

MEMORIU DE PREZENTARE

1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC ZONAL – SERVICII(SALI MULTIFUNCTIONALE, SPATII CAZARE, RESTAURANT SI AMENAJARI EXTERIOARE)**

Beneficiar: **SC RAVITEX SRL**

Adresa : **Intravilan Timisoara, FN, jud. Timis**

Nr. C.F. : **424308, 424335, 424307**

Proiectant : **Murdunescu Ludovic-Iosif Birou Individual de Arhitectura
300218 Timisoara, Blv Eroii de la Tisa, nr.30-40
Tel/fax +40 256 493 102;**

Faza : **PUZ**

1.2 OBIECTUL LUCRARI

La solicitarea SC RAVITEX SRL se întocmește prezenta documentație în vederea obținerii aprobării pentru “Plan Urbanistic Zonal pentru servicii(Sali multifunctionale, spații de cazare, restaurant și amenajări exterioare)”.

Documentația se întocmește având în vedere prevederile Legii 350 / 2001, normele sale metodologice din 2016, Legii nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare, precum și în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G. 525 / 1996, republicat. De asemenea, s-a avut în vedere – REGLEMENTAREA TEHNICĂ – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000.

În organizarea zonei studiate s-au avut în vedere propunerile de urbanism din cadrul Planului Urbanistic General (PUG) și RLU Timisoara.

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc strategia și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic și estetic din cadrul zonei studiate.

Datele temei au fost stabilite împreună cu beneficiarul.

Terenurile ce se reglementează prin PUZ aparțin beneficiarului și sunt grevate de drept de ipoteca în favoarea băncii conform CF.

Studiul are în vedere rezolvarea următoarelor categorii de probleme:

- Amenajarea urbanistică a teritoriului considerat;
- Zonificarea funcțională a teritoriului, având în vedere caracterul obiectivelor propuse și folosirea optimă a terenului;

- Asigurarea unor relații avantajoase în cadrul zonei studiate, având în vedere amenajările existente deja în zonele limitrofe, sau în curs de conturare.
- Încadrarea teritoriului studiat în rețeaua majoră de circulație;
- Reabilitarea, conservarea și protecția mediului;

Pentru întocmirea lucrării au fost culese date și informații din documentațiile referitoare la dezvoltarea localității.

1.3 Surse documentare

Pentru întocmirea prezentei lucrări au fost culese date și informații din documentațiile întocmite anterior acestui studiu, elemente referitoare la dezvoltarea zonei în cauză.

Reglementari principale avute în vedere:

- H.G. 525/1996 republicata privind Regulamentul General de Urbanism
- Legea 350/2001
- Norme Metodologice la L350/2001
- OMS 119/2014 - Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației
- Codul civil
- Reglementarea tehnica – ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – G.M. 010 – 2000. aprobat cu ORD. 176/N/16.08.2000
- PUG și RLU Timisoara

2 STADIU ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Terenul are o formă trapezoidală și suprafața însumată a parcelelor studiate este de 8947mp.

Limitele imediat adiacente parcelei sunt la sud - str. Ovidiu Cotrus, (aflata la limita intravilanului orasului Timisoara) cu un prospect stradal existent de 6m și propus de 26 m, la est se afla o parcelă de locuit proprietate privată, la nord este limitată de str. Anton Bacalbasa iar la vest o societate comercială.

Tesutul urban major existent prezintă o înșiruire de parcele cu lățimi relativ înguste cu locuințe unifamiliale de pe strada Anton Bacalbasa ce se întind până în strada Ovidiu Cotrus, cu adâncimi medii de aproximativ 270m. Aceste parcele foarte lungi în ultima perioadă au suferit modificări, ele fiind dezmembrate și cumparate în scop industrial având un front pe strada Ovidiu Cotrus, viitorul inel IV de circulație al orasului.

În apropierea intersecției străzii Ovidiu Cotrus cu strada Anton Bacalbasa, există 3 parcele mai scurte și cu fronturi generoase potrivite pentru dezvoltări de servicii și depozitare.

Suprafața totală a lotului este de 8947 mp, iar terenul este liber de construcții având funcțiunea de curți construcții. În situația actuală, parcela are două fronturi stradale și două accese auto și pietonale respectiv dinspre strada Anton Bacalbasa și str. Ovidiu Cotrus.

Încadrarea în prevederile P.U.G.

Terenul este cuprins în UTR 58.

In prevederile prezentului PUG destinatia terenului luat in studiu este: zona cu functiuni de locuinte, depozitare, prestari servicii cu interdictie temporara de construire pana la elaborare si aprobare PUZ conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 2017.

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul se afla in partea de vest a municipiului Timisoara, in cartierul Freidorf. Fondul construit in zona se inscrie in media P-P+2E.

Regimul juridic:

Terenul studiat este domeniu privat fiind format din:

CF	CAD	TOPO	SUP	PROPRIETAR	IPOTECA
424308	424308	647/2/1	7797	SC RAVITEX SRL	BANCA TRANSILVANIA SA
424335	424335	649/a/1/3/2	650	SC RAVITEX SRL	BANCA TRANSILVANIA SA
424307	424307	647/2/2	500	SC RAVITEX SRL	BANCA TRANSILVANIA SA
total			8947	mp	

SUPRAFATA TOTALA TEREN CONFORM CF. 8947 mp

2.3 Vecinatati

Terenul luat în studiu este delimitat de:

- la Nord – str. Anton Bacalbasa
- la Est - proprietate privata
- la Sud - proprietate privata
- la Vest - str. Ovidiu Cotrus

2.4 Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul prospectat apartine Campiei Banatului, aspectul orizontal conferind stabilitate terenului.

Terenul este plat, liber de construcții și neamenajat.

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

Terenul studiat este relativ plan.

Din punct de vedere seismic se incadrează in zona “D” de seismicitate, cu $T_c=1,0s$ și $K_s=0,16$, echivalentul gradului 7 M.K.S. de intensitate seismică față de care se va aplica sporul corespunător clasei de importanță a construcției. Adancimea de inghet este de 0.6 – 0.7 m (conform STAS 6054-85).

2.5 Circulatia

Terenul are deschidere spre doua strazi si acces auto si pietronal la fiecare dintre ele.

2.6 Ocuparea terenurilor

La ora actuala terenul este liber de orice constructii.

Pe parcelele invecinate sunt realizate constructii cu functiuni care se inscriu in cele prevazute de documentatia de urbanism in vigoare.

2.7 Echiparea edilitara

Terenul nu este echipat edilitar.

Necesarul si strategia adoptata pentru echiparea edilitara vor fi stabilite si detaliate prin PUZ dupa obtinerea avizului de oportunitate.

2.8 Probleme de mediu

Nu au fost identificate surse semnificative de poluare a mediului.

De asemenea nu se constata in acest moment in zona activitati poluante care sa impuna luarea de masuri speciale.

2.9 Optiuni ale populatiei

Propunerile initiale prin prezenta documentatie vor fi dezbatute in cadrul procedurii de informare a populatiei.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

In vederea realizarii investitiei s-a obtinut de la PMT avizul de oportunitate cu 20/29.03.2018.

In zona a fost initiata o documentatie pentru a se obtine aprobarea pentru PUZ”**Construire Hotel in regim P+8E, restaurant, sala de evenimente prestari servicii, depozitare, productie nepoluanta, spatii de birouri si parcare**”. Pentru aceasta investitie PMT a acordat avizul de oportunitate nr. 47/14.12.2017.

De asemenea, in zona a mai fost eliberat avizul de oportunitate cu nr. 47/14.12.2017 pentru aprobarea PUZ”**Cladire administrativa P+1E, atelier si depozit parter, imprejmuire**”.

Astfel se observa tendinta caracteristica a zonei, de dezvoltare in zona serviciilor si comertului.

Se apreciaza ca interventia dorita de beneficiar se alineaza directiei impuse de autoritatile locale prin documentatiile de urbanism si va duce la completarea pozitiva a fondului construit existent.

Ridicarea topografica efectuata pentru acest studiu arata ca dispozitia terenului fata de caile de circulatie este una propice dezvoltarii tipului de investitie dorit de beneficiar.

3.2 Prevedri ale PUG

Propunerile prezentului proiect sunt in concordanta cu prevederile PUG.

Conform PUG, zona este cuprinsa in UTR 58 si destinatia zonei este aceea de functiuni de locuinte, depozitare, prestari servicii cu interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ.

Prin PUZ se vor impune de detaliu reglementarile directoare din PUG referitoare la largirea arterelor de circulatie.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Terenul nu prezinta valoare peisagistica care sa impuna masuri de cosnervare sau punere in valoare.

Nevalorificarea terenului prin investitii aduce deservicii comunitatii locale. In general, pe terenurile virane prolifereaza insectele daunatoare, rozatoare si buruieni cu potential daunator cum ar fi ambrozia.

3.4 Modernizarea circulatiei

Se pastreaza atat accesul dinspre strada O. Cotrus cat si cel dinspre strada A. Bacalbasa.

Ambele sunt acces auto si pietonal.

Drumurile propuse in incinta vor ramane private.

Pentru a sustine programul de dezvoltare al retelei de circulatie initiat de autoritatile locale, beneficiarul va ceda portiunea de teren necesara pentru largirea strazii O. Cotrus la 26m (respectiv pana la 13m pe partea nordica a strazii).

3.5 Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

3.5.1 Zonificare functionala

Functionia propusa dominanta este aceea de:

- Servicii

Functioni complementare sunt:

- Spatii verzi
- Cai de acces, stationare autovehicule si parcare
- Elemente de infrastructura tehnico-edilitara si de instalatii

3.5.2 Bilant teritorial

BILANT TERITORIAL	existent		propus	
	- mp.-	%	- mp.-	%
Teren studiat	8947	100.00	8947	100.00
Zona mixta	8947	100.00	0	0.00
Zona servicii	0	0.00	4141.9	50.00
Zona verde(min.)	0	0.00	1656.76	20.00
Drumuri, parcare, trotuare	0	0.00	2485.14	22.59
Teren cedat	0	0.00	663.2	7.41
TOTAL:	8947	100	8947	100.00

3.5.3 Indici urbanistici

Conform prevederi PUG si RLU Timisoara, in acord cu RGU se stabilesc urmatoorii parametri:

	maxim	minim
POT max	50%	-
CUT max	1.8	-
Regim Inaltime	P+2E	-
zone verzi	-	20%

3.5.4 Amplasarea constructiilor pe parcela

Aliniament stradal

Din considerente estetice si pentru identifica volumetric functiunea de locuire de cea de de servicii sau depozitare, se propune preluarea aliniamentului de la cladirea invecinata din partea stanga si se fixeaza la 22m de la frontul stradal.

Limita posterioara

Se preciza limita impusa de PUG de 10m de la limita posterioara.

Retrageri laterale:

Cladirile vor fi amplasate cu o retragere de 3m fata de limitele laterale.

3.5.5 Frontul stradal

Dimensiunile frontului stradal va fi de min. 12.00 m.

In cazul dotarilor si serviciilor publice frontul stradal este de min. 17.85.

3.5.6 Sistemizarea pe verticala

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine pastrand posibilitatea evacuării apelor meteorice la canalele propuse.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare:

Se recomanda cooperarea investitorilor cu primaria pentru realizarea lucrarilor de echipare edilitara a parcelelor

3.6.1 Alimentarea cu apa

a) Situatia existentă.

În prezent parcela studiată nu are instalații de alimentare cu apă potabilă sau industrială.

b) Situatia propusă.

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru angajati si vizitatori și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format dintr-o extindere a sistemului centralizat de apă al municipiului Timisoara, existentă str. Anton Bacalbasa. Extinderea rețelei se va realiza de-a lungul străzii Anton Bacalbasa pana in dreptul parcelei studia. Extinderea rețelei de apa potabila propusa se va realiza cu conducte din PE – ID, având diametrul de 160 mm, conform planșelor anexate. Din această rețea se va realiza un branșament de apă cu conducte din PE-ID, De 63 mm pentru parcela studiata.

Rețeaua proiectată va asigura atât consumul menajer, cât și alimentarea hidranților de incendiu exteriori ce vor fi poziționați pe aceasta. Conductele vor fi pozate subteran, la o adâncime de cca. 1,1 – 1,5 m în lungul străzilor conform planșelor anexate. Debitul și presiunea necesare în rețelele de distribuție așa cum rezultă din breviarul de calcule vor fi asigurate de stațiile de pompare ale municipiului Timisoara.

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizează execuția lucrărilor de investiții. La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

3.6.2 Canalizarea

a) Situația existentă.

În prezent terenul nu este sistematizat, are funcțiunea de teren agricol și în concluzie nu există canalizare menajeră sau pluvială pe acest teren.

b) Situația propusă.

Canalizarea propusă pentru PUZ – ul studiat se va face în sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

1. Canalizarea apelor uzate menajere

Se va realiza o extindere a rețelei de canalizare ape uzate menajere a municipiului Timisoara, existentă pe str. Anton Bacalbasa. Extinderea rețelei se va realiza de-a lungul străzii Anton Bacalbasa cu o conductă de PVC cu diametrul de 250 mm. Pe traseul rețelei de canalizare vor fi amplasate cămine de vizitare și intersecție cu un diametru de minim 1 m. Din această rețea se va realiza racordul de canalizare ape uzate menajere pentru parcela studiată.

Rețeaua de canalizare va fi poziționată obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip de cca. 15 cm iar lateral de 20 cm.

Pentru asigurarea unei exploatare corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute obligatoriu cu cămine de vizitare amplasate la o distanță maximă de 50 m unul de altul, conform STAS 3051. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

Căminele de vizitare vor fi realizate din elemente prefabricate din beton având etanșare cu garnitură de cauciuc. Ele vor fi acoperite cu capace de fontă carosabile.

2. Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale rezultate de pe platformele betonate și clădiri, din interiorul parcelelor, precum și de pe drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi și dirijate spre un bazin de retenție propus conform planșelor anexate. Bazinul de retenție va avea un volum de 82 m³. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute, iar surplusul va fi descărcat controlat, gravitațional sau prin pompare în HCn 1279, situat în apropiere, prin intermediul unei guri de vărsare, conform planșelor anexate.

Volumul de apă colectat la o ploaie (conform breviarului de calcule):

$$V_{\text{colectat}} = 80,65 \text{ m}^3.$$

Volumul de apă colectat anual este (conform breviarului de calcule):

$$V_{\text{anual}} = 5.636,61 \text{ m}^3 / \text{an.}$$

La execuție se vor respecta distanțele minime între utilități conform normelor în vigoare.

3.6.3 Alimentarea cu gaze naturale

Exista retea de gaze naturale in vecinatatea amplasamentului. Optiunile de bransare vor fi exprimate de investitori la faza de autorizatie de construire.

3.6.4 Alimentarea cu energie termica

Se va asigura in sistem local prin centrale termice cu combustibil gazos, lichid sau solid, in functie de dorintele investitorului si cerintele de tema ale investitiei propuse.

3.6.5 Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin racordarea la retelele existente.

3.6.6 Telecomunicatii

Zona este dotata cu retea de telefonie subterana.

3.6.7 Gospodarie comunala

Deseurile menajere vor fi depozitate in pubele amplasate la fiecare imobil in parte, intr-un loc special amenajat in zona caii de acces. Pubelele vor fi ridicate si golite periodic de catre societatea de salubritate specializata, pe baza unui contract de servicii incheiat cu locatarii.

3.7 Protectia mediului

3.7.1 Date generale

In zona nu au fost identificati factori semnificativi de poluare si prin investitia propusa nu se vor amplasa obiective care sa amplifice substantial acesti factori.

In cadrul activitatilor care se vor desfasura nu se utilizeaza, produc sau comercializeaza substante toxice sau periculoase.

Prin P.U.Z. se va prevedea si echiparea edilitara a amplasamentului studiat, prin extinderea retelelor de utilitati, apa, canal, energie electrica, gaze naturale, telefonie.

Nu sunt evidentiata valori de patrimoniu sau monumente istorice.

Proiectul nu impune rezolvarea unor probleme deosebite de mediu, decat cele uzuale legate de servicii publice locale (ridicarea gunoiului menajer, asigurarea debitului de apa potabila, intretinerea retelelor, etc.)

Prin implementarea proiectului propus se va valorifica un teren virant cu potential redus intr-o zona cu functiune mixta, care va asigura extinderea retelelor de utilitati si in acelasi timp prevede si realizarea unor zone verzi.

Pe parcursul executiei, impactul asupra mediului va fi generat de activitatile de constructie specifice (zgomot, praf) datorita lucrarilor de excavatii si transport materiale. Aceste efecte isi inceteaza influenta in momentul in care se finalizeaza construirea zonei.

Efectele descrise mai sus sunt de scurta durata si cu impact redus asupra mediului chiar in situatia cind se construiesc concomitent mai multe obiective invecinate.

De asemenea se prevad amenajarea de spatii verzi, plantarea de arbori sau pomi ornamentali atat in spatiul aferent circulatiei auto cat si gradinile aferente fiecarei parcele in parte. De asemenea se va amenaja partea de sud si in est a sitului ca spatiu verde.

Protecția calității apelor

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în consumul menajer și pentru igienizarea spațiilor. Apele rezultate din consumul menajer vor fi preluate de rețeaua de canalizare proprie a incintei și deversate în rețeaua de canalizare a municipiului prin extinderea acesteia.

Protecția aerului

Obiectivul nu va constitui un factor de poluare al aerului.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Obiectivul, prin natura activității neproductive, nu va produce zgomote și vibrații deosebite.

Protecția împotriva radiațiilor

Nu este cazul.

Protecția solului și subsolului

Nu este cazul.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Nu este cazul unor zone protejate. Cu toate acestea, amenajarea peisageră a spațiului comun între imobilele va cuprinde elemente de vegetație locală pentru a păstra integritatea ecologică și continuitatea habitatelor.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

Nu este cazul unor zone protejate.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

Deseurile menajere se vor colectate in containere si se vor evacua prin intermediul firmei de salubritate din comuna pe baza de contract.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Nu este cazul.

3.8 Obiective de utilitate publica

Se propune cedarea unei fasii de teren pe latura sudica astfel incat autoritatile locale sa poata pune in practica propunerea de largire a drumului.

3.9 Planul de actiune

4 CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal se va efectua in concordanta cu GHIDUL privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic zonal; indicativ G.M. 010 –

2000 aprobat de MLPAT cu Ord. nr. 176/N/16 august 2000 si anexele 1-6 ale acestuia, se vor lua in considerare criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului, conform HG nr.1076/2004 precum si Legea 350/2001 si normele sale metodologice din 2016.

La stabilirea criteriilor de interventie, reglementari si restrictii impuse au stat urmatoarele obiective principale: asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele solicitate prin tema, corelarea situatiei existente cu propunerile facute prin acest PUZ si cu cerintele determinate prin dezvoltarea in viitor a zonei si a intregii localitati, astfel incat sa se evite situatiile de blocare a aplicarii acestora in continuare.

Avand in vedere cele prezentate mai sus, consideram ca propunerea facuta se incadreaza in orizontul de dezvoltare al unitatii administrativ teritoriale.

Intocmit:
arh. Ludovic Murdunescu