenate _____ pg. 02
3. **MEMORIU GENERAL** _____ pg. 05
 1. **Introducere** _____ pg. 04
 - 1.1 Date de recunoaștere a documentației _____ pg. 04
 - 1.2 Obiectul lucrării _____ pg. 05
 - 1.3 Surse documentare _____ pg. 06
 2. **Stadiul actual al dezvoltării** _____ pg. 07
 - 2.1 Evoluția zonei _____ pg. 07
 - 2.2 Încadrare în localitate _____ pg. 07
 - 2.3 Elemente ale cadrului natural _____ pg. 07
 - 2.4 Circulația _____ pg. 08
 - 2.5 Ocuparea terenurilor _____ pg. 08
 - 2.6 Echipare edilitară _____ pg. 09
 - 2.7 Probleme de mediu _____ pg. 10
 - 2.8 Opțiuni ale populației _____ pg. 11
 3. **Propuneri de dezvoltare urbanistică** _____ pg. 11
 - 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare _____ pg. 11
 - 3.2 Prevederi ale P.U.G. _____ pg. 11
 - 3.3 Valorificarea cadrului natural _____ pg. 12
 - 3.4 Modernizarea circulației _____ pg. 12
 - 3.5 Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici _____ pg. 14
 - 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare _____ pg. 17
 - 3.7 Protecția mediului _____ pg. 19
 - 3.8 Obiective de utilitate publică _____ pg. 21
 4. **Concluzii, măsuri în continuare** _____ pg. 22
 5. **Anexe** _____ pg. 23
5. Certificat de urbanism
6. C.I. Sărăcin Răzvan Eugen
7. C.U.I. RIPS S.R.L.
8. Extras carte funciară
9. Avize, acorduri

PIESE DESENATE

1.	Plan de încadrare	scara 1 : 5000
2.	Situația existentă	scara 1 : 1000
3.	Reglementări urbanistice	scara 1 : 1000
4.	Proprietatea asupra terenurilor	scara 1 : 1000
5.	Posibilități de mobilare	scara 1 : 1000
6.	Axonometrii explicative	scara 1 : 1000
7.	Plan partiu propus	scara 1 : 500
8.	Perspective	
9.	Lucrări rutiere	
10.	Plan rețele	scara 1 : 1000
11.	Plan de situație cadastral O.C.P.I.	scara 1 : 500

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

- Denumirea lucrării
PLAN URBANISTIC ZONAL
REPARAȚII CLĂDIRI EXISTENTE, ÎNLOCUIRE
ÎNVELITOARE, AMPLASARE PANOURI FOTOVOLTAICE ȘI
ÎMPREJMUIRE.
- Amplasament
Amplasamentul studiat se găsește poziționat în intravilanul
localității Timișoara, județul Timiș, în partea de nord-vest a
localității și este identificat prin:
C.F. vechi: 66602/nr. top.: 23427/2/1/2
C.F. nou: 401155
Terenul identificat prin coordonatele de mai sus se află în
proprietatea statului Român.
Clădirile din extrasul C.F. în anexă se află în proprietatea lui
Răzvan Sărăcin și a societății S.C. RIPS S.R.L.
Terenul aflat sub clădirile deținute de proprietari se află în
folosința acestora prin dreptul de suprafață acordat în baza
articolelor 693 până la 708 din cadrul legii DESPRE BUNURI –
CARTEA A III-A (copie în anexă).
Terenul este scos din circuitul agricol(c.c.) și este intravilan.
- Beneficiari
SĂRĂCIN RĂZVAN EUGEN ALIN, S.C. RIPS S.R.L.
- Proiectant general
S.C. ARHITECTURAL SHOW S.R.L.
- Data elaborării
Iulie 2014

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul documentației de față îl constituie o parcelă de teren situată în nord-vestul intravilanului municipiului Timișoara, adiacent străzii Grigore Alexandrescu în vecinătatea Pieței Mehala.

Regimul juridic al terenului se prezintă astfel:

- parcela se află în proprietatea statului Român conform extrasului C.F. nr. 68602 (număr vechi) având actualmente nr. top. 401155
- suprafața totală a terenului înscrisă în extrasul C.F. este de 52036 m², aceeași suprafață fiind confirmată și prin măsurare.

Pe această suprafață se află amplasate o serie de imobile aflate în proprietatea lui Răzvan Alin Eugen Sărăcin și S.C. RIPS S.R.L., acoperind o suprafață construită se 14849 m² care prin exercitarea dreptului de superficie se află în folosința proprietarilor clădirilor.

Regimul economic al terenului se încadrează în categoria de folosință **teren intravilan curți construcții**.

Lucrarea are drept **scop** crearea unei zone de activități economice constând în mică producție nepoluantă, depozitare și birouri aferente, amplasate în clădirile existente, prin repararea și refuncționalizarea lor. Astfel propunerea de față se încadrează în prevederile P.U.G. Timișoara (aflat în lucru), răspunzând cerințelor din POLITICA 2 - CREȘTEREA PONDERII IMM-urilor ÎN ECONOMIA LOCALĂ, PROGRAM 1 din MASTERPLAN, vizând **susținerea locațiilor existente, precum și reconversia funcțională a unor clădiri pentru sprijinirea IMM-urilor noi și a afacerilor nou înființate de preferință în zone adiacente zonelor centrale**.

Se vor trata următoarele probleme:

- stabilirea regulilor urbanistice de amplasare a construcțiilor în cadrul parcelei și a procentelor de ocupare și utilizare a terenului în conformitate cu R.G.U. și prevederile C.L. Timișoara.
- stabilirea soluțiilor de principiu a echipării cu utilități
- stabilirea soluțiilor de principiu a căilor de acces, a profilelor stradale noi create, sau propuse prin P.U.G. etapa 3.

- ambientarea zonei, soluții de principiu: spații verzi, iluminat public.

1.3. Surse documentare

- Concept general de dezvoltare (MASTERPLAN)
- Plan Urbanistic General - etapa 3
- P.U.Z. Locuințe individuale - nr. top. 23425/2, 23409-23410/2 avizat cu HCL 395/25.07.2006
- P.U.Z. Locuințe individuale - nr. top. 23406; 23407; 23408, în lucru - arh. M. Zegrea

1.3.1. Studii de fundamentare

Studiu topometric

În urma realizării studiului topometric, rezultă faptul că drumul prevăzut prin P.U.G. etapa 3 (PTT 35 - secțiune 17 m) care traversează lotul în cauză, este posibil, distanțele dintre clădiri permițând acest lucru.

1.3.2. Date statistice

Înainte de 1989, situl în studiu avea funcțiunea de unitate agricolă, respectiv fermă de animale. Activitatea acestei ferme incetând, clădirile trec în posesia actualilor proprietari, fiind nefolosite la momentul de față. În clădirea aflată în iminența accesului în platformă se află o cabină în care se află postul unui portar care supraveghează proprietatea, acesta fiind singurul loc de muncă existent actualmente.

Cu trecerea timpului, zona se asanează schimbându-și caracterul, ceea ce va atrage după sine intenția beneficiarului de a repara și a reconverti fondul existent, acordându-i o nouă funcțiune. În formula propusă (mică producție nepoluantă, depozitare, birouri aferente) putem estima faptul că la capacitatea maximă de funcționare, investiția poate genera aproximativ de 120 locuri de muncă.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul face parte din intravilanul municipiului Timișoare. Prin direcțiile trasate prin conceptul general de dezvoltare (MASTERPLAN) cât și prin P.U.G. - etapa 3 zona în analiză este destinată (printre altele) unor activități în care tema-program a proiectului de față se integrează în totalitate.

Zona are un real potențial de dezvoltare prin relația de adiacență cu str. Grigore Alexandrescu care se va lărgi la o secțiune transversală de 30 m. Conform aceleiași propuneri, din această stradă se va dezvolta o nouă axă (PTT35 - secțiune transversală 17 m), care va traversa situl nostru, legându-se de PTT 73 - secțiune transversală 35.5 m.

2.2. Încadrare în localitate

Terenul luat în studiu este situat în intravilan, pe actualul perimetru al orașului, în zona nord-vestică a municipiului, la o distanță de aproximativ 3100 m de centru.

Relația de vecinătate cu zonele înconjurătoare este următoarea:

- În partea de sud-est, se află un cartier de locuințe cu regim redus de înălțime (Lip) despărțit de zona studiată prin str. Grigore Alexandrescu
- În partea de sud-vest, zona studiată se află în vecinătatea unui spațiu destinat unei piețe/obor (G_p), după cum și unei zone verzi cu rol de complex sportiv (Vs)
- La nord-vest, acest spațiu verde continuă, incluzând și o zonă verde de protecție a apelor, sau cu rol de culoar ecologic, zona care la rândul său este tangentă zonelor verzi de la nord și nord-vest.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul este relativ plan și orizontal având stabilitatea generală asigurată.

În zonă există mai multe canale de desecare dintre care cel mai apropiat este cel care mărginește latura nord-estică a sitului.

Clima Timișoarei se înscrie în cea de tip temperat continental moderată cu influențe mediteraneene. Temperaturile medii lunare în ianuarie sunt de -1, -2 grade Celsius și în iulie +22, +25 grade Celsius. Perioada martie-septembrie prezintă umiditate atmosferică scăzută, valorile variind între 62% (iulie) și 66% (aprilie). Zilele cu soare reprezintă circa 75% din totalul zilelor. Nivelul multianual al precipitațiilor în mm este de 600. Vântul de nord are frecvența cea mai mare, urmat de cel de vest și de sud.

Zona are o orientare bună față de punctele cardinale, permițând noilor funcțiuni respectarea normelor sanitare cu privire la însorirea minimă obligatorie.

Din punct de vedere seismic, terenul se încadrează în zona D cu $T_s = 1,0s$ și $K_s = 0,16$, echivalent gradului 7 M.K.S. de intensitate seismică față de care se va aplica sporul corespunzător clasei de importanță a construcției.

Adâncimea de îngheț conform prescripțiilor este de 0.80m.

Nu există în zonă riscuri naturale.

2.4. Circulația

Accesul în zonă se face de pe str. Grigore Alexandrescu. Din această stradă se desprinde un drum de 7m lățime (str. Basarabia) care conduce spre intrarea platformei luate în analiză și continuă la interiorul acesteia despărțind în două fondul de clădiri existente.

Transportul în comun este prezent pe strada Locotenent Ovidiu Balea. Nu există alte tipuri de amenajări destinate circulațiilor, după cum nu există nici parcări care să preceadă accesul în sit.

Pe suprafața sitului există un număr insuficient de parcări, acesta nesatisfăcând necesarul cerut prin temă.

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

La ora actuală, terenul și imobilele nu sunt folosite. Până la momentul dezafectării fermei de animale care funcționa pe sit până după

1989, clădirile aveau funcțiuni caracteristice, cum ar fi: grajd, fânar, platformă furaje, lăptărie, etc., după cum și un sediu administrativ (C29) care avea și funcțiunea de „casă poartă”.

2.5.3. Gradul de ocupare a terenului cu fond construit

Pe teren există 22 de obiecte (vezi extras C.F.), cu axa longitudinală orientată în majoritatea cazurilor pe axa N-E / S-V, expunând astfel fațadele către răsărit și apus.

2.5.4. Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

Nu este cazul.

2.5.5. Asigurarea cu spații verzi

Pentru moment, dată fiind starea de degradare a drumurilor și bordurilor, conturul spațiilor verzi este nedefinit. Se poate spune totuși că având în vedere suprafețele libere existente, se va putea asigura necesarul de spații verzi, conform normativelor în vigoare.

2.5.6. Existența unor riscuri naturale în zona studiată

Stabilitatea terenului este asigurată. Nu există alte riscuri naturale majore în zonă.

2.5.7. Principalele disfuncționalități

Principalele disfuncționalități ale zonei studiate rezultă din cele mai sus menționate și pot fi rezumate în următoarele:

- teren puțin amenajat cu imobile cu folosință agricolă
- prin prevederile P.U.G. Timișoara - etapa a 3-a (aflat în studiu) se prevede un drum cu o secțiune transversală de 17 m (PTT 35) care va traversa situl în cauză, despărțind în două grupul de imobile existente, ceea ce va face ca fiecare din cele două suprafețe rezultate să fie prevăzută cu câte o poartă de acces.

2.6. Echipare edilitară

În zonă se află următoarele utilități: apă, canal, electricitate. Alimentarea cu apă potabilă: funcțiunea actuală beneficiază de apă potabilă din rețeaua de distribuție urbană.

Rețele de transport și distribuție energie electrică: rețeaua de distribuție a energiei electrice există în cadrul platformei, în cea mai mare măsură fiind încă funcțională. Intenția beneficiarului este să își producă prin mijloace proprii energia necesară funcțiunilor prevăzute, fapt pentru care, odată cu reparațiile prevăzute pentru reamenajarea fondului construit se vor instala pe acoperișurile clădirilor panouri fotovoltaice. Deasemenea, pentru a se asigura în totalitate independența energetică se prevede amplasarea la sol a unei baterii de panouri fotovoltaice pe locul unei suprafețe cuprinsă în extrasul C.F. (C19) cu funcțiunea de PLATFORMĂ FURAJE.

La nord-vestul sitului există o linie de transport L.E.A./110kV capabilă să preia eventualul surplus de producție al instalației care se va implementa.

Încălzire: nu există în zonă o rețea de distribuție urbană a agentului termic.

Alimentare cu gaz: de-a lungul străzii Grigor Alexandrescu există o rețea de gaz metan care alimentează cartierul de locuințe individuale aflat la sud-vestul străzii, ceea ce oferă deasemenea posibilitatea alimentării loturilor propuse prin P.U.Z. de partea cealaltă (nord-vest) a străzii Grigore Alexandrescu.

Telefonie, cablu T.V., fibră optică: aceste rețele există în zonă, existând astfel posibilitatea extinderii acestora pentru a oferi aceste servicii noilor loturi propuse.

2.7. Probleme de mediu

La ora actuală, terenul luat în studiu este în continuare un teren cu destinație agricolă, neexistând un microsistem valoros. Terenul este plan și orizontal, având stabilitatea generală asigurată, neexistând vre-un risc natural sau antropoc.

Nu există în zonă valori de patrimoniu care trebuiesc protejate.

Nu există în zonă potențial balnear.

Toate aceste aspecte relevă faptul că evaluarea impactului pe care îl produce aplicarea P.U.Z.-ului este neglijabil din punctul de vedere al mediului, având în vedere următoarele:

- nu sunt prevăzute implantări de surse de poluanți sau care ar putea modifica condițiile de mediu existente.
- nu sunt evidențiate riscuri naturale existente

- sistemul căilor de comunicații și echipare edilitară, existente și propuse nu prezintă riscuri pentru zonă.

2.8. Opțiuni ale populației

S-a manifestat tendința deținătorilor de parcele de a dezmembra parcelele și de a le vinde în scopul construirii, fapt evidențiat și de existența celor două P.U.Z.-uri din vecinătatea lotului nostru, care ambele răspund acestor tendințe.

Ținând cont de prevederile etapei a 3-a a P.U.G. Timișoara 2014, prin propunerile noastre (înafara sitului studiat) am răspuns aceluiași tendințe, propunând loturi pentru locuințe individuale și locuințe colective cu regim redus de înălțime, cu comerț la parter.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru nevoile prezentului P.U.Z. a fost considerată necesară întocmirea în cadrul studiilor de fundamentare a lucrării „Date topografice și cadastrale scara 1 : 1000”, prin care în afara suportului topo au fost evidențiate datele principale privind situația parcelară și a proprietăților.

- lucrările propuse prin documentația de față au în vedere numai terenul reglementat prin P.U.Z., actualmente în proprietatea Statului Român
- panta generală a terenului este de la sud spre nord înspre canalul de descărcare

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Propunerea de față se rabate până la suprapunere cu prevederile din P.U.G. Timișoara 2014 etapa a 3-a, răspunzând cerințelor din POLITICA 2 - CREȘTEREA PONDERII I.M.M.-urilor ÎN ECONOMIA LOCALĂ, PROGRAM 1, vizând susținerea locațiilor existente și reconvertirea funcțională a unor clădiri pentru sprijinul I.M.M.-urilor și a afacerilor nou înființate, de preferință în zone adiacente zonelor centrale.

Situl nostru se află amplasat într-o zonă destinată prin P.U.G. restructurării unei zone industriale devenind o zonă cu elemente mixte (RIM).

Astfel, tema program a proiectului de față se integrează întru totul funcțiunilor prevăzute prin P.U.G. Timișoara 2014, etapa a 3-a.

3.3. Valorificarea cadrului natural

O componentă importantă a zonei este cantitatea de precipitații ce cad și intră în sol. Prin construire, aceasta este captată de obicei și nu mai ajunge în sol. Astfel s-a încercat ca principiul rezolvării apelor pluviale să fie acela de a reintroduce apa pluvială colectată de pe suprafața construită, înapoi în sol.

Se propune plantarea unui arbore de mărime medie la fiecare 300 m² de teren.

Se interzice forarea de puțuri fără avizul A.N. - Apele Române.

3.4. Modernizarea circulației

În momentul de față situl nostru este relativ ușor accesibil de pe strada Grigore Alexandrescu. Planurile de dezvoltare cuprinse în cadrul etapei a 3-a P.U.G. Timișoara 2014, prevăd modernizarea acceselor existente după cum și construirea altora noi, condiții în care accesul va fi posibil din mai multe direcții facilitând activitatea I.M.M.-urilor găzduite în sit.

Astfel, strada Grigore Alexandrescu va fi lărgită până la o secțiune de 30 m fiind prevăzută cu patru benzi de circulație, spații verzi, și piste pentru bicicliști, care vor însoți trotuarele de 2 m (PTT 14).

Între situl în cauză și strada Grigore Alexandrescu există actualmente un drum de 7m lățime care facilitează accesul în platformă. Acesta va fi modernizat la rândul său, urmând să fie dotat cu spații verzi, piste de biciclete și trotuare, ajungând astfel la o secțiune transversală de 17 m (PTT 35). Acest drum va porni deci din strada Grigore Alexandrescu, va traversa situl care face obiectul P.U.Z.-ului, făcând legătura cu un alt drum aflat la nord-vestul sitului, conceput de a însoți L.E.A. de 110 kV existentă actualmente. Acest drum propus prin P.U.G. Timișoara 2014, etapa a 3-a (PTT 73) cu o secțiune de 35.5 m, va lega nordul orașului cu drumul PTT 16 care însoțește calea ferată către Săcălaz.

La nord-vestul sitului se află un canal de desecare care conform P.U.G. Timișoara 2014 etapa a 3-a se păstrează fiind însoțit de o fâșie de vegetație cu rol de protecție. În paralel cu acesta, în momentul de față există un drum apărut în mod spontan, din nevoia populației de a accede zona de la nordul sitului. Menționăm că zona Liu (P.U.Z. aprobat prin HCL 355/27,06,2006) se leagă de strada Grigore Alexandrescu prin acest drum.

În consecință, prin documentația de față se propune un drum cu o secțiune transversală de 16 m (PTT 67), care plecând din strada Grigore

Alexandrescu va face legătura cu PTT 73 (secțiune 35.5 m), „legiferând” astfel prin P.U.Z. drumul apărut în mod spontan.

Dincolo de PTT 73 și plecând din acesta, drumul PTT 67 va continua tangent cu zona Liu, urmând ca acesta să se ramifice într-o întreagă serie de drumuri cu aceeași secțiune transversală, menite să deservească zona de locuire din nordul zonei studiate.

Potrivit datelor preluate din P.U.G. Timișoara 2014 etapa a 3-a, a rezultat faptul că modernizarea circulației din zonă, atât carosabilă inclusiv parcaje auto cât și pietonală constituie una din principalele probleme necesare de a fi rezolvate.

3.4.1. Transportul în comun

Autobuze care circulă pe strada Ovidiu Balea:

- A13 din piața Mărăști până la pasaj C.F.
- M43 din piața 700 până la Berecsău Mic

3.4.2. Circulații auto

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se face actualmente din strada Grigore Alexandrescu, urmând ca într-o etapă viitoare accesul să fie posibil și din PTT 73, grație drumului PTT 35 care traversând situl va face legătura între cele două drumuri menționate.

Având în vedere faptul că PTT 35 desparte situl în două, se vor crea două accese înspre cele două unități astfel rezultate, accese prevăzute cu retrageri menite să găzduiască gabaritul unui camion de tip T.I.R. pentru a nu altera fluenta circulației.

Deasemenea, în cadrul platformei va exista o rețea de drumuri tehnologice care vor satisface relația între clădiri după cum și numărul necesar de parcaje atât pentru automobile cât și separat pentru camioane de tip T.I.R.

3.4.3. Circulația pietonală, ciclistă, persoane cu dizabilități

Pe toate drumurile interioare incintei sunt prevăzute circulații pietonale.

Eventuala circulație ciclistă se va desfășura pe carosabilul auto, datorită traficului redus din incintă.

Accesul în toate clădirile (indiferent de funcțiune) pentru persoanele cu dizabilități va fi cerut prin certificatul de urbanism. Deasemenea trecerile de pietoni vor fi adaptate persoanelor cu handicap (coborâri înclinate de pe trotuar, semafoare sonore, etc.).

3.4.4. Parcaje

În interiorul incintei sunt prevăzute parcaje diferențiate pentru toate tipurile de vehicule.

Numărul locurilor de parcare este în conformitate cu R.L.U. Timișoara, care face trimitere la articolul 33 și anexa 5 R.G.U.

Analizând situația propusă în spiritul acestor normative rezultă faptul că vor fi necesare un număr maxim de 170 locuri de parcare pentru automobile și 12 locuri de parcare pentru camioane de tip T.I.R.

Aceste estimări sunt însă orientative, câtă vreme nu sunt stabilite cu exactitate suprafețele pentru diferitele tipuri de activități propuse.

Rămâne ca la faza D.T.A.C., când funcțiunile vor fi clare să se stabilească cu precizie numărul corect de parcări, funcție de tipul de activitate și de normele specifice pentru acel tip de activitate.

3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.5.1. Proprietatea asupra terenurilor

În momentul de față suprafața parcelei care face obiectul studiului de față se află în proprietatea statului român, proprietarul clădirilor (conform C.F. nr. 401155) beneficiind de dreptul de suprafață asupra suprafeței ocupate de către clădirile pe care le deține.

Conform etapei a 3-a a P.U.G. Timișoara, în curs de elaborare, parcela în studiu va fi traversată de un drum cu o secțiune de 17 m (PTT 35, păstrând axul străzii Basarabia) care va uni str. Grigore Alexandrescu (lățită la 30 m - PTT 14) cu o nouă stradă prevăzută prin P.U.G. la vestul parcelei și având o lățime de 35.5 m (PTT 73).

Pe de altă parte, la nordul parcelei studiate se află un drum apărut în mod spontan, care pleacă din strada Grigore Alexandrescu și care momentan nu este intabulat. Acesta apărând prin necesitățile traficului local (fiind generat de populație) urmează a fi intabulat ulterior, fiind propus prin P.U.Z.-ul de față cu un profil de 16 m lățime (PTT 67).

Ambele drumuri descrise mai sus se intersectează cu parcela care face obiectul studiului. Astfel, suprafețele rezultate prin această suprapunere vor rămâne domeniu public, urmând ca restul terenului să fie concesionat către proprietarul clădirilor.

În consecință se propune împărțirea UTR-ului de față în loturi specifice destinației pe care o vor avea. Loturile propuse se regăsesc în planșa nr. 04 - PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR și planșa nr. 06 - AXONOMETRII EXPLICATIVE.

Aceste loturi sunt:

- **LOT 1** - suprafață de teren aflată în proprietatea statului român (S = 10164 mp), propusă spre concesionare către S.C. RIPS S.R.L./Sărăcin Răzvan Alin Eugen.
- **LOT 2** - suprafață de teren aflată în proprietatea statului român cu destinația drum cu profil stradal de 17 m (PTT 35) conform PUG Timișoara 2014 etapa a 3-a. În urma concesionării terenului, această suprafață în valoare de 4110 mp va rămâne domeniu public.
- **LOT 3** - suprafață de teren aflată în proprietatea statului român (S = 35356 mp), propusă spre concesionare către S.C. RIPS S.R.L./Sărăcin Răzvan Alin Eugen.
- **LOT 4** - suprafață de teren aflată în proprietatea statului român, cu destinația drum cu profil stradal de 16 m (PTT) conform prezentului PUZ. În urma concesionării terenului, această suprafață în valoare de 59 mp va rămâne domeniu public.
- **LOT 5** - suprafață de teren aflată în proprietatea statului român (S = 2347 mp), propusă spre concesionare către S.C. RIPS S.R.L./Sărăcin Răzvan Alin Eugen.

3.5.2. Zonificare, principii de rezolvare urbanistică

Potrivit temei lansate de beneficiar, obiectul principal al studiului îl constituie elaborarea unei documentații care să integreze funcțiunile propuse în prevederile P.U.G. Timișoara 2014 etapa a 3-a, rezolvând în același timp relația dintre platforma analizată și vecinătăți, circulațiile după cum și problemele tehnice edilitare.

Principiul de rezolvare urbanistică a urmărit îndeaproape fructificarea la maxim a terenului, rezolvarea circulațiilor precum și principiul unificării zonelor funcționale (activități economice, spații verzi), atribuindu-se fiecărui set de funcțiuni poziția conjuncturală cea mai convenabilă.

S-au avut în vedere relaționări cu zonele vecine din punct de vedere al circulațiilor precum și legături cu posibile viitoare dezvoltări după principii ierarhice. Acest aspect este prezent în planșa 05 - Posibilități de mobilare. Relaționările sunt corelate cu documentații deja aprobate sau în lucru.

3.5.3. Reglementări

Reglementările detaliate sunt prezente în planșa 03 - Reglementări urbanistice - zonificare, cuprinsă în documentație și în Regulamentul local de Urbanism care însoțește partea scrisă a acesteia.

3.5.4. Circulația terenurilor

Nr. top. parcelă existentă: 401155	Suprafață parcelă existentă	Suprafața ce rămâne în folosința beneficiarului		Suprafața ce rămâne în domeniul public	
	m ²	m ²	%	m ²	%
Vezi C.F. în anexă	52036,00	47867	91,99	4169	8,01

3.5.5. Bilanț teritorial

SUPRAFEȚE TEREN	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Total teren din acte	52036.00 mp	100.00%	52036.00 mp	100.00%
Total teren măsurat	52036.00 mp	100.00%	52036.00 mp	100.00%
Suprafețe destinate drumurilor publice	-	-	4169.00 mp	8.01%
Suprafețe construite	10049.00 mp	19.31%	10033.00 mp	19.29%
Suprafață construită panouri fotovoltaice	-	-	3857.00 mp	7.41%
Drumuri, alei, platforme	17857.00 mp	34.32%	16536.54 mp	31.78%
Spații verzi	24130.00 mp	46.37%	17440.46 mp	33.51%
P.O.T.	19,31%		26,69%	
C.U.T.	0,20		0,27	

Suprafață totală destinată concesiunii = 47867 mp (91.99%)

Regimul de înălțime propus, având în vedere faptul că intervenția asupra clădirilor se reduce la reparații (neavând loc extinderi pe verticală sau pe orizontală) rămâne același ca în situația existentă: P + 1E.

Nr. locuri de parcare:

În urma analizei făcute în baza funcțiunilor propuse și a suprafețelor aferente acestora rezultă un necesar de 170 de spații de parcare pentru autoturisme și 12 parcări pentru camioane de tip TIR. Prin prezentul proiect reușim să asigurăm un număr de **182 parcări/autoturisme și 15 parcări/camioane.**

3.5.6. Indici urbanistici

Indicii urbanistici rezultați din analiza suprafețelor sunt:

P.O.T. = **26,69%**

C.U.T. = **0,27**

Se propune:

P.O.T. maxim admis = **40,00%**

C.U.T. maxim admis = **0,35**

Acești indici urbanistici se referă cu strictețe la platforma reglementată prin prezentul proiect.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apă

Conform estimărilor, debitele de apă necesare bunei funcționări a fermei de animale, acoperă necesarul de apă al noilor funcțiuni care vor fi implementate pe sit.

3.6.2 Canalizare menajeră

Având în vedere faptul că activitățile propuse sunt nepoluante, canalizarea menajeră existentă satisface deasemenea necesitățile proiectului.

3.6.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale se vor colecta prin intermediul unei rețele de canalizare, vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi de tip ACO NG 120/400 și pompate în bazinul de retenție.

Canalizarea pluvială se va realiza din tuburi PVC 100, DE 315m și DE 400m în lungime totală de 630 m. Pentru o bună funcționare s-au propus un număr de 16 cămine de vizitare.

Stațiile de pompare pentru apele pluviale sunt de tip cheson, fiind echipate cu toate instalațiile hidraulice aferente. Apa pluvială este refulată în bazinul de retenție prin intermediul unui dissipator de energie.

Bazinul de retenție are volumul de 160 m³, având dimensiunile de 16x10x1m. Apele înmagazinate vor fi folosite la stropitul spațiilor verzi și a platformelor carosabile.

3.6.4. Rețeaua de curent electric

Rețeaua de curent electric se va extinde ca soluție globală, conform planșei de utilități, aceasta fiind doar o soluție de principiu.

Lucrări necesare: instalarea panourilor fotovoltaice pe acoperișuri și la sol, branșarea acestora prin intermediul invertoarelor la S.E.N. Soluția de alimentare cu energie electrică se va definitiva în cadrul Fișei de soluție sau Studiului de Soluție, în cazul în care sunt necesare lucrări în 110 KV, MT sau extindere de rețele în JT.

Iluminatul stradal se va face prin corpuri montate pe stâlpi, iluminatul din incinta platformei se va realiza pe baza unor rețele subterane și corpuri amplasate pe stâlpi exteriori.

3.6.5. Rețea de gaz metan

Rețeaua de gaz metan existentă în zonă poate asigura necesarul de consum al platformei cât și al zonei UVs.

3.6.6. Telecomunicații

Sistemele de telecomunicații se pot realiza la ora actuală aflându-se în zonă rețele de distribuție TV, fibră optică și telefonie.

3.6.7. Alimentare cu căldură

Datorită inexistenței unei rețele centralizate de alimentare cu agent termic, se propune ca alimentarea cu căldură să se realizeze pe baza centralelor proprii alimentate cu gaz, iar în incinta platformei noastre, încălzirea se va putea face cu radiatoare electrice, alimentate prin resurse proprii.

3.6.8. Gospodărirea comunală

Deșeurile rezultate în urma activității vor fi selectate la producător și eliminate prin întreprinderea de salubritate orășenească a municipiului, după depozitarea lor intermediară în recipiente și spații controlate organizate corespunzător, sarcină care revine întreprinderii, sau de către firme specializate în cazul deșeurilor tehnologice.

La fazele următoare de proiectare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă privind racordarea la utilitățile edilitare.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Implementarea proiectului în teritoriu poate produce efecte care nu sunt evidente, fapt pentru care o analiză detaliată a efectelor implementării programului asupra mediului este considerată necesară:

1.Referitor la caracteristicile planului propriuzis:

Natura, mărimea și condițiile de funcționare ale activităților propuse prin P.U.Z. se pot analiza diferențiat. Astfel în ceea ce privește funcțiunea de depozitare, aceasta este de tip „en gros” și nu diferă în mod esențial de tipul de depozitare întâlnit în perioada în care platforma funcționa ca fermă. produsele depozitate prezintă un grad nesemnificativ de poluare, chiar mai redus în raport cu produsele care se depozitau până acum. Transportul include toate tipurile de autospeciale de transport.

Clădirile se păstrează ca atare, ele făcând obiectul unui proces de reparare - modernizare și adaptare la noile funcțiuni. În sensul acesta apar doar două tipuri de noi funcțiuni, deasemenea nepoluante: birouri și un punct de alimentare publică, iar despre impactul avut asupra mediului prin amplasarea panourilor fotovoltaice se poate spune că este neglijabil.

Planul de față influențează și definitivarea modului de urbanizare a întregii zone, propunând o schemă directoare de artere majore, elaborată funcție de elementele teritoriale existente. Prin aceasta planul dirijează viitoarele parcelări din zonă și crează premise favorabile dezvoltării urbanistice ulterioare a terenurilor din zonă.

Din punctul de vedere al impactului asupra mediului, se pot preciza următoarele aspecte:

- nu va exista în zonă nici o sursă de poluare cum ar fi existat în perioada fermei (emisii, dejecții, deversări);
- nu există în zonă riscuri naturale;
- sistemul de alimentare cu apă rămâne în principiu același, cantitățile de apă necesare activităților propuse fiind egale sau mai mici în raport cu necesarul pentru o fermă de animale. Canalizarea la rândul său are capacitățile necesare de evacuare, având în vedere că nu mai există dejecțiile care existau anterior.
- canalizarea pluvială este rezolvată prin colectare gravitațională și stocată într-un bazin de retenție amplasat pe zona verde, în legătură cu canalul de desecare aflat la nordul sitului care va

primi preaplinul bazinului, după o preepurare. Apa pluvială se va folosi pentru spălarea carosabilelor și udarea spațiilor verzi.

- deșeurile rezultate în urma activităților propuse vor fi colectate diferențiat în recipiente speciale la producător și vor fi preluate de către Regia de colectare Retim. Nu sunt preconizate deșeuri speciale.
- din punct de vedere al mediului natural, prin intervenția propusă nu sunt distruse plantații sau ecosisteme valoroase pentru mediu, ci din contră, sunt propuse zone verzi noi cu plantări de arbori și vegetație.
- spațiile verzi propuse totalizează o suprafață de 17661,54 m²
- nu există în zonă bunuri de patrimoniu stabilite la nivel local, județean, național sau internațional prin legislația specifică
- terenul nu are valoare din punct de vedere peisagistic
- terenul nu are potențial turistic
- în domeniul căilor de comunicație, rețeaua necesară realizării acestora va fi îngropată.
- planul de față respectă întocmai legislația națională și comunitară de mediu, în special din punctul de vedere al gospodăririi deșeurilor și al apelor: deșeurile sunt colectate diferențiat la producător și evacuate de către o firmă specializată iar sistemele de alimentare cu apa și canalizare menajeră și pluvială, sunt prevăzute în fază finală în sisteme centralizate, iar fazele intermediare de rezolvare ale acestora sunt în acord cu legislația în vigoare (tanc septic etanș vidanjabil, bazine de retenție cu preepurare).

2. Referitor la caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate:

a) În ceea ce privește efectele implementării planului, acestea se descriu următoarele direcții posibile: biodiversitatea nu este afectată, datorită faptului că imobilele existente vor fi doar recondiționate; asupra populației existente nu există efecte semnificative negative zona aflându-se în mijlocul unor spații verzi prevăzute prin P.U.G. etapa a 3-a; sănătatea umană nu va avea de suferit de pe urma implementării planului; fauna și flora nu vor avea de suferit de pe urma implementării planului; solul își va pierde stratul vegetal pe zonele ce vor fi ocupate de carosabil, pe toată durata de existență a acestora, acest proces fiind reversibil în urma

demolării construcțiilor și amenajărilor; apa este un factor ce nu va avea de suferit; aerul nu va avea de suferit de pe urma implementării planului, din contră prin plantarea de arbori și vegetație, microclimatul local va fi influențat pozitiv; factorii climatici - temperatură, vânt, presiune, etc, nu vor fi influențați de implementarea planului; valorile materiale care se pierd prin implementarea planului sunt materiile prime și veniturile din agricultură, alegerea fiind aceea de a fructifica și în sensul desfacerii potențialul terenului situat acum în apropierea zonei urbane Timișoara; nu există valori de patrimoniu cultural, arhitectonic, arheologic sau peisagistic;

b) efectele implementării planului nu au o natură cumulativă semnificativă.

c) implementarea proiectului nu are nici un efect de natură transfrontalieră.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu, poate fi considerat nesemnificativ. Nu există riscul altor tipuri de accidente (substanțe inflamabile, gaze , noxe, etc.).

e) din punct de vedere al mărimii și spațialității efectelor se poate spune că influența implementării planului este practic nesemnificativă.

f) arealul posibil de afectat este minim cu puțință.

g) nu există pe sau în apropierea amplasamentului zone sau peisaje care să aibe statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

Întreaga analiză de mai sus duce la concluzia că implementarea planului nu are un impact negativ asupra mediului , ci din contra îi sporește anumite calități, și ca urmare nu este nevoie de monitorizare a implementării sale în timp.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Obiectivele de utilitate publică sunt următoarele:

Căi de comunicație

- realizarea lărgirii drumului de pe strada Basarabia (propus prin P.U.G. PTT 35) pentru asigurarea accesului la obiectiv. Acțiune de interes local.

Infrastructură majoră

- extinderea rețelei de apă potabilă a Timișoarei. Acțiune de interes local.
- realizarea drumului de acces în zona destinată lotizării pentru locuințe individuale, propus prin P.U.Z. ca PTT 67.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. CATEGORII ȘI PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

Se vor definitiva proiectele și soluțiile de acces și echipare edilitară a zonei de către Primăria Timișoara.

4.2. LUCRĂRI ÎN CONTINUARE

Pentru dezvoltarea acțiunilor de modernizare și ambientare a spațiului urban nou constituit se apreciază ca necesară întocmirea următoarelor lucrări care pot condiționa aplicarea prezentului P.U.Z.:

- Întocmirea proiectelor de execuție pentru extinderea tuturor rețelelor din zonă.
- Întocmirea proiectelor pentru realizarea circulațiilor , a intersecțiilor și a elementelor de ambientare.

4.3. ÎN ATENȚIA AUTORITĂȚILOR LOCALE

Se amintesc următoarele principii rezultate din “La Charte urbaine europeene” – CPLRE Stasbourg 17 – 19 martie 1992

- Autoritățile publice trebuie să asigure dezvoltarea economică a localității
- Dezvoltarea economică și dezvoltarea socială sunt indispensabile
- Colaborarea între sectorul public și sectorul particular este o componentă importantă a creșterii și dezvoltării economice a localității.

Strategia realizării obiectivelor cuprinde:

- ordonarea prioritară justă și logică a proiectelor de care este nevoie

- identificarea surselor și a structurilor de finanțare necesare pentru elaborarea și execuția proiectelor
- implicarea resurselor umane (populație localnică, sezonieră, factori interesați), mass media, în acțiunea complexă de implementare a proiectelor propuse.
- examinarea periodică a stadiilor și dezvoltarea capacității de readaptare la condițiile schimbate pe parcurs.
- cetățenii au dreptul de a fi consultați asupra oricărui proiect major care afectează viitorul colectivității
- deciziile politice locale trebuie să se bazeze pe o planificare locală și regională condusă de echipe de profesioniști
- alegerea soluțiilor politice trebuie să conducă la procesul decizional

5. ANEXE

5.1. DOCUMENTE

Se anexează următoarele documente:

- Certificatul de Urbanism nr. 184 din 30.01.2014, emis de Primăria Municipiului Timișoara
- Extrase CF nr. vechi 68602, nr. top. nou 401155, Timișoara.
- Regulament local de urbanism în volum separat.
- Avizele obținute și prezentate în volum separat cu borderou.

Întocmit
arh. I. Barbu