

STUDIU DE OPORTUNITATE

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

STUDIU DE OPORTUNITATE: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI CONEXE, realizare de parcări, amenajarea incintei cu spații verzi plantate, alei carosabile și pietonale, împrejmuirea terenului, amplasare post trafo, branșare la utilități, organizare de șantier, amenajare accese, Calea Sagului, Nr. 100, Timisoara, Jud. Timis

Adresă: CALEA SAGULUI, NR. 100, TIMISOARA, JUD. TIMIS, ROMÂNIA

FOAIE DE CAPAT

PROIECT:

STUDIU DE OPORTUNITATE

ADRESA: Calea Sagului, Nr. 100, Timisoara, Jud. Timis, România

BENEFICIAR:

SHOPPING CITY TIMISOARA S.R.L.

Adresa: Calea Floreasca, nr. 169A, Cladirea A, Sectiunea A5.1, Etaj 5, Birou 21

PROIECTANT GENERAL:

HBRO S.R.L.

Adresa sediu social: Str. Agricultorilor 1107, Com. Sangeorgiu de Mures, Sat Sangeorgiu de Mures, Romania.

Adresa corespondenta: Str. Pictor Barbu Iscovescu, nr. 24, Sector 1, Bucuresti

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

PFI CATALIN VASILE ONCESCU – ACTIVITATI URBANISM

DATA:

07.2019

FOAIE DE SEMNATURI:

SEF PROIECT COMPLEX:

Arh. Mihai Lucian BERCEANU

PROIECTANTI URBANISM:

Master Urb. Cătălin Vasile ONCESCU

Master Urb. Olga VALUSESCU

BORDEROU

PIESE SCRISE:

01. Foaie de capat
02. Foaie de semnături
03. Borderou piese scrise
04. Certificat de Urbanism
05. Acte de proprietate
06. Memoriu Tehnic Explicativ

PIESE DESENATE:

01. Plan Incadrare in zona
02. Plan Incadrare in P.U.G. /P.U.Z.
03. Plan Topografic Cadastral Sc. 1:500
04. Analiza Situatiei existente Sc. 1:500
05. Plan Reglementari Urbanistice Sc. 1:500
06. Plan Ilustrare Urbanistica - Concept propus 3D
07. Regim juridic

STUDIU DE OPORTUNITATE

Memoriu Tehnic Explicativ

CUPRINS

1. Introducere

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației
- 1.2 Obiectul P.U.Z.
- 1.3 Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG/P.U.Z.-uri aprobate
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. Concluzii, măsuri în continuare

- 4.1. Strategie de dezvoltare urbană
- 4.2. Prognoza de compoziție urbană: P.O.T., C.U.T. posibil-justificat
- 4.3. Consecințe economice și sociale la nivelul unității administrativ-teritoriale
- 4.4. Categoriile de costuri

CAPITOLUL 1

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI CONEXE**, realizare de parcări, amenajarea incintei cu spații verzi plantate, alei carosabile și pietonale, împrejmuirea terenului, amplasare post trafo, bransare la utilități, organizare de șantier, amenajare accese, Calea Sagului, Nr. 100, Timisoara, Jud. Timis – întocmire P.U.Z.

Beneficiar: SHOPPING CITY TIMISOARA S.R.L.

Proiectant general: HBRO S.R.L. Str. Agricultorilor 1107, Com. Sangeorgiu de Mures, Sat Sangeorgiu de Mures, Romania.

Adresa corespondenta: Str. Pictor Barbu Iscovescu, nr. 24, Sector 1, Bucuresti

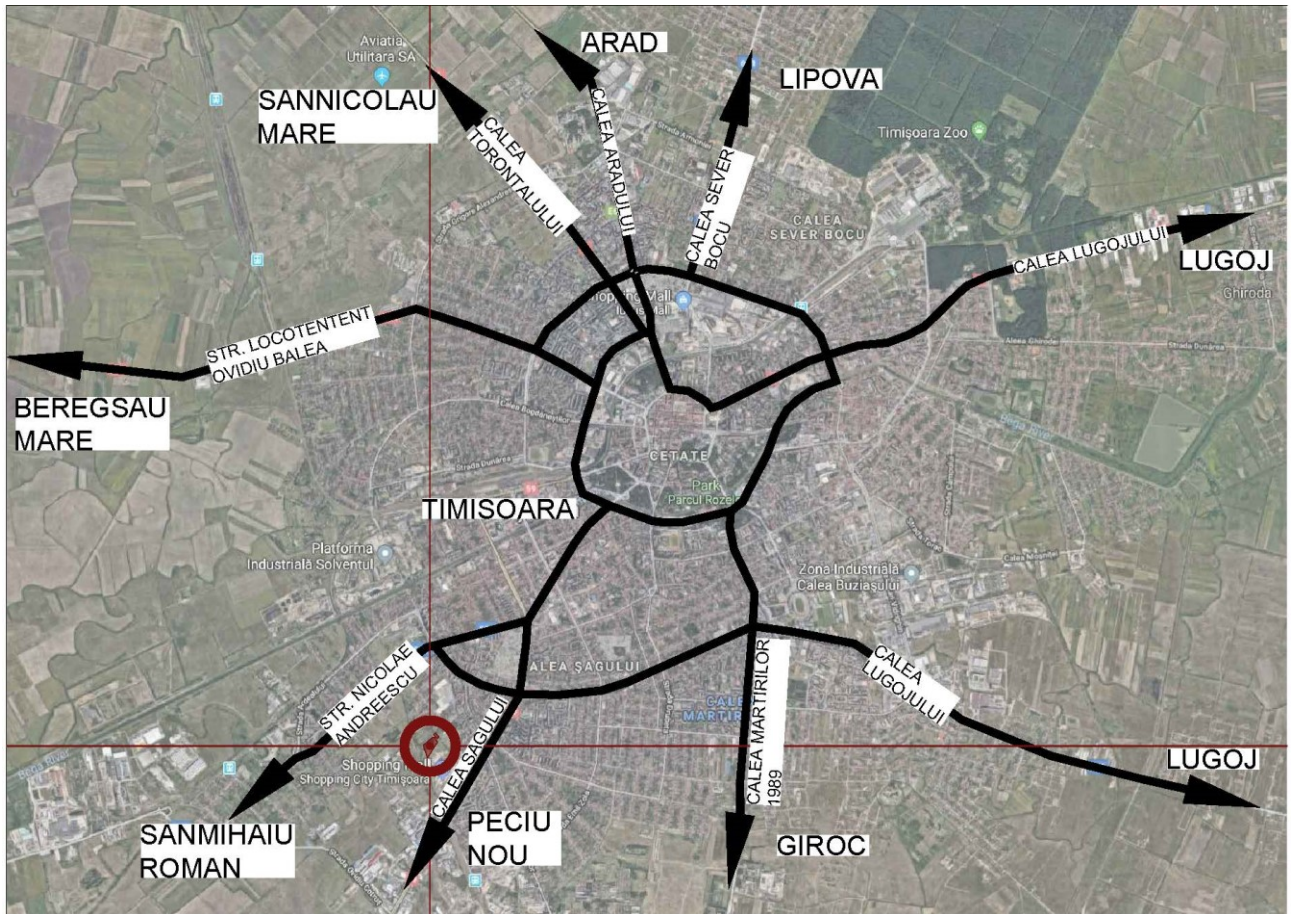
Proiectant de specialitate: PFI Catalin Vasile Oncescu – activitati urbanism

Faza: Studiu de Oportunitate

Prezenta documentatie tehnica este elaborata cu respectarea Legii nr. 50/1991, actualizata 2016, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si a Legii nr. 350/2001 privind Urbanismul si amenajarea teritoriului.

Terenul in suprafata de 13714.00 mp conform actelor, este situat in intravilan și are destinația de curti-constructii. Se propune amenajarea unei zone mixte de locuinte colective, birouri si functiuni conexe, realizare de parcări, amenajarea incintei cu spații verzi plantate, alei carosabile și pietonale, împrejmuirea terenului, amplasare post trafo, bransare la utilități, organizare de șantier, pe terenul cu Nr. Cadastral 442756 - Suprafață teren = 13714.00 mp.

Imaginea 1 Situatia proiectului în Timisoara



Sursa: GoogleMaps

Configurarea terenului: dimensiune/orientare/accese

Zona studiata este situata în zona de sud-vest a orasului Timisoara, excentric, in noua zona de dezvoltare a acestuia cu acces din Calea Sagului - Drumului National 59. Terenul este în suprafata de aproximativ 13714.00 mp conform actelor, cu o formă regulata.

Date referitoare la proprietate (fișa corpului de proprietate, plan de amplasament, situație juridică)

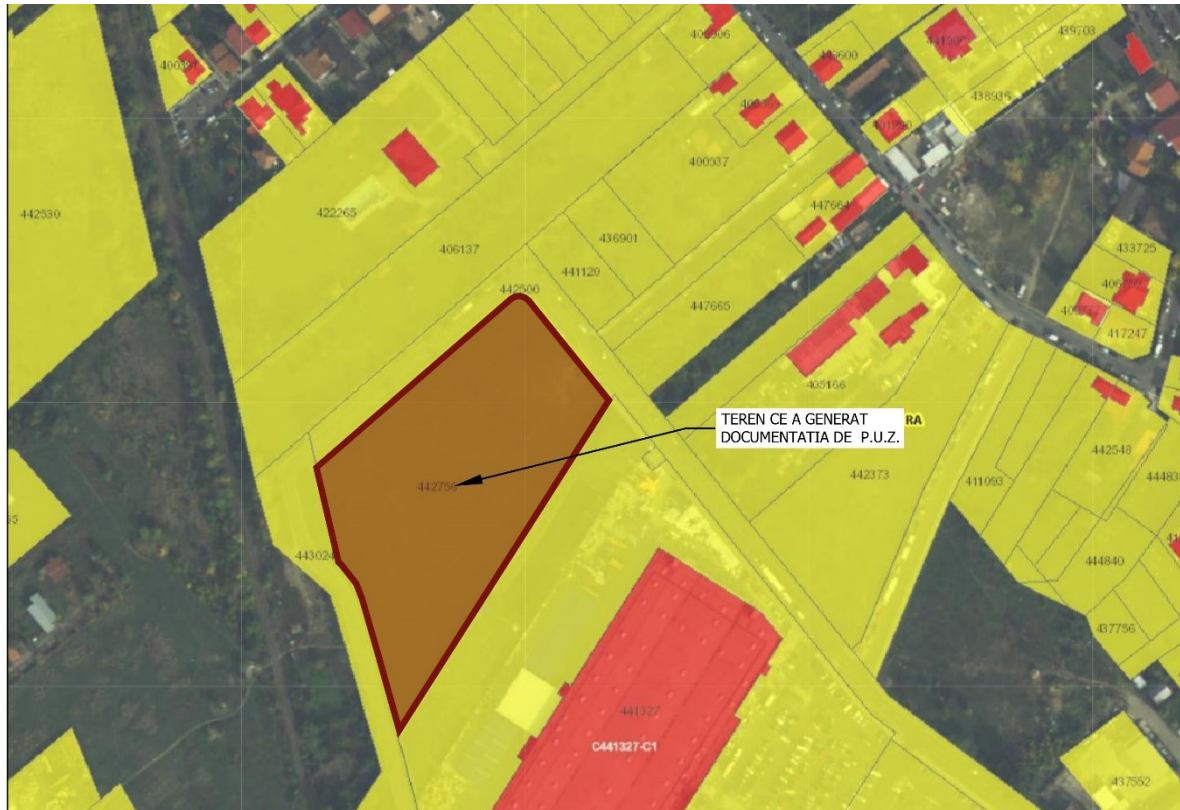
Suprafata teren investitie: 13714.00 mp

Terenul este proprietatea SHOPPING CITY TIMISOARA S.R.L. conform:

- Act de dezlipire autentificat cu incheierea nr. 320 din 11.02.2016.

Vecinatati teren Nr. Cad. 442756:
Nord Est/ Nord Vest – Nr. cad. 442500, SHOPPING CITY TIMISOARA S.R.L.;
Sud Est – Nr. cad. 441327, DEDEMAN S.R.L.;
Sud Vest – Nr. cad. 443024, SHOPPING CITY TIMISOARA S.R.L.

Imaginea 2 - Incadrare in zona OCPI



Categoria de folosință a terenurilor

Terenul este înscris în categoria de folosință „curți construcții” și sunt libere de corpuri de clădire la momentul elaborării prezentei documentații. Terenul este slab utilizat din punct de vedere al indicatorilor urbanistici și pot permite construcții noi.

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Solicitări ale temei program

Pe terenul delimitat în planurile anexate, prin documentația Studiu de Oportunitate, se propune stabilirea condițiilor de amenajare a unei zone mixte cu locuințe colective, birouri și funcțiuni conexe. În vederea realizării investiției vor fi necesare și lucrări conexe, precum amenajarea incintei cu circulații carosabile și pietonale, amenajarea cu parcuri subterane, la sol sau pe acoperișul clădirii,

amenajarea spatiilor verzi, bransarea la utilitati sau redimensionarea acestora daca va fi cazul, amplasarea de noi echipamente edilitare pentru buna functionare a ansamblului daca va fi cazul.

Pentru investitia amintita a fost eliberat Certificatul de Urbanism nr. 2315/04.07.2019 de catre Primaria Timisoara.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Legea nr. 50 / 1991, Ordinul MLPAT nr. 91 / 1991 si Legea nr. 350/2001 (modificată și completată) constituie cadrul legislativ pentru elaborarea documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, în baza cărora se pot autoriza construcțiile propuse prin acest P.U.Z., care urmează să fie supus avizării și aprobării C.L. Timisoara.

Prezenta documentație are ca scop elaborarea unor reglementări integrate care să orienteze dezvoltarea urbanistică a parcelelor studiate (realizarea conexiunilor rutiere, dimensionarea spatiilor verzi necesare, prevederea de locuri de parcare) în vederea realizării unui ansamblu de locuințe colective cu funcțiuni conexe.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

În cadrul studiului au fost evaluate toate documentațiile de urbanism valabile în perimetrul de studiu; au fost luate în considerare și celelalte documente, în curs de realizare/aprobare, precum și alte studii și analize realizate (strategia de dezvoltare a orasului, studii de trafic, studii geotehnice etc.).

- Planul Urbanistic General al orasului Timisoara in curs de elaborare;
- Strategia de dezvoltare integrată a polului de crestere Timisoara;
- Strategia dezvoltarii spatiilor verzi a Municipiului Timisoara;
- Starea economica, sociala si de mediu a Municipiului Timisoara in anul 2018;
- Plan Urbanistic General Municipiul Timisoara, Memoriu general de urbanism, regulament local de urbanism;
- P.U.Z. „Dezvoltare zona mixta comert si servicii – Ansamblu de cladiri cu functiune mixta” aprobat prin HCL nr. 537 din 22.10.2013;
- P.U.Z. „Zona sportiva si de agrement Calea Sagului” aprobat prin H.C.L. 252 din 20.12.2016.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu Studiul de Oportunitate

În cadrul procesului de întocmire a documentatiei Studiu de Oportunitate s-au considerat necesare o serie de studii de fundamentare, care să asigure o bază de plecare pentru propunerile din cadrul P.U.Z.-ului ulterior.

Astfel sunt în curs de elaborare:

- Actualizarea topografică a imobilului și a zonei adiacente;
- Studiu geotehnic.

Legislație aplicabilă :

- Codul civil;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 republicată în anul 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 18/1991 cu modificările și completările ulterioare, a fondului funciar,;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 107/1996 a apelor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunii;
- Legea nr. 5/2000 privind zonele protejate;
- O.G. nr. 60/2000 privind achizițiile publice;
- Ordonanța nr. 07/02.02.2011 (publicată în MO nr. 111/11.02.2011)
- Ordinul nr. 2701/2010 privind metodologia de implicare a publicului în procesul de elaborare sau revizuire a documentațiilor de urbanism și de amenajarea teritoriului.
- Regulamentul local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului.

CAPITOLUL 2:

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Polul de creștere Timișoara este situat la intersecția paralelei de 45°47' latitudine nordică, cu meridianul de 21°17' longitudine estică, aflându-se, ca poziție matematică, în emisfera nordică, la distanțe aproape egale de Polul Nord și de Ecuator, și în emisfera estică, în fusul orar al Europei Centrale. Poziția geografică îi conferă orașului elemente specifice de potențial natural și antropoc, accentuându-i personalitatea, și influențează relațiile sale cu celelalte orașe din România și cu

principalii poli urbani ai continentului european. Astfel, Municipiul Timișoara se află la mai puțin de 700 km distanță de 15 capitale europene, prin interacțiunea cu care poate fi stimulată dezvoltarea sa social-economică.

Localizat în partea de sud-est a Bazinului Panonic, într-o poziție de amplă convergență și penetrație europeană, Municipiul Timișoara este deservit, în principal, de două drumuri de importanță europeană, E 70 (DN 6 și DN 59) care traversează zece țări (din Spania până în Georgia, intră în țară dinspre Serbia și face legătura cu sudul țării și cu capitala București) și E 671 (DN 69), care străbate vestul țării, de la nord la sud, trecând prin Timișoara și asigură legătura cu Ungaria, respectiv Europa Centrală. Municipiul Timișoara dispune și de un aeroport internațional, al treilea ca importanță pe plan național. Acesta asigură traficul de persoane și de mărfuri, având legături regulate spre București, München, Londra, Treviso/Veneția, Roma, Paris-Beauvais, Dortmund, Madrid, Barcelona, Valencia, Bologna, Stuttgart, Verona, precum și destinații charter, de vacanță (Zakynthos, Skiatos, Heraklion, Antalya ș.a.).

Orașul reprezintă, totodată, un important nod feroviar, la convergența a 12 magistrale și linii principale de cale ferată, dintre care se disting, prin traficul derulat, cele spre București, Arad, Budapesta și Belgrad. Municipiul Timișoara, cu cele 4 stații feroviare Timișoara Nord, Timișoara Est, Timișoara Sud și Timișoara Vest, este cel mai important nod de cale ferată din partea de vest a țării.

Timișoara se află pe traseul coridorului de transport paneuropean nr. IV - rutier și feroviar și fluvial, parțial reconfigurat de C.E. și redenumit Coridorul Rin-Dunăre (Constanța/Sulina – București – Timișoara/Arad - Budapesta – Viena – Linz – Frankfurt pe Main/Strasbourg). Pe teritoriul țării noastre, Coridorul IV rutier este în prezent în construcție. Sectorul de autostradă Timișoara – Arad a fost dat în folosință în cursul anului 2012, sectoarele Nădlac – Arad și Timișoara – Lugoj în anul 2015, iar sectorul Lugoj – Deva este în fază de finalizare/construcție, în funcție de secțiune.

Avantajele create prin poziția favorabilă sunt amplificate și de posibilitatea accesului, prin intermediul Canalului Bega, la coridorul nr. VII de transport paneuropean (navigabil), Dunăre – Main – Rhin, diagonală fluvială ce leagă nord-vestul de sud-estul Europei (Marea Nordului de Marea Neagră). În acest context, se explică și inițiativa administrațiilor publice municipale și județene de a reactiva circulația pe acest canal, exploatat comercial până la mijlocul secolului XX (1954).

La nivel național, situat la 571 km de capitala țării – București - Municipiul Timișoara, reședința Județului Timiș, este cel mai mare oraș din partea de vest a României, cu o populație stabilă, la 01.01.2014, de 333.650 locuitori (insse.ro, 2015), reprezentând 45,06% din populația Județului Timiș, 18,43% din populația Regiunii Vest și 1,68% din populația totală a țării.

Timișoara polarizează în prezent peste 80% din cifra de afaceri a județului și peste 30% din cea a regiunii. Serviciile financiar-bancare, centrele comerciale cele mai mari sunt situate în Municipiu. În Timișoara sunt concentrate instituțiile culturale mari (teatre, opera, filarmonica, muzee, galerii), dar și opt universități renumite (peste 50.000 studenți).

Terenul pe care se dorește realizarea investiției a făcut parte din fosta zonă industrială Dermatina care a suferit o conversie funcțională.

Dermatina a fost înființată în anul 1934, având ca obiect de activitate fabricarea de materiale de slefuit pe suport. În anul 1954, întreprinderea a adaptat utilajele pentru fabricarea pielii artificiale. De-a lungul anilor, gama s-a diversificat, producându-se înlocuitori de piele pentru marochinarie și tapiterie, fete de masă, manși de protecție și multe altele.

În anul 2013 a fost aprobată o documentație de urbanism de tip P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal) care propunea dezvoltarea unei zone mixte de comerț și servicii prin care se dorea îmbunătățirea imaginii zonei și crearea unui pol de interes pentru locuitorii zonei. În urma acestui proiect au fost construite Centrul Comercial Shopping City Timisoara, Hypermarket-ul Carrefour, Dedeman.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul este situat în Municipiul Timisoara, în zona de sud-vest a acestuia, cu acces la drumul principal de legătură ce traversează orașul Calea Sagului – DN 59.

Terenul studiat prin prezenta documentație se învecinează cu o zonă de locuințe și cu centrul comercial Shopping City Timisoara, Hypermarket-ul Carrefour și magazinul Dedeman.

Imaginea 3 Imagine situație existentă



Sursa: GoogleMaps

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Populația Timișoarei și a localităților apropiate dispun de un potențial natural cu favorabilitate medie, pe care au știut însă să îl gospodărească eficient pentru a-și spori șansele de afirmare social-economică.

Municipiul Timișoara este așezat în sud-estul Câmpiei Tisei, în zona de divagare a râurilor Timiș și Bega, într-unul din puținele locuri favorabile traversării întinselor mlaștini formate de apele întrepătrunse ale celor două râuri, care până acum două secole și jumătate acopereau în fiecare primăvară, suprafața câmpiei subsidente dintre câmpiile mai înalte ale Buziașului (SE) și Vingăi (NE). Privit în ansamblu, relieful este de o remarcabilă monotonie, cu altitudini de 87-110 m, netezimea suprafeței de câmpie nefiind întreruptă decât de albia slab adâncită a râului Bega (realizată artificial, prin canalizare). Numai partea de nord-est a arealului, care pătrunde în Câmpia Vingăi, este mai înaltă (până la 150 m) și mai fragmentată (2-25m).

Relief

Relieful teritoriului administrativ al Municipiului Timișoara este cuprins în cea mai mare parte în *Câmpia Timișoarei*, cu următoarele subunități:

- Câmpia înaltă GiarmataVii – Dumbrăvița, în nord și nord-est, cu înălțimea medie de 100m;
- Câmpia joasă a Torontalului în partea de nord-vest, cu înălțimea medie de 88 m;
- Câmpia aluvionară a Begheiului în partea de est, cu altitudinea medie de 90-95 m și soluri nisipoase, argilo-lutoase, afectate de gleizare;
- Câmpia joasă Timiș-Bega, reprezentând cumpăna de ape dintre cele două râuri, ale cărei cote scad pe direcție nord-est – sud-vest, de la 96 la 90 m.

Hidrografie

Teritoriul dispune de o bogată *rețea hidrografică*, formată din râuri, lacuri și mlaștini. Cu excepția râurilor Bega și Timiș, celelalte râuri seacă adesea în timpul verii. Principalul curs de apă este Bega, cel mai sudic afluent al Tisei. Izvorând din Munții Poiana Ruscă, Bega este canalizată, iar de la Timișoara până la vărsare a fost amenajată pentru navigație (115 km). Canalul Bega a fost construit între anii 1728 și 1760, dar amenajarea lui definitivă s-a făcut mai târziu. Dubla interconexiune Timiș – Bega incluzând Nodul Hidrotehnic Coștei, Nodul Hidrotehnic Topolovăț, canalul de alimentare Timiș - Bega, respectiv Canalul de descărcare Bega - Timiș, creează premisele necesare regularizării debitelor în secțiunea Timișoara, astfel încât prin funcționarea optimă a acestora să nu existe problema inundării Municipiului. Cele două proiecte, respectiv “Punerea în siguranță a nodului hidrotehnic de la Coștei” și “Punerea în siguranță a nodului hidrotehnic Sînmihaiu Roman”, inițiate de către Direcția Apele Române Banat, prevăd reabilitarea celor două noduri hidrotehnice și,

implicit, un grad mai mare de asigurare a Municipiului împotriva riscurilor de inundație.

Din punct de vedere al apelor subterane, se poate constata că pânza freatică a Timișoarei se găsește la o adâncime ce variază între 0,5 - 4 m. Pânzele de adâncime cresc numeric, de la nord la sud, de la 4 la 9 m - până la 80 m adâncime - și conțin apă potabilă, asigurând astfel o parte din cerințele necesare consumului urban. Apar, de asemenea, ape de mare adâncime, captate în Piața Unirii (hipotermale), apoi la sud de Cetate și în Cartierul Fabric (mezotermale), cu valoare terapeutică, utilizate în scop balnear. În mod tradițional sunt valorificate, de asemenea, resursele de apă termominerală de la Timișoara și împrejurimi (Calacea, Buziaș, Ciacova, Ivanda, etc).

Climă

Climatul Municipiului Timișoara se încadrează în climatul temperat continental moderat, caracteristic părții de sud-est a Depresiunii Panonice, cu unele influențe submediteraneene (variante adriatică). Trăsăturile sale generale sunt marcate de diversitatea și neregularitatea proceselor atmosferice. Masele de aer dominante, în timpul primăverii și verii, sunt cele temperate, de proveniență oceanică, care aduc precipitații semnificative. În mod frecvent, chiar în timpul iernii, sosesc dinspre Atlantic mase de aer umed, aducând ploi și zăpezi însemnate, mai rar valuri de frig. Din septembrie până în februarie se manifestă frecvente pătrunderi ale maselor de aer polar continental, venind dinspre est. Cu toate acestea, în Banat se resimte puternic și influența ciclonilor și maselor de aer cald dinspre Marea Adriatică și Marea Mediterană, care iarna generează dezgheț complet, iar vara impun perioade de căldură înăbușitoare. Temperatura medie multianuală este de 10,6°C, iar precipitațiile, mai bogate în lunile mai-iulie și noiembrie-decembrie, ating o medie de 592mm/an, favorabilă culturii plantelor de câmp.

2.4. CIRCULAȚIA

ACCESIBILITATE :

Transporturile reprezintă un sector vital pentru economia europeană. Noua politică a Uniunii Europene privind infrastructura a instituit o rețea europeană de transport solidă în toate cele 28 de state membre, cu scopul de a promova creșterea economică și competitivitatea. Această rețea facilitează legătura între estul și vestul continentului și constituie coloana vertebrală a transporturilor în cadrul pieței unice a Europei contribuind la înlăturarea blocajelor, la modernizarea infrastructurii și la eficientizarea operațiunilor transfrontaliere de transport pentru călătorii și întreprinderile din întreaga Uniune Europeană.

Datorita poziționării Municipiului Timișoara de-a lungul celor 2 coridoare europene și a 2 drumuri europene, există premiza unei bune accesibilități a regiunii

fata de principalele capitale europene. Cu toate acestea, nivelul de accesibilitate al regiunii este redus fata de cel întâlnit in UE, întrucât multe din sectoarele de cale ferata si drumuri rutiere care fac parte din coridoare sunt in construcție sau nu întrunesc standardele necesare pentru deplasarea in condiții de siguranță cu viteze ridicate.

Rețeaua de drumuri a județului Timiș, spre deosebire de județele din interiorul țării deservește atât traficul intern cât și importante fluxuri de trafic internațional. Configurația rețelei de drumuri naționale este radială având în centru Municipiul Timișoara, principalul pol de dezvoltare al județului și al regiunii de vest. Rețeaua de drumuri secundare se suprapune pe suportul drumurilor naționale asigurând relațiile de trafic local către orașele, comunele și satele din județ.

Accesul carosabil se realizeaza, prin circulatia de incinta (nr. cad. 442500 teren aflat in proprietatea SHOPPING CITY TIMISOARA S.R.L., beneficiarul prezentei documentatii) din:

- **Calea Sagului - Drumul European 59, amplasat la sud de terenurile studiate;**
- **Str. Gradinii, amplasata la sud-vest fata de terenurile studiate;**
- **Str. Paul Constantinescu, amplasata la sud-vest fata de terenurile studiate;**
- **Drumului care face legatura intre Str. Paul Constantinescu si circulatia interioara a centrului comercial.**

Accesul pietonal se realizeaza din aceleasi strazi, iar Calea Sagului asigura legatura cu transport public.

Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor:

- de circulație pietonală și auto in sensul reconfigurarii si remodelarii incintei astfel incat sa raspunda noii dezvoltari;
- de ocupare a terenului, de amplasare a construcțiilor si elementelor de echipare edilitara noi, suplimentare (si amenajările aferente acestora pe teritoriul ce a generat Studiul de Oportunitate) pe terenul cuprins in Certificatul de Urbanism nr. 36/08.01.2019.

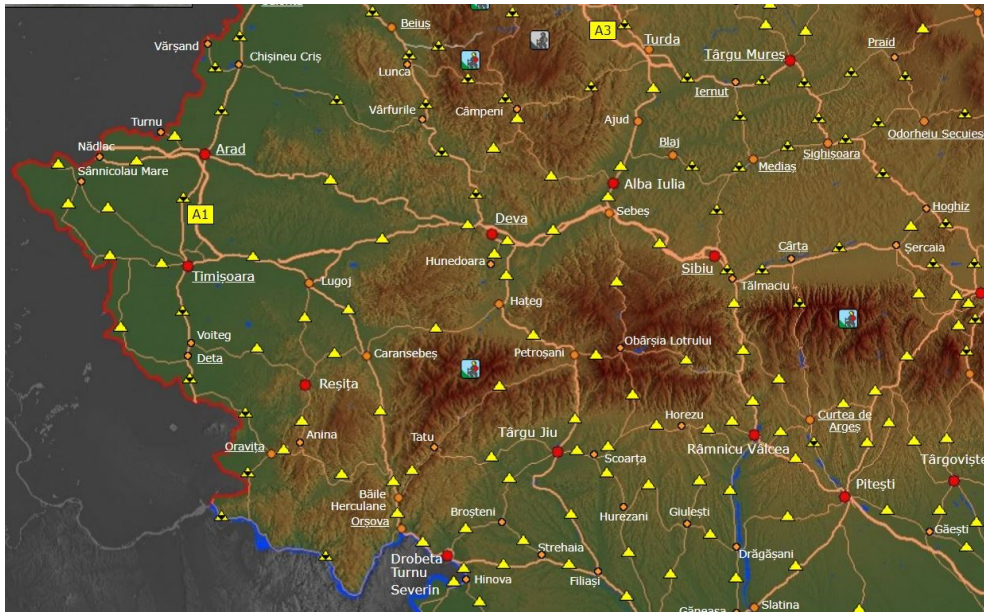
ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE- SISTEMUL FERVIAR

Municipiul Timișoara, cu cele 4 stații feroviare Timișoara Nord, Timișoara Est, Timișoara Sud și Timișoara Vest, este cel mai important nod de cale ferată din partea de vest a țării. Din Municipiul Timișoara se ramifică 9 linii de cale ferată, cel mai important centru de formare a traficului feroviar este stația Timișoara Nord cu un trafic de 191 de trenuri pe zi.

Intre terenul studiat si Gara Timișoara Nord este o distanta de aprox. 3.4 km.

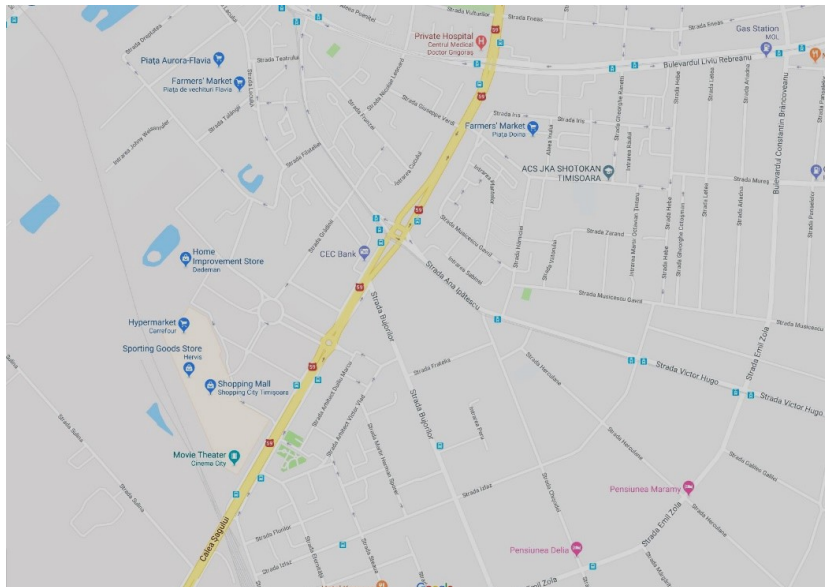
ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE - CIRCULAȚIA RUTIERĂ ȘI PIETONALĂ

Municipiul Timișoara este deservit, în principal, de două drumuri de importanță europeană, E 70 (DN 6 și DN 59) și E 671 (DN 69), care străbate vestul țării, de la nord la sud, trecând prin Timișoara și asigură legătura cu Ungaria, respectiv Europa Centrală.



Sursa: https://www.welcometoromania.ro/Romania_Harta_Drumuri

Accesul, carosabil și pietonal, principal se face din Calea Sagului prin incinta Shopping City Timișoara. De asemenea se poate folosi și accesul din Str. Grădinii și a celor două noi legături între incinta centrului comercial cu Str. Paul Constantinescu.



Sursa: GoogleMaps

17. STUDIU DE OPORTUNITATE MEMORIU TEHNIC: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI CONEXE, realizare de parcuri, amenajarea incintei cu spații verzi plantate, alei carosabile și pietonale, împrejurirea terenului, amplasare post trafo, branșare la utilități, organizare de șantier, amenajare accese, Calea Sagului, Nr. 100, Timișoara, Jud. Timis

2.5. Ocuparea terenurilor

Proprietar teren: SHOPPING CITY TIMISOARA SRL

Adresa: București, Sectorul 1, Calea Floreasca, Nr. 169A, Cladirea A, Sectiunea A5.1, Biroul Nr. 21, Etaj 5, CUI 30356345, J40/7313/25.06.2012.

La momentul elaborarii prezentei documentatii terenul este compus din doua loturi de teren. Terenul pe care se propune amenajarea unei zone mixte cu locuinte colective, birouri si functiuni conexe, realizarea de parcare, amenajarea incintei cu spatii verzi plantate, alei carosabile si pietonale, imprejmuirea terenului, amplasare post trafo, bransarea la utilitati, organizare de santier, amenajare accese se identifica prin Nr. Cadastral 442756 - Suprafata teren = 13714.00 mp.

BILANȚ EXISTENT TEREN CURPINS IN P.U.Z.		
	EXISTENT	
	Suprafata mp	Procent %
Construcții existente	-	0.00%
Teren neamenajat	13714.00	100.00%
Circulatii si parcaje	-	0.00%
Spatiu plantat în incintă	-	0.00%
Total	13714.00	100.00%

2.6. Echiparea edilitară

DEBITE ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE APĂ POTABILĂ SI REȚELE DE CANALIZARE

Solutia tehnică se va corela cu avizele obtinute de la detinatorii de retele din zona, conform solicitarilor Certificatului de Urbanism.

DEBITE ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE REȚELE DE TRANSPORT ENERGIE ELECTRICĂ

Solutia tehnică se va corela cu avizele obtinute de la detinatorii de retele din zona, conform solicitarilor Certificatului de Urbanism.

DEBITE ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE REȚELE DE TELECOMUNICAȚIE SURSE ȘI REȚELE ALIMENTARE CU CALDURĂ

Solutia tehnică se va corela cu avizele obtinute de la detinatorii de retele din zona, conform solicitarilor Certificatului de Urbanism.

POSSIBILITĂȚI DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Solutia tehnică se va corela cu avizele obtinute de la detinatorii de retele din zona, conform solicitarilor Certificatului de Urbanism.

POSSIBILITĂȚI DE FOLOSIRE A TRANSPORTULUI PUBLIC

Solutia tehnică se va corela cu avizele obtinute de la detinatorii de retele din zona, conform solicitarilor Certificatului de Urbanism.

2.7. Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) - MLPAT (nr. 16/NN/1999) și a ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează separat, în cadrul unor Analize de evaluare a impactului asupra mediului, dacă Agenția pentru protecția mediului considera necesar. Pe amplasamentul studiat, se vor lua în considerare punerea în practică a tuturor măsurilor privind protecția mediului.

2.8. Opțiuni ale populației

Înainte de inițierea P.U.Z.-ului se vor lua toate măsurile de consultare a publicului astfel încât să se respecte Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism. De asemenea se va respecta Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCL nr. 183/08.05.2017.

Primăria Municipiului Timișoara ca autoritate locală are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu, fiind susținută de către Consiliul Județean Timiș ca autoritate cu rol de coordonare a amenajării teritoriului la nivel județean.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerilor acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferitele faze de elaborare și dezbateri publice.

CAPITOLUL 3:

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În faza preliminară realizării P.U.Z.-ului și a Studiului de Oportunitate au fost realizate studii de fundamentare (actualizare topografică, etc.) ale căror concluzii au condiționat organizarea urbanistică ulterioară a proiectului.

Conform Studiului Geotehnic, realizat de S.C. Geotechnical Expert S.R.L., prospectarea geotehnică s-a realizat pe baza a patru foraje mecanizate, în grosime variabilă între 6,00-13,00 m.

Identificarea probelor prelevate din foraj (cota, natură, descriere) este prezentată în Fisele de Foraj (Anexa 1) anexată la Studiul Geotehnic. Pe probele prelevate, s-au realizat încercări de identificare (analiza granulometrică,

determinarea limitelor de plasticitate si determinarea parametrilor rezistenti la forfecare). Pe baza rezultatelor experimentale prezentate in buletinele de incercare s-a constatat faptul ca pamanturile se inscriu ca natura in coloana litologica observata la forare.

Tinand seama de stratificatia terenului din amplasament, se poate concluziona ca pamantul din suprafata este o umplutura cu resturi de materiale de constructii si blocuri de beton, avand grosimi variabile de cel putin 4,00 m. Forajele executate nu au putut fi realizate in zonele cu blocuri de beton.

Din cauza umpluturilor eterogene din amplasament se recomanda realizarea cel puțin a unui subsol după îndepărtarea blocurilor de beton și a materialelor de construcții existente. Pentru realizarea subsolului se recomanda efectuarea unui perete perimetral etans, cu lungimea fisei pana in stratul III (strat coeziv) pentru diminuarea efectului apei subterane asupra straturilor invecinate. Daca se decide fundarea directa inlaturand stratul de umplutura, predimensionarea fundatiilor se va realiza pornind de la presiunile conventionale de calcul p_{conv} .

Terenul este clasificat ca un teren dificil in conformitate cu prevederile NP 074/2014 (Art.1.2.1, lit. a, tabel A.1.2), categoria geotehnica este 3, prezentand un risc geotehnic major.

În abordarea sistematică a analizei teritoriului, în scopul valorificării potențialului terenului studiat, s-au avut în vedere:

- poziția în teritoriu și față de oraș și împrejurimi;
- potențialul zonei din punct de vedere al consumatorilor;
- raportul cu sistemele de circulație majore ale orașului;
- necesitățile funcționale ale zonei și orașului, în relație cu vecinătățile;
- definirea măsurilor de corectare ale zonei, pentru realizarea noilor soluții de urbanism propuse, odata cu menținerea elementelor favorizante.

3.2. Prevederi ale PUG-ului/ P.U.Z.-urilor aprobate

Terenul ce se va reglementa, având o suprafață măsurată de 13714.00 mp a fost reglementat deja printr-o documentatie de urbanism, respectiv "*P.U.Z. Dezvoltare zona mixta comert si servicii – Ansamblu de cladiri cu functiune mixta, Str. Calea Sagului nr. 100-104-106-110, Timisoara*" aprobat cu HCL nr. 537/22.10.2013. Prin propunerile noi se doreste amenajarea unei zone mixte cu locuinte colective, birouri si functiuni conexe, realizarea de parcare, amenajarea incintei cu spatii verzi, alei carosabile si pietonale, împrejmuirea terenului, amplasare post trafo, bransare la utilitati, organizare de santier, amenajare accese.

Conform referatului privind aprobarea "*P.U.Z. Dezvoltare zona mixta comert si servicii – Ansamblu de cladiri cu functiune mixta*" documentatia va fi integrata in Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara si va avea perioada de valabilitate

pana la aprobarea noului Plan Urbanistic General, perioada in care pot fi demarate investitiile prevazute in documentatie.

Se doreste modificarea functiunii de comert si servicii si a indicatorilor aprobati, prin documentatia mai sus mentionata, P.O.T. max = 70%; C.U.T. max= 3; Regim de inaltime max P+2E in nord estul amplasamentului si Regim de inaltime max S+P+8E de-a lungul Căii Sagului, in Zona Mixta Locuinte Colective cu activitati comerciale si de servicii cu acces public dezvoltate la nivelurile inferioare.

Lucrarea de construire se va putea realiza dupa elaborarea si aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenul mentionat in Certificatul de Urbanism.

Reglementarile P.U.Z.-ului aprobat vor sta la baza obtinerii autorizatiei de construire conform Legii 50/1991 , privind autorizatia executarii lucrarilor de constructii , republicata si a Legii nr 184/ 2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect. P.U.Z.-ul se va elabora in baza Avizului de Oportunitate care va fi insotit de toate avizele si acordurile cerute prin Certificatul de Urbanism precum si alte avize si acorduri solicitate de catre CTUAT.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În cadrul zonei reglementate cuprinse în acest P.U.Z nu sunt elemente valorose ale cadrului natural local. Spatiile verzi propuse pe amplasamentul necesar investitiei, vor respecta normele locale si se vor amenaja corespunzator.

3.4. Modernizarea circulației

Se va pastra circulatia existenta pentru zona de acces, cu modificari pe zona de incinta. Se vor realiza circulatii/drumuri de incinta, cu profile variabile, din care zona destinata circulatiei auto va fi de 6,0m si trotuarele destinate circulatiei pietonale variabile intre 1,0m- 3,0m.

Pentru realizarea conexinilor auto si pietonale intre zona de acces si ansamblul de functiuni mixte se propun circulatii de incinta care sa directioneze utilizatorii catre noile functiuni propuse. Se vor realiza circulatii/drumuri de incinta, cu profile variabile. **Dimensionarea acceselor si a circulatiilor de incinta s-a facut astfel incat sa permita accesul autovehiculelor pentru interventie si pentru serviciu.**

Accesul carosabil se realizeaza prin circulatia de incinta (nr. cad. 442500 teren aflat in proprietatea SHOPPING CITY TIMISOARA S.R.L., beneficiarul prezentei documentatii) din:

- Calea Sagului - Drumul European 59, amplasat la sud de terenurile studiate;
- Str. Gradinii, amplasata la sud-vest fata de terenurile studiate;
- Str. Paul Constantinescu, amplasata la sud-vest fata de terenurile studiate;
- Drumul nou care face legatura intre Str. Paul Constantinescu si circulatia interioara a centrului comercial.

Parcarea autovehiculelor se va realiza în incintă, la nivelul solului, în subsol sau pe acoperisul cladirilor, respectându-se prevederile H.G. nr. 525 și a normelor locale, respectiv Anexa nr. 2 la Regulamentul Local de Urbanism - „Norme locale privind determinarea numărului locurilor de parcare”.

Numarul de locuri de parcare s-a determinat în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, după cum urmează:

- Locuințe colective 1.15 locuri de parcare/apartament;
- Funcțiuni complementare: pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, conform anexei 2 la RLU „Norme locale privind determinarea numărului locurilor de parcare”.

Numarul total de locuri de parcare propuse, respecta legislația în domeniu.

Din totalul locurilor de parcare, 4% au fost calculate conform NP 051-2012 (Revizuire NP 051/2000), respectiv destinate persoanelor cu dizabilități, și sunt propuse a fi poziționate în proximitatea intrărilor.

Organizarea de șantier se va rezolva în limitele terenului studiat.

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

Configurarea urbanistică și programul de dezvoltare a investiției a determinat reglementarea și studierea terenului care au generat documentația Studiu de Oportunitate cu Nr. Cad. 442756, Calea Sagului nr. 100, în vecinătatea actualului Centru Comercial Shopping City Timisoara.

Terenul studiat, în suprafața de 13714,00 mp, se propune a se reglementa din U.T.R.-ul existent de zonă mixtă comerț și servicii (conform Certificatului de Urbanism 2315/04.07.2019) în **U.T.R. M - zonă mixtă locuințe colective, birouri, activități comerciale și de servicii cu acces public dezvoltate la nivelurile inferioare.**

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Studiu de Oportunitate, utilizările ce se doresc a fi realizate sunt: locuințe colective; locuire de serviciu; dotări aferente locuirii; comerț cu amănuntul alimentară și nealimentară, alimentație publică de mici dimensiuni; birouri, servicii; servicii cu acces public, servicii profesionale; parcaje la sol, subterane și multietajate; amenajarea spațiilor cu elemente de iluminat urban, mobilier urban, artă urbană, paviment, amenajări vegetale pentru crearea unor zone de așteptare, odihnă, joacă, sport, recreere; utilități și echipamente tehnice pentru funcționarea funcțiilor sus menționate; împrejurimi.

BILANȚ SITUAȚIA PROPUȘĂ

BILANȚ EXISTENT/PROPUS				
	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafață	Procent	Suprafață	Procente
Construcții existente	0	0.00%	0	0.00%
Teren neamenajat	13714	100.00%	-	-
Construcții propuse	-	-	7542.70	55.00%
Circulații și platforme	0.00	0.00%	3428.50	25.00%
Spațiu plantat în incintă	0	0.00%	2742.80	20.00%
Suprafata desfașurată	-		41142.00	
P.O.T. maxim	-		55.00%	
C.U.T. maxim	-		3.00	
Regim de înălțime variabil	-		3S+P+11E	
Total	13714	100.00%	13714.00	100.00%

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

Studiul de Oportunitate și propunerile menționate vizează terenul din vecinătatea Centrului Comercial Shopping City Timisoara.

Pe terenul mai sus menționat se propune construirea unei zone mixte de locuințe colective, birouri și servicii conexe, realizarea de parcări, amenajarea incintei cu spații verzi plantate, alei carosabile și pietonale, împrejmuirea terenului, amplasare post trafo, bransare la utilități, organizare de șantier, amenajare accese.

Propunerea este dezvoltată pe cele terenul proprietatea privată a SHOPPING CITY TIMISOARA S.R.L.

POT propus = 55%
CUT propus = 3.00
Regim de înălțime variabil 3S+P+11E
H maxim la cornisa 36 m
H maxim la coama 38 m

Nota: peste ultimul etaj al fiecarei cladiri se accepta un etaj tehnic

Principiile ce au stat la baza propunerii: schimbare functionala, reconfigurare accese, circulatii pietonale si carosabile pentru cumparatori si pentru aprovizionare, asigurarea parcajelor, amenajarea de spatii verzi, plantate, dalaje, mobilier urban.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Soluția propusă va respecta legislația în vigoare.

Imobilul va fi echipat cu toate rețelele si echipamentele necesare unei bune functionari.

Scurgerea apelor pluviale va fi rezolvata in sistemul de canalizare existent in zona.

3.7. Protecția mediului

Se vor lua in considerare toate masurile de protectie a mediului, pe baza specificatiilor din punctul de vedere al Agentiei Regionale pentru Protectia Mediului Timisoara.

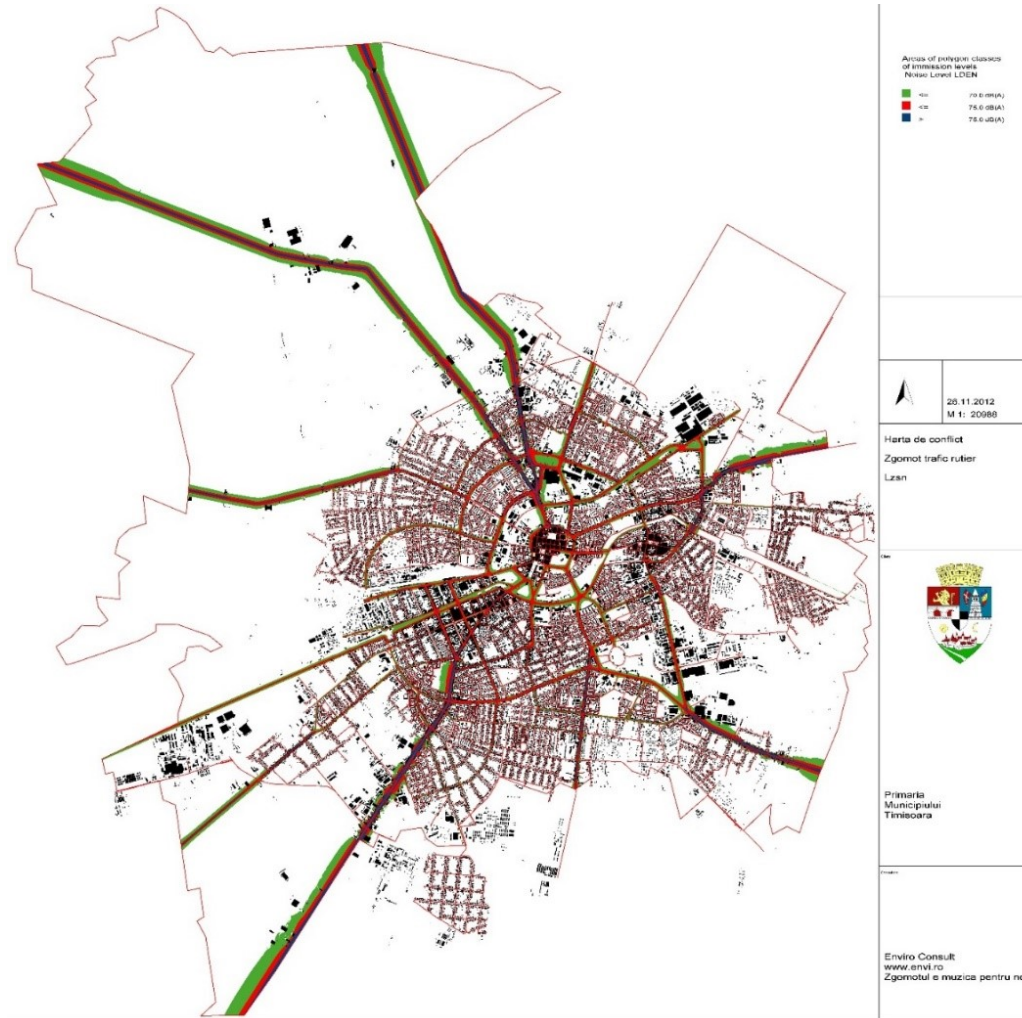
Pe timpul executiei se urmareste minimizarea consumului de apa prin utilizarea rationala a apei, cat si decantarea apelor uzate in reseau publica fara poluanti.

Pe timpul transportului pamantului din excavatii nu va curge noroi sau apa cu impuritati din sol, astfel incat sa nu colmateze gurile de scurgere ale domeniului public.

Sursele de poluare pot fi numai in situatii accidentale, fisurarea canalizarii si infiltrarea suspensiilor din sol, deversarea substantelor chimice interzise din neglijenta personalului necalificat. Pentru evitarea acestora se va instrui tot personalul lucrator, cu normele si legislatia in vigoare dar si cei care lucreaza sub-anteprenor.

Poluarea fonica este generata de transportul auto din zona, pe Calea Sagului, conform hartii de zgomot a orasului, poluare ce poate fi redusa prin plantatii de spatii verzi si arbori de aliniament.

Confortajm datelor obținute în urma realizării hărții de zgomot pentru traficul rutier datorită caracteristicilor geometrice ale străzilor, dar și a valorilor de trafic disponibile la acest moment se evidențiază depășirea nivelului de 75 dB pe Calea Sagului, artera care prin zgomotul produs se consideră a fi cu impact semnificativ al zgomotului asupra populației.



Harta zgomot Municipiul Timisoara – Sursa: <https://www.primariatm.ro/index.php?menuId=2&viewCat=3632>

Masurile avute in vederea pentru reducerea poluarii atmosferei si imbunatatirea calitatii aerului in cazul realizarii investitiei cuprind:

1. Realizarea unui procent de spatiu verde de 20% la sol din suprafata terenului (toate suprafetele si procentele sunt raportate la suprafata terenului ce a generat prezenta documentatie de urbanism, proprietate a Beneficiarului);

2. Vegetatia folosita la nivelul solului se recomanda a fi de tip vegetatie extensiva, scopul unei vegetatii extensive este o vegetatie naturala aplicata, cu sarcini reduse pe suprafata si cu nevoi de ingrijire minime, dar cu absorbtie mare a pulberilor de praf. Ca si plante componente se folosesc adesea tipuri de sedum, completate cu ierburi rezistente la seceta pot fi create si combinatii cu sedum si plante medicinale.

3. Ca si regula de constructie pentru vegetatiile extensive este punerea in aplicare a metodei de constructie multistrat cu separare functionala a stratului de vegetatie, de filtrate si dren. Pentru o vegetatie cu sedum este recomandat minim 6 cm de substrat. Vegetatiile extensive necesita o ingrijire redusa. Irigarea nu este necesara cel putin la vegetatiile extensive stabilite.

4. Plantarea de arbori pe tot amplasamentul din speciile Platan, Frasin, Paulownia, Catalpa, iar in zona parcarii din specia Betula Pendula (mesteacan). Arborii se vor planta la o distanță de min. 1,00 metri față de limitele laterale de proprietate, astfel încât să nu umbrească sau să deranjeze în vreun fel, prin coronament, proprietatea vecină. Se admit amplasarea de echipamente edilitare subterane in spatiile verzi amenajate, cu conditia sa permita cresterea vegetatiei si arbustilor.

5. Incurajarea utilizarii mijloacelor de transport in comun, avand in vedere proximitatea terenului studiat cu statiile de autobuz (33 si 33B) si statiile de autobuz expres (E1 si E8) aflate la arproximativ 10 minute de mers pe.

Masurile avute in vedere pentru diminuarea efectelor noxelor produse de trafic, au fost propuse:

1. Impunerea unei viteze de deplasare de 5-10 km/ora a autovehiculelor pe amplasment pentru evitarea ridicarii de pulberi si generarea de zgomot;
2. Stropirea cailor de acces si a parcarilor in perioadele calduroase si cu vant pentru a evita formarea de pulberi in suspensie;
3. Refacerea zonelor verzi in cazul in care acestea isi pierd viabilitatea, intretinerea si mentinerea lor in stare optima atat din punct de vedere peisagistic cat si functional;
4. Pe perioada de realizare a investitiei/de santier se vor lua masuri de reducere a emisiilor de praf si noxe prin limitarea vitezei de circulatie a utilajelor, stropirea fronturilor de lucru, spalarea rotilor autovehiculelor la iesirea de pe amplasament, acoperirea basculantelor care transporta materiale de constructie sau moloz rezultat din dezafectarea cladirilor propuse spre demolare.

Toate măsurile avute în vedere prin implementarea documentației Studiu de Oportunitate vor contribui în ansamblul lor la îmbunătățirea mediului de viață a populației din vecinătatea amplasamentului astfel:

1. Punerea în valoare a spațiului verde și amenajarea terenului existent, prin plantarea de arbori cu valoare peisagistică și ecologică ridicată;
2. Reducerea riscului depozitării ilegale a deșeurilor în spațiile existente dezafectate sau neocupate de cladiri;
3. Reglementarea funcțională a teritoriului în vederea evitării apariției unor activități incompatibile care să afecteze sănătatea și confortul populației locale;
4. Deșeurile rezultate de pe amplasament, atât în etapa de realizare a investiției cât și ulterior vor fi gestionate cu respectarea prevederilor O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, a Legii nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor dar și a altor acte normative care reglementează fluxurile specifice de deșeurii (ambalaje, deșeurii de echipamente electrice și electronice). În vederea gestionării conforme a deșeurilor beneficiarul va amplasa containere destinate colectării deșeurilor și va încheia contracte cu operatorii de salubritate autorizați pentru preluarea acestora.

3.8. Norme de igiena si sanatate publica

Se vor respecta toate normele de igiena si sanatate publica conform O.M.S. 119/2014 actualizat dupa cum urmeaza:

- Amplasarea cladirilor destinate locuintelor vor asigura insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate;

- Platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuintelor, vor fi imprejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie; platformele pot fi cuplate cu instalatii pentru batut covoare; acolo unde constrangerile de spatiu nu permit amenajarea de platforme care sa indeplineasca conditiile, precizate anterior, se pot amplasa pubele pentru colectarea selectiva a deseurilor municipale in spatii protejate si asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanta de minimum 5 metri de fatada neprevazuta cu ferestre a celei mai apropiate locuinte/imobil, cu conditia ca ritmul de evacuare a acestor deseuri sa fie zilnic.

- Spatiile de joaca pentru copii, amenajate si echipate cu mobilier urban specific, vor fi realizate conform normativelor in vigoare astfel incat sa fie evitata accidentarea utilizatorilor;

- Spatii amenajate pentru gararea si parcarea autovehiculelor populatiei din zona respectiva, vor fi situate la distante de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; in aceste spatii este interzisa gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum si realizarea activitatilor de reparatii si intretinere auto;

- Unitatile vor fi racordate la sistemele publice de alimentare cu apa potabila sau la surse proprii de apa care sa corespunda conditiilor de calitate pentru apa potabila din legislatia in vigoare. Acestea vor fi prevazute cu instalatii interioare de alimentare cu apa, in conformitate cu normativele de proiectare, executie si exploatare;

- Unitatile vor fi racordate la sistemele publice de canalizare a apelor uzate; in lipsa unor sisteme publice de canalizare accesibile, unitatile sunt obligate sa isi prevada instalatii proprii pentru colectarea, tratarea si evacuarea apelor uzate, care se vor executa si exploata astfel incat sa nu provoace poluarea solului, a apelor sau a aerului.

3.9. Obiective de utilitate publica

In functie de procesul de avizare se vor stabili obiectivele de utilitate publica.

CAPITOLUL 4:

4. CONCLUZII

În prezent zona studiată se află într-o zonă de confluență funcțională, funcțiunea predominantă fiind locuirea și este întrepătrunsă de zone de comerț și servicii conexe locuirii (Centrul Comercial Shopping City Timisoara, Hypermarket Carrefour, Dedeman, etc.). Predominanța în imediată vecinătate se găsesc locuințe individuale construite izolat sau cuplat, iar la distanță de aproximativ 300 m se află alte clădiri de locuire colectivă. Parcele cu fronturi înguste, reprezintă din punct de vedere urbanistic o disfuncție datorită condițiilor de constructibilitate impuse.

În stadiul actual, nu există zone de spațiu verde amenajat pe terenul studiat.

4.1. Strategie de dezvoltare urbană

Obiectivul propus prin actuala documentație de urbanism de tip Studiu de Oportunitate s-a realizat în acord cu tendințele actuale de dezvoltare a zonei prin asigurarea/proiectarea unui concept cu un nivel ridicat din punct de vedere funcțional, arhitectural și estetic.

Prin regulamentul propus s-a urmărit revitalizarea zonei existente astfel încât să se integreze în tendințele de dezvoltare și, ca urmare, unificarea morfologiei și a imaginii urbane.

4.2. Prognoza de compoziție urbană: P.O.T., C.U.T. posibil-justificat

Ținându-se cont de evoluția zonei, propunerea de dezvoltare este întocmită astfel încât să asigure integrarea noii soluții în arealul existent.

Astfel au fost tratate următoarele categorii generale de probleme:

- Realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale zonei din Timisoara, cu legislația în vigoare și cu prevederile viitoare ale PUG-ului în desfășurare și avizare;
- Zonificarea funcțională a terenului în suprafață de aprox. 13714.00 mp;
- Statutul juridic al terenului;
- Lucrări de amenajare a terenului;
- Măsuri de protecție a mediului;

Din această perspectivă se propune revitalizarea zonei existente prin proiectul propus.

Elemente de concept

Pe terenul de 13714.00 mp se propune dezvoltarea unui ansamblu construit alcatuit din locuinte, birouri si functiuni conexe. La scara urbana, ansamblul construit se va remarca printr-un ansamblu volumetric compact cu o puternica identitate vizuala. Din punct de vedere al organizarii functionale la nivelul cladirilor, aceasta va fi de tip mixt.

Etajele tehnice vor servi amplasarii de camere tehnice si echipamente. Nivelele subterane vor fi destinate in principal parcajelor si spatiilor tehnice care deservesc cladirile.

Ansamblul de imobile cu destinatia de locuinte si spatii de servicii, va fi compartimentata astfel:

- La subsol constructia va cuprinde locuri de parcare si circulatii carosabile; noduri pentru circulatia verticala;
- La parter constructia va cuprinde locuri de parcare si circulatii carosabile (acoperite sub placa parter); spatii comerciale/servicii; noduri pentru circulatia verticala;
- De la etajul 1 si etajele superioare constructia va grupa apartamentele de locuit.

Circulatia pe verticala este asigurata prin noduri de circulatie accesibile din exterior la nivelul parterului.

Fiecare nod contine cel putin o scara cu latimea minima de 1,20 m, iar in cazul corpurilor de cladire care depasesc 5 niveluri supraterane cel putin un ascensor de persoane. Casele de scari sunt inchise si separate fata de restul constructiei.

Structura constructiilor va fi un sistem compus: stalpi din beton armat, diafragme din beton armat, respectiv placi din beton armat intre nivele. Stalpii din beton armat vor prezenta sectiune dreptunghiulara si vor avea dimensiuni variabile, in functie de calculele structurale de specialitate. Acestia vor fi pozitionati la distante conforme cu solutia structurala parte a proiectului de executie.

Se va asigura o buna hidroizolatie orizontala si verticala a infrastructurii, cu materiale de calitate.

Inchiderile exterioare vor fi alcatuite din zidarie sau panouri usoare in functie de solutia optima rezultata din proiectul de rezistenta si in comun acord cu beneficiarul. Se va urmari izolarea acustica corespunzatoare. Ansamblul de fatada va fi alcatuit din materiale de calitate, ale caror coeficienti si caracteristici respecta normativele in vigoare si asigura un grad ridicat de confort.

Tamplariile interioare vor fi de calitate superioara, preponderent din lemn/materiale compozite. Se recomanda folosirea contrastocurilor montate in pereti de compartimentare inca de la executie pentru rigiditate, verticalitate si precizie dimensionala. Tamplariile exterioare vor fi din aluminiu/pvc cu geam termoizolant dublu-stratificat.

In ceea ce priveste anvelopa exterioara a constructiei propuse, fatadele vor fi termoizolate si finisate cu materiale termoizolante si tencuieli de calitate superioara si zugraveli de exterior.

Ansamblul de fatada va fi alcatuit din materiale de calitate, ale caror coeficienti si caracteristici respecta normativale in vigoare si asigura un grad ridicat de comfort.

Toate corpurile de cladire vor fi acoperite in terase.

Deseurile rezultate din activitatile desfasurate, vor fi evacuate in containere amplasate pe platforma de depozitare a deseurilor, special amenajata si delimitata in acest sens.

Transportul acestora va fi asigurat periodic, prin grija administratiei ansamblului, de catre institutiile specializate.

Vor fi amplasate *platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor. Acestea vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare;*

Acolo unde constrângerile de spațiu nu permit amenajarea de platforme care să îndeplinească condițiile mai sus mentionate se vor amplasa pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor municipale în spații protejate și asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanță de minimum 5 metri de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuințe/imobil, cu condiția ca ritmul de evacuare a acestor deșeuri să fie zilnic;

Viitoarele constructii vor beneficia de imprejmuii pe toate laturile si control-acces in zona de acces auto.

La elaborarea solutiei de sistematizare verticala se va tine cont de :

- Stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarea constructie, corelate cu cotele terenului existent;
- Asigurarea pantelor necesare evacuarii apelor de suprafata, colectarea si dirijarea acestora.

Sistematizarea verticala a terenului va avea in vedere amenajarea exterioara a terenului si realizarea unui sistem de preluare si evacuare a apelor provenite din precipitatii. S-a prevazut un trotuar de garda in jurul constructiilor. S-au realizat amenajari de platforme carosabile/pietonale cu pante corespunzatoare pentru scurgerea apelor, in acest sens au fost prevazute rigole pentru captarea apei de suprafata. Pentru protectie, confort si cresterea valorii ambientale a spatiului amenajat s-au prevazut plantari de vegetatie mica, mijlocie si mare - cu rol decorativ si de protectie.

Etape ale dezvoltării propuse:

- 1) La momentul elaborării documentației pe terenul studiat nu există corpuri de clădire.
- 2) Proiectul constă în amenajarea unei zone mixte de locuințe colective și funcțiuni conexe, realizare de parcuri, amenajarea incintei cu spații verzi plantate, alei carosabile și pietonale, împrejmuirea terenului, amplasare post trafo, bransarea la utilități, organizarea de șantier și amenajarea acceselor.
- 3) Amenajarea incintei cu spații verzi plantate, extindere utilități, amenajare circulației carosabile și pietonale, amenajare accese.

Considerăm astfel oportună elaborarea documentației de tip Plan Urbanistic Zonal cu respectarea condițiilor mai sus menționate și legislației în vigoare.

4.3. Consecințe economice și sociale la nivelul unității administrativ-teritoriale

La nivelul unității administrativ-teritoriale, prin noua investiție se aduc beneficii pentru locuitori (ca o consecință socială), care va deservi local zona prin implantarea unor tipologii noi de spații, cât și prin amenajările peisagere.

Toate acestea vor conduce către o imagine mai bună a zonei.

Dezvoltarea acestei zone va avea consecințe pozitive din punct de vedere economic și social deoarece va conduce în final la conturarea zonei ca zonă multifuncțională cu un impact pozitiv asupra imaginii generale a acestei părți importante a orașului, fără degradări ale mediului înconjurător.

În consecința se urmărește ca arealul studiat să devină o zonă urbană cu caracter mixt, având o structură urbană complexă și echilibrată.

4.4. Categoriile de costuri

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitori privați

Compania ce dorește amenajarea zonei mixte cu locuințe colective și funcțiuni conexe, va suporta toate cheltuielile ce decurg din realizarea investiției, cheltuieli ce țin de imobilul deținut și amenajările aferente. Toate cheltuielile vor conduce către:

1. Dezvoltare echilibrată : Costurile cu elaborarea tuturor documentelor necesare aprobării P.U.Z.-ului și obținerii Autorizației de Construire ce vor sta la baza realizării investiției și aplicării și monitorizării tuturor prevederilor din actele oficiale ce sunt aferente celor două documente amintite anterior;
2. Realizarea unei dezvoltări urbane coerente;

3. Zonificarea funcțională echilibrată a terenului în suprafață de aprox. 13714.00 mp;

4. Lucrări de amenajare a terenului, respectiv:

- configurarea circulatii carosabile si pietonale si semnalistica aferenta;
- împrejuriri dacă este cazul;
- amenajarea de platforme pentru parcaje;
- amenajarea peisagistică a spatiilor verzi propuse;
- plantarea cu arbori și arbuști conform normelor în vigoare;
- realizarea marcajelor și indicatoarelor pentru acces daca este cazul si daca autoritatile o impung si modificarea traseelor de transport comun;
- realizarea prelungirii retelelor sau suplimentarii echipamentelor edilitare pentru functionarea normal a noii dezvoltari;
- etc.

5. Măsuri de protecție a mediului;

Categorii de costuri ce vor fi suportate de autoritățile publice locale

Autoritățile locale vor suporta cheltuielile ce decurg din:

- cheltuieli cu personalul angajat in institutiile ce analizeaza, avizeaza si aproba documentatiile necesare obtinerii si implementarii investitiei;
- orice amenajare ce decurge din reorganizarea circulatiei publice, daca aceste prevederi sunt impuse in proiecte ale primariei;

Întocmit,

Master urb. Olga VALUSESCU

Verificat,

Master urb. Catalin ONCESCU