
DARADICS NANDOR
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

300028 Timisoara, str. M.Eminescu, nr.9A, ap.12, tel. 0723 010080, mail: daradicsnandor@yahoo.com



FOAIE DE CAPAT

Numar proiect:	180/2018
Denumire proiect:	PUZ Zona mixta-locuire colectiva, industrie nepoluanta, servicii , birouri, comert
Beneficiar:	SC GOLD DUAL IMOBILIARE SRL
Loc constructie:	Timisoara, str.Calea Torontalului CF426842, CF447422
Proiectant general:	DARADICS NANDOR Birou individual de arhitectura
Data:	29. 07. 2020

BORDEROU

1. Piese scrise

1. Foaie de capat
2. Borderou
3. Lista colaboratori
4. Certificat de Urbanism nr. 1646 din 22.04.2020
5. Memoriu de arhitectura

2. Piese desenate

- | | | |
|------------------------------|-----|--------|
| 1. Incadrare in zona | 01U | 1:1000 |
| 2. Perspective | 02U | 1:1000 |
| 3. Situatia existenta | 03U | 1:1000 |
| 4. Reglementari urbanistice | 04U | 1:1000 |
| 5. Propunere mobilare urbana | 05U | 1:1000 |

LISTA COLABORATORI

PR. NR.180/2018

- PROIECTANT GENERAL: **DARADICS NANDOR**
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

Sef proiect : arh. **Daradics Nandor**

Proiectanti : arh. **Oana Sirbu**
arh. **Daradics Nandor**

Proiectant atestat R.U.R. : arh. **Oana Sirbu**

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date generale

PUZ Zona mixta-locuire colectiva, indutire nepoluanta, servicii , birouri, comert

- Amplasament : **Timisoara, str.Calea Torontalului CF426842, CF447422**
- Faza de proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL**
- Beneficiar proiect : **S.C. Gold Dual Imobiliare S.R.L.**
- Proiectant general : **Daradics Nandor Birou Individual de Arhitectura**
- Data elaborarii : **Iulie 2020**

1.2. Obiectul lucrarii

Aceasta documentatie a fost întocmita ca urmare a necesitatii dezvoltarii si reconfigurarii zonei industriale /servicii aferente parcelei CF447422 reglementata initial prin PUZ" Calea Torontalului 2-Timisoara, Spitalul Municipal-Aeroportul Utilitar, Studiu Amplasament-Spatii de Productie" aprobat prin HCL 97 din 23.04.2002, si a reglementarii unei noi zone de locuire colectiva propusa pe parcela CF 426842.

Planul Urbanistic Zonal propune mobilarea urbana a terenului si de asemenea prevede realizarea lucrarilor rutiere si tehnico-edilitare necesare crearii unei infrastructuri adecvate.

Datele temei program au fost stabilite de comun acord cu beneficiarul S.C. Gold Dual Imobiliare S.R.L..

Din punct de vedere juridic terenul se afla in proprietatea acestuia.

1.3. Surse de documentare

Studiile de fundamentare si proiectele elaborate pentru intocmirea PUZ sunt :

- Ridicare topografica
- Studiu geotehnic
- PUG si RLU Timisoara
- Alte puzuri aprobate in zona

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Terenul este amplasat in intravilanul municipiului Timisoara si face parte conform PUG din UTR9. In cadrul acestei unitati teritoriale , caracterizata in principal prin subzona rezidentiala cu cladiri rezidentiale P, P+1E, P+2E (Lma) ,cateva zone de institutii si servicii publice, precum si zone de spatii verzi amenajate si plantatii de protectie, s-au propus si partial implementat mai multe PUZ-uri noi care reconfigureaza zona in special catre locuire colectiva si zone de servicii.

Acestea sunt PUZ-urile care reglemnteaza sau reconfigureaza PUG-ul in cadrul zonei studiate:

- PUZ" Planului Urbanistic Zonal – MARLEN" aprobat prin HCL nr.231 din 22.04.2008(regim inaltime D+P+2E+M/ D+P+4E+M, POT40%, CUT=1.2)
- PUZ "Locuinte colective si servicii" aprobat prin HCL nr.303 din 18.12.2012(regim inaltime S+P+2E+M/Er,S+P+4E+M/Er , POT35-50%, CUT=2
- PUZ "Locuinte individuale si functiuni complementare" aprobat prin HCL nr.446 din 03.10.2006(regim inaltime P+2E , POT30%, CUT=1
- PUD "Locuinte colective"aprobat prin HCL nr.365 din 29.07.2008 (regim inaltime D+P+3E+Er, POT40%, CUT=2.5)
- P.U.Z. „Dezvoltare Zon Mixt –locuire colectiv , servicii, birouri, comert”, în curs de aprobare , aprobat faza Aviz de oportunitate 31/17.05.2018 (regim de inaltime S+D+P+5E, S+D+P+12E, P.O.T.=max.35 - 55%, C.U.T.=max. 2,5)
- PUZ "PUZ - Zon mixt " aprobat prin HCL nr.255 din 27.06.2017(regim inaltime S+P+13E, POT55%, CUT=2.5)

2.2. Incadrare in localitate

Zona studiata în cadrul P.U.Z.,este cuprinsa în intravilanul municipiului Timisoara, situata la nord de zona centrala, relative aproape de limita intravilanului. Parcela in studiu care se reconfigureaza si are functiunea de industrie si servicii are frontal la Calea Torontalului. Parcela ce va deservii subzona de locuinte colective si servicii are front la strada Johan Wolf.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Relieful Fiind asezat în câmpia Banatului, relieful municipiului este format - în totalitate - din campie.

Relieful este de campie joasa, facand parte din campia Timisului, caracterizata de valuri largi, fiind acoperita cu o cuvertura de loess. Aceasta caracteristica de „campie joasa” ii este atribuita datorita faptului ca, fiind o prelungire a Campiei Tisei, în spatiul Piemonturilor Vestice(de-a lungul cursului raului Timis), este formata din formatiuni aluvionare cu denivelaride mai mica ampoare, determinate de prezenta croburilor si dispune de altitudini ce se încadreaza între 80 si 100m.

Teritoriul studiat este plan, nesemnalandu-se fenomene fizico-geologice de instabilitate.

Hidrografia

Teritoriul administrativ al municipiului este strabatuta de la est spre sudvest de canalul navigabil Bega ce prezinta un regim natural de curgere cu fluctuatii de debit dependente de volumul precipitatiilor cazute în bazinul lui hidrografic Timis Bega Scurgerea si debitele maxime se formeaza, mai cu seama, din ploile de la începutul verii. Scurgerea minima se produce în perioada secetoasa din timpul verii si toamnei. Din punct de vedere hidrogeologic se disting trei categorii de apa subterana:

- apa freatica cantonata si cu circulatia în aluviunile recente din lunca pâraielor din zona, la adancimi relativ reduse, de 1-2m si care este în stansa legatura cu volumul precipitatiilor
- apa subterana freatica cantonata si cu circulatia in stratul argilos de pe terase la adancimi de 10-15m.
- apa subterana de adancime medie si mare

Clima este temperata de tranzitie, cu influente submediteraneene. Temperatura

medie anuala este de 10,7°C (1900 - 1990), înregistrându-se maxima de 41gr C în data de 16.08.1952 si minima de -35,3 gr C în 29.01.1963. Temperatura medie în 1999 a fost de 11,30C, minima fiind de -14,5 gr C (25.12.99) si maxima de 35,5 gr C (10.08.99).

Vântul bate dominant din nord.

Precipitatiile

Cantitatea de precipitatii cazuta în 1999 a fost de 771,1 mm, la o medie anuala de 609,4 mm (1901-1990). Maxima lunara s-a înregistrat în luna iulie de 187,1 mm, iar maxima pe 24 h în 05.05.99 de 30,2 mm.

Solul si subsolul

Stratul geologic din zona municipiului este format dintr-o succesiune de straturi aluviale de argile, nisipuri si pietrisuri pe fundament cristalin. Solurile din zona sunt soluri aluviale si aluvo-coluviale.

Sub aspect geologic, stratificatia terenului pe adâncimea cât intereseaza din punct de vedere geotehnic este reprezentata de pamânturi argiloase neogene care în partea superioara pe adâncimi pâna la 3 - 6m prezinta un grad avansat de alterare.

Acestea permit fundarea directa a constructiilor de medie importanta la adâncimi de 1-1,5m cu presiuni conventionale de calcul de ordinul a 150 -180 kPa.

Din punct de vedere seismic întreg teritoriul municipiului este situat în zona de calcul „D”, caracterizata prin coeficientul seismic $K_s=0,2$.

2.4. Circulatia

Terenul studiat are in momentul de fata acces interior in partea nord-estica din Calea Torontalului, strada care este amenajata cu profil de 2 benzi de circulație fără trotuare și spații adiacente.

Prin P.U.G. al Municipiului Timisoara – revizia 4 în lucru este prevăzută realizarea la un profil de 41m, care să includă câte 2 benzi de circulație pe sens, trotuare, pista de biciclete și spații verzi de aliniament pe ambele părți.

În zona sud-vestica exista propusa strada Johan Wolf cu un profil de 12m, partial amenajata ca drum prietruit, strada din care se va crea acces pentru subzona de locuinte.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat este alcatuit din doua parcele. Parcela cu acces la Calea Torontalului are constructii de tip hala care inglobeaza functiuni de productie industrial nepoluanta si servicii. Parcela avand front la strada Johan Wolf nu are fond construit.

În cadrul zonei studiate, fondul construit existent este constituit din locuire colectivă, individuală, servicii si productie nepoluanta.

Pe teren nu exista spatii verzi amenajate.

Nu exista riscuri naturale în zona studiata si nici în vecinatati. În zona nu sunt surse majore depoluare a mediului.

2.6. Echipare edilitara

Parcela avand constructii este echipata din punct de vedere edilitar. Pe amplasament si in imediata vecinatate a acestuia sunt prezente retele de electricitate, retele de gaz, si retea canalizare.

2.7. Probleme de mediu

Zona studiata este lipsita de factori de poluare majori. In vecinatate nu exista agenti cu degajari de noxe, sau alte elemente, care nu sunt compatibile cu zona .

Terenul este aproximativ plan si nu prezinta riscuri naturale de mediu.

2.8. Optiuni ale populatiei

Proprietatea este privat , construc iile propuse a se realiza sunt cladiri pentru servicii si locuin e colective. Func iunile i activit ile din zon vor avea un caracter nepoluant.

Legea nr.52/2003 privind transparenta decizionala în administratia publica faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor în administratia publica la consultarea documentatiilor de amenajare a teritoriului si urbanismului, propunerile acestora fiind analizate si integrate corespunzator în aceste documentatii.

Consultarea populatiei se realizeaz prin anunturi publice, consultarea în diferite faze de elaborare si ezbatere publica.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Realizarea PUZ-ului propus are rol in stabilirea disfunctionalitatilor zonei si remediera lor , prin cresterea calitatii fondului construit nou propus si a sistematizarii circulatiilor interioare si exterioare parcelei , prin crearea de spatii verzi amenajate , si prin aportul de noi locuri de munca ce va duce la ridicarea nivelului economic al orasului.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUG zona studiata se afla in UTR 9 si este caracterizata in principal prin subzona rezidentiala cu cladiri rezidentiale P, P+1E, P+2E (Lma) cateva zone de institutii si servicii publice, precum si zone de spatii verzi amenajate si plantatii de protectie.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pe amplasament nu exist elemente ale cadrului natural ce ar putea fi puse în valoare. Prin planul urbanistic propus se prev d zone de spații verzi amenajate, asigurând balansul optim între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglement rile în vigoare.

În aceste conditii, propunerile de urbanism pot asigura o organizare optima a teritoriului, cu prevederea unui procent minim de 20% (conform H.C.L. nr. 62/2012) spatii verzi pentru zona servicii/industrie si minim 30% (conform H.C.L. nr. 62/2012) pentru zona de locuire .

3.4. Modernizarea circulatiei

In zona nord-estica a amplasamentului studiat se propune largirea profilului starzii Calea Torontalului, respectând studiile anterioare de urbanism.

L rgirea str zii Calea Torontalului va fi realizat conform proiectului întocmit de proiectanții de specialitate.

In zona sud-vestica se propune conform studiilor anterioare din zona prelungirea strazii Johan Wolf avand profil de 12m.

DARADICS NANDOR
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

300028 Timisoara, str. M.Eminescu, nr.9A, ap.12, tel. 0723 010080, mail: daradicsnandor@yahoo.com

Accesul pietonal și rutier la obiectivele propuse se va asigura de pe strada Calea Torontalului pentru subzona servicii/industrie respective din strada Johamn Wolf pentru subzona de locuire.

În incinte se vor prevedea alei carosabile, alei pietonale și parcaje.

3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

3.5.1. Reglementari

Conform plansei de reglementari sunt propuse doua zone cu functiuni diferite: o zona de industrie mica nepoluanta si servicii si o zona de locuire colectiva.

Suprafata de teren a zonei de industrie mica nepoluanta si servicii cat si ea de locuire, se va zonifica in trei subzone principale:

- zona constructii
- zona drumuri de incinta, trotuare si parcare
- zona verde

3.5.2. Bilant teritorial general

Zona de industrie mica nepoluanta si servicii:

Suprafata teren	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Teren aflat in proprietatea beneficiarului din care:	7135	100	7135	100
Zona productie si servicii	1766.69	24.76	2513.88	35.23
Zona verde	2981.6	41.78	1451.31	20.34
Drumuri de incinta, trotuare	2386.8	33.45	2816.51	39.47

Zona locuire

Suprafata teren	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Teren aflat in proprietatea beneficiarului din care:	9615	100	7107	100
Zona locuire	-	-	1979.45	20.58
Zona verde	-	-	4040.34	42.02
Drumuri de incinta, trotuare	-	-	3327.3	34.6

3.5.3. Indici urbanistici

Zona de industrie mica nepoluanta si servicii:

POT_{max} = 70 %

CUT_{max} = 2

Regim de inaltime maxim: S/D+P+4E

H_{max} cornisa -21m

H_{max} cladire -23.5m

Spatii verzi minim 20% cu respectarea H.C.L. nr. 62/2012.

Zona de locuire:

POT_{max} = 35 %

CUT_{max} = 2

Regim de inaltime maxim: S/D+P+2E+M/Er

H_{max} cornisa -12m

H_{max} cladire -17m

Spatii verzi minim 30% cu respectarea H.C.L. nr. 62/2012

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Va fi conform memoriilor de specialitate elaborate in etapa 2 a PUZ.

3.7. Protectia Mediului :

3.7.1. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire, in special, la:

a) gradul in care planul sau programul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor:

Nu e cazul.

b) gradul in care planul sau programul influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele:

Nu e cazul.

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

Interventia asupra zonei studiate nu afecteaza vecinatatiile existente , fiind vorba de activitati nepoluante.

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

d) probleme de mediu relevante pentru plan sau program

APA:

Alimentarea cu apa:

Alimentarea cu apa se va face de la reseaua AQUATIM.

Canalizare ape pluvial:

Canalizarea pluviala va colecta apele meteorice de pe cladiri, considerata conventional curata, prin intermediul jgeaburilor si a burlanelor si le va descarca in reseaua de canalizare municipala.

AERUL:

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei activitatile care pot constitui surse de poluare sunt cele legate de traficul de masini din zona.

- surse stationare nedirijate - nu exista
- surse mobile - autovehiculele care vin si parcheaza in zona, din acest punct de vedere emisiile de poluanti sunt intermitente si au loc la nivelul solului. Ordinul 462/1993 referitor la traficul rutier precizeaza ca emisiile poluante ale autovehiculelor rutiere se limiteaza cu caracter preventiv prin conditiile tehnice prevazute la omologarea autovehiculului.

SOLUL:

Prin realizarea proiectului, activitatile care pot fi considerate surse de poluare solului se impart in doua categorii:

- surse specifice perioadei de executie
- surse specifice perioadei de exploatare

In perioada executiei nu sunt surse industriale de poluare a solului, acestea pot aparea doar accidental prin pierderea de carburanti de la utilajele folosite pentru realizarea lucrarilor.

In vederea diminuarii si chiar eliminarii impactului asupra solului au fost prevazute puncte de depozitare a pubelelor pentru deseurile menajere. Acestea vor fi transportate ulterior de o unitate de profil la depozitul din zona.

Deci putem concluziona ca din punct de vedere al factorului de mediu aer, apa si sol activitatea de pe amplasamentul studiat nu reprezinta o sursa semnificativa de poluare.

e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu

Nu este cazul.

3.7.2. Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate cu privire, in special la:

- a) probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor - *NU E CAZUL*
- b) natura cumulativa a efectelor - *NU E CAZUL*
- c) natura trasfrontiera a efectelor - *NU E CAZUL*
- d) riscul pentru sanatatea umana sau mediu - *NU E CAZUL*
- e) marimea si spatialitatea efectelor - *NU E CAZUL*
- f) valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectata, date de :
 - caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural - *NU E CAZUL*
 - depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului - *NU E CAZUL*
 - folosirea terenului in mod intensiv - *NU E CAZUL*
- g) efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international – *NU E CAZUL*

3.8. Obiective de utilitate publica

Obiective de utilitate publica sunt: drumurile, retelele edilitare: alimentare cu apa, canalizare, care vor deveni publice dupa realizare.

Pentru toate lucrurile rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau îngrădirea profilului transversal - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare.

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

3.8. Categoriile de costuri :

a) Realizarea rețelelor de utilități :

Toate costurile privind extinderile, dimensiunile de rețele și branșamente vor fi suportate de către beneficiar.

b) Realizarea căilor de comunicații:

Toate costurile privind realizarea acceselor și a căilor de circulație pe terenul beneficiarului vor fi suportate de către acesta.

4.CONCLUZII

Planul Urbanistic de Zonal propune mobilarea urbană a terenului și realizarea de spații verzi, prevede realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

Soluțiile propuse sunt în concordanță cu reglementările și propunerile de dezvoltare ale zonei, din PUG Timisoara și POLITICILE TEMATICE din noul "CONCEPT GENERAL DE DEZVOLTARE URBANA"(MASTERPLAN) .

Intocmit

arh. Daradics Nandor

arh. Oana Sîrbu