

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr. 04/2019

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului	PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA SERVICII – SPATII COMERCIALE SI BIROURI IN REGIM DE INALTIME P+1E
Nr. proiect	04/2019
Beneficiar	S.C. DRASORAL DAS S.R.L. S.C. LUCIEN EST S.R.L. S.C. PATROM S.R.L.
Proiectant	S.C. ARHITECTIM S.R.L.
Data elaborarii	mai 2020
Faza de proiectare	P.U.Z.

1.2 OBIECTUL STUDIULUI

• Solicitari ale temei program

Zona aflata in studiul de fata se afla in intravilanul Municipiului Timisoara, jud. Timis in partea de N pe strada Marginii si reprezinta terenul identificat prin C.F 448778, C.F. 448782, C.F. 448783 si C.F. 448696.

Terenul se afla în proprietatea lui S.C. DRASORAL DAS S.R.L, S.C. LUCIEN EST S.R.L. si S.C. PATROM S.R.L.

Caracteristici ale amplasamentului:

- este definit ca zona unitati industriale/ zona de depozitare si prestari servicii, conform P.U.G. Timisoara si se afla in UTR 22
- se constituie teren in intravilanul localitatii Timisoara, pe strada Marginii, C.F 448778, C.F. 448782, C.F. 448783 si C.F. 448696 ;
- este adiacent zonei de servicii si depozitare si zonei de locuinte colective cu functiuni complementare.
- in partea de SE a terenului este prevazut viitorul INEL IV.
- Conform P.U.G. -etapa 3 – se incadreaza in RIM – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zona mixta.

Prin proiect s-au urmarit în principiu urmatoarele :

- Realizarea unei zone de servicii;
- dimensionarea constructiilor si a amenajarilor propuse, corespunzator suprafetei terenului studiat si a temei de proiectare;
- dezvoltare prudenta in zone construite cu respectarea calitatii spatiului urban existent;
- reglementarea parcelei in scopul mobilariei cu constructii destinate serviciilor;
- rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale;
- echiparea cu utilitati a parcelei.

• Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata.

Prin contextul urbanistic zona studiata apartine conform P.U.G. Timisoara in vigoare zonei de unitati industriale/ zonei de depozitare si prestari servicii in UTR 22.

Zona studiata se afla:

- La intersectia strazilor – Calea Torontalului cu strada Marginii si strada Grigore Alexandrescu si cu viitorul inel IV – prelungirea strazii Grigore Alexandrescu;
- La 2500 m de zona centrala a municipiului Timisoara;
- In apropierea zonelor de servicii si depozitare si a zonei de locuinte colective cu functiuni complementare;

Certificatul de urbanism eliberat de Primaria Municipiului Timisoara nr. 3381 din 2019 confirma intentiile de realizare a obiectivului de investitii P.U.Z. DEZVOLVATRE ZONA SERVICII – SPATII COMERCIALE SI BIROURI IN REGIM DE INALTIME P+1E.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

• Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/28.05.2002;
- P.U.G. TIMISOARA -Etapa 3;
- HCL 219/19.06.2007 - PUD "Ansamblu de locuinte colective si functiuni complementare";
- HCL 360/29.07.2008 - PUZ "Locuinte colective si functiuni complementare";
- HCL 78/23.02.2010 - PUD "Locuinte colective si functiuni complementare";
- HCL 430/30.07.2013 - PUZ "Locuinte colective si functiuni complementare";
- HCL 67/21.02.2017 - PUZ "Ansamblu locuinte colective si functiuni complementare";

- Documentatii in lucru cu Avize de oportunitate obtinute:
 - AO 28/26.11.2015 - PUZ "Zona mixta, case înșiruite, locuinte colective si functiuni complementare;
 - AO 01/28.01.2016 - PUZ "Locuinte colective si functiuni complementare"
 - AO 19/10.11.2016 - PUZ "Locuinte colective comert si servicii"

- **Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.**

Baza topografica utilizata pentru elaborarea prezentului PUZ este constituita din carourile scara 1:5000, completata cu :

- ridicarea topo realizata de catre TOPO GIS;
- date culese pe teren sau din documentatii privind retelele de infrastructura.

- **Date statistice**

Datele statistice sunt preluate din:

- P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/28.05.2002;
- PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3 (in lucru);

- **Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei**

Investitiile pentru aceasta zona presupun realizarea unei zone de servicii, cu spatii comerciale si spatii de birouri, fapt confirmat de zonele de servicii existente in zona cat si de existenta zonelor de locuinte colective si locuinte individuale pe care le pot deservi. Prin PUG Timisoara Etapa 3 (in lucru) pentru zona RIM se propune restructurarea zonelor cu caracter industrial dezafectate care ocupa suprafete semnificative de teren in zone importante ale orasului.

2. STUDIUL ACTUAL AL ZONEI

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Zona studiata este situata in partea de nord a Municipiului Timisoara, la E de calea Aradului, adiacent viitorului inel IV. In partea de NE adiacent terenului, pe o fosta platforma industriala s-au aprobat in prealabil alte documentatii de urbanism in vederea dezvoltarii unei zone de locuinte colective si servicii, care in prezent este in curs de construire.

Reglementarile urbanistice ale terenurilor din cadrul UTR 22 au facut posibila restructurarea partiala a unor zone ex-industriale, precum si o densificare a cadrului construit în concordanta cu infrastructura rutiera propusa prin P.U.G. în vigoare.

- **Date privind evolutia zonei**

Explozia investitiilor din ultimii ani precum si intrarea in Comunitatea Europeana, a contribuit la sporirea solicitarilor de suprafete de teren dedicate dezvoltarii de zone de servicii si zone rezidentiale.

Zona cuprinsa între Calea Aradului si prelungirea Strazii Grigore Alexandrescu s-a dezvoltat continuu în ultimii 20 de ani, prin modernizarea principalelor cailor de circulatie si mobilarea fostelor terenuri agricole sau industriale. Se mentin functiuni precum zonele pentru institutii publice si cele de locuinte si functiuni complementare pâna la P...P+2, însa zonele ex-industriale se afla într-un continuu proces de remodelare urbana. În consecinta, în zona se instaleaza noi functiuni, cum ar fi locuirea colectiva si serviciile.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii**

Ca urmare a dezvoltarii localitatii, s-a creat premisa comasarii terenurilor pentru o zona de servicii in contextul existentei unor zone similare adiacente amplasamentului studiat, s-a considerat ca aceasta zona este o zona favorabila pentru consolidarea unei zone de servicii.

În momentul de față nu se poate discuta despre niste caracteristici semnificative ale zonei, însă prin schimbarea funcțiunii actuale a terenului în zona de servicii se clarifică funcțiunea majoră a zonei de servicii.

Prin P.U.Z. "P.U.Z. DEZVOLVATRE ZONA SERVICII – SPATII COMERCIALE SI BIROURI ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E., se propune dezvoltarea unei zone de servicii.

Dat fiind faptul că în partea N și V au fost deja aprobat PUZ-uri de servicii și de locuințe colective cu funcțiuni complementare se poate sesiza tendința de dezvoltare a localității în special de-a lungul principalelor cai de comunicație – drumurile care leagă orașul cu restul teritoriului.

- **Potential de dezvoltare**

Zona studiată are un potențial de dezvoltare foarte ridicat.

Ca urmare a poziției zonei în contextul urbanistic al municipiului Timișoara se poate aprecia că zona se va dezvolta și extinde și va deveni o zonă dominată de servicii.

Pe teren nu există restricții în privința rețelelor edilitare, traseul acestora nu afectează terenul unde se propune obiectivul de investiții PUZ.

În urma efectuării studiului geotehnic reiese că terenul este salabru.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Zona studiată se găsește în intravilanul localității Timișoara, în partea de nord într-o poziție a cărei potențial permite dezvoltarea zonei de locuințe cu funcțiuni complementare și este identificată prin:

C.F. 448778, cad. 448778, S= 4200 mp

C.F. 448782, cad. 448782, S= 1685 mp

C.F. 448696, cad. 448696, S= 73 mp

C.F. 448783, cad. 448783, S= 567 mp

TOTAL S= 6525 mp

Terenul studiat este delimitat astfel:

- La NV – de strada Marginii, Zona servicii, distanța față de cea mai apropiată clădire de servicii este de 10.50 m
- La SE – de viitorul inel IV – prelungirea străzii Grigore Alexandrescu, zona de depozitare, distanța față de cea mai apropiată clădire de depozitare este de 51.85 m
- La NE – de zona de locuințe colective și servicii – distanța față de cea mai apropiată clădire de depozitare este de minim 15 m;
- La SV – teren dezafectat - zona de depozitare, distanța față de cea mai apropiată clădire de depozitare este de 34.00 m;

- **Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.**

Terenul se află în partea de nord a municipiului Timișoara. Zona este accesibilă prin orice formă de trafic urban deoarece are acces la strada Marginii care delimitează parcela studiată. Această legătură asigură fluidizarea circulațiilor atât în sensul încărcării zonei cât și în sensul descărcării acesteia. Terenul în imediată apropiere de intersecția străzii Marginii cu calea Aradului, aceasta fiind una din cele mai importante artere ale orașului, având 2 benzi pe sens.

În sensul cooperării în domeniul edilitar se poate constata că există toate premisele asigurării traseelor utilitare principale dar și a celor secundare. Zona nu este asigurată cu utilitățile necesare dar acestea se află în imediată vecinătate, ceea ce va duce la o dezvoltare iminentă spre această zonă.

Terenul fiind situat în extravilanul municipiului Timișoara dar adiacent intravilanului extins – unde s-au aprobat anterior PUZ-uri pentru locuințe cu funcțiuni complementare, este înconjurat de zonă de locuințe individuale și colective existente cum reiese din planurile atasate iar pe o rază de 1500 m nu există unități industriale, ferme de animale/păsări, adăposturi de animale, platforme dejectii, platforme deseuri sau alte obiective care să necesite zone de protecție sanitară.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.

Relieful în zonă se caracterizează prin altitudine relativ scăzută, de câmpie joasă cu mici denivelări și o densitate mare a rețelei hidrografice, datorită abundenței de albie parastate, care favorizează excesul de umiditate al terenului.

Clima este temperată adică temperatura, vântul și precipitațiile se repetă pe anotimp.

Din punct de vedere al zonării seismice a teritoriului României, amplasamentul se află în zonă de hazard seismic cu accelerația de vârf a terenului având valoarea $a_g = 0,16g$ și perioada de colt $T_c = 0,7\text{sec}$.

Adâncimea de îngheț-dezghet a zonei este 0,8m.

Adâncimea de fundare minimă este $D_{\min} = -0,90\text{m}$ iar presiunea convențională de bază are valoarea $p_{\text{conv}} = 200\text{kPa}$.

Riscuri naturale:

a) Cutremure de pământ

În zonă studiată intensitatea seismică, echivalentă pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismică a teritoriului României, este VII grade MSK conform anexa 3 din Legea 575-2001.

Nu sunt necesare măsuri de restricționare a condițiilor de construire (regim de înălțime, distanțe între clădiri) datorită intensității seismice.

b) Inundații

Zonă studiată are capacitatea maximă de precipitații căzută în 24 de ore (1901-1997) este cuprinsă 100 și 150 mm conform anexa 4 din Legea 575-2001.

Zonă studiată este o zonă afectată de inundații datorată scurgerii de torenți conform anexa 5 din Legea 575-2001.

Sunt prevăzute diguri de protecție pe culoarul râului Bega în zonă localității Timișoara.

Nu sunt necesare măsuri suplimentare specifice de protecție (extinderea/redimensionarea rețelei hidroedilitare, indiguiri, regularizări cursuri de apă).

Se vor efectua măsuri de întreținere a rețelei hidroedilitare existente.

c) Alunecări de teren

Zonă studiată prezintă un potențial de producere a alunecărilor "scăzut" și o probabilitate de alunecare "practic zero" și "foarte redusă" conform anexa 6 din Legea 575-2001.

Zonă studiată nu este o zonă afectată de alunecări de teren conform anexa 7 din Legea 575-2001.

Studiu geotehnic

Stratificație:

- Sol vegetal argilos negru având o grosime între 0.40-0.50m;
- Argila cafenie cenușie, plastic consistentă cu extindere până la 1.00m adâncime;
- Argila prafoasă cafenie galbuie, plastic vartoasă cu consistentă până la 1.60mm;
- Argila prafoasă cafenie galbuie cu orizonturi ruginii, plastic vartoasă, mai compactă cu concreții fine și mijlocii de calcar, cu extindere la peste 5.00m adâncime.

Apa freatica are regimul influentat de volumul precipitatiilor din zona. Astfel la data cercetarii nivelului hidrostatic al apei freactice s-a stabilizat in foraj la adancimea de 1m peste care se apreciaza cresteri frecvente de pana la 0.50m in intervale mai indelungate cu precipitatii.

Tinand cont de aceste date si de structura locuintelor propuse in aceasta zona se recomanda:

- Terenul apt de fundare il constituie stratul argilos in stare naturala cafeniu plastic vartos ce apare sub solul vegetal.

Adancimea minima de fundare va trebui sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- $D1_{MIN} > 0.8M$ fata de nivelul actual al terenului
- $D2_{MIN} > 1.00M$ fata de nivelul terenului sistematizat
- Calculul terenului de fundare pentru constructiile in cauza ,fundate direct ,se poate adopta o presiune conventionala de calcul de baza $D=2.0m$, $B=1.0m$ in grupa fundamentala de incarcari $P_{conv}=220 KPA$ la care se vor aplica corectiile corespunzatoare adancimilor si latimilor efectiv proiectate conf STAS 3300/2-1985.

In urma efectuarii studiului geotehnic reiese ca terenul este salabru.

2.4 CIRCULATIA

- **Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene**

Circulatia rutiera in zona este definita de strada Marginii in partea de NE, precum si de strazile aflate in apropiere – calea Aradului, strada Grigore T. Popa, strada Grigore Alexandrescu si corespunde cerintelor investitorului pentru tipul de activitate propus. Circulatia este compusa din trafic de autoturisme.

- **Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatii, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.**

Terenul ce face obiectul acestui studiu are acces la strada Marginii in partea de NV, solutia de rezolvare fiind prezentata in detaliu in capitolul Modernizarea circulatiei. Interventiile se vor rezuma la largirea profilului transversal al strazii Marginii si la asigurarea acceselor.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

- **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata**

Principala caracteristica a functiunilor ce ocupa zona studiata este aceea de unitate, privind tipologia functiunii, adica de zone de servicii si locuinte colective. Constructiile de pe teren lipsesc cu dezarvarsire, insa in zonele din imediata vecinatate in partea de NV – exista constructii pentru servicii – benzinaria OMV si supermarketurile Auchan, Sergros si Hornbach, in partea de NE zona de locuinte colective cu functiuni complementare – ansamblul North Star Residence si ansamblul Iris.

- **Relationari intre functiuni**

Inre functiunile existente in jurul sit-ului si functiunea propusa exista o cooperare functionala, deoarece prezinta acelasi tip de functiune.

- **Gradul de ocupare al zonei cu fond construit**

Terenul este liber de constructii.

In zona studiata nu sunt amplasate monumente istorice, situri istorice sau zone de protectie a acestora.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Fondul construit din vecinatate este relativ nou.

- **Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine**

Prin prevederile prezentului PUZ s-a prevazut o zona servicii conexa cu functiunile existente in zona.

- **Asigurarea cu spatii verzi**

În stadiul actual pe teren nu exista spatii verzi amenajate.

- **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine**

Nu este cazul.

- **Principalele disfunctionalitati**

Principalele disfunctionalitati sunt:

- Inexistenta unei retele de trafic auto si pietonal interioare zonei studiate;
- Lipsa initiativelor de remodelare functionala si urbanistica a terenului;
- Linia LEA de 20kW care traverseaza terenului in partea de N;

2.6 ECHIPARE EDILITARA

- **Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele de alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale – dupa caz)**

Zona studiata este echipata edilitar corespunzator, fiind asigurata cu energie electrica, apa potabila, canalizare, telefonizare si gaze naturale. Retelele de utilitati necesare functionarii se afla adiacent parcelei, pe strada Marginii, iar cheltuielile de extindere a retelelor de utilitati vor fi asigurate de catre beneficiar.

Alimentarea cu apa - Situatia existenta

In zona exista retele de colectarea apelor uzate menajere. Acestea se afla pe strada Marginii.

Canalizarea - Situatia existenta

In zona exista retele de colectarea apelor uzate menajere. Acestea se afla pe strada Marginii

Canalizarea apelor meteorice - Situatia existenta

In zona exista retele pentru colectarea apelor pluviale. Acestea se afla pe strada Marginii

Alimentarea cu energie electrica - Situatia existenta

In zona exista alimentare cu energie electrica. Acestea se afla pe strada Marginii.

Telefonie - Situatia existenta

In zona exista retele de telefonie.

Alimentarea cu gaz - Situatia existenta

In zona exista retele de alimentare cu gaz. Acestea se afla pe strada Marginii.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) — MLPAT (nr. 16/NN/1999) si ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

- **Relatia cadru natural –cadru construit**

Interventiile in zona studiata vor avea in vedere ca toate constructiile si amenajarile vor fi percepute in mare masura de la nivelul pietonului, sens in care toate rezolvarile specifice vor respecta aceasta reglementare. Ca urmare a acestui fapt se va acorda o atentie deosebita prezentei spatiilor plantate de protectie. Se va asigura si

un balans optim intre suprafata ocupata constructii si suprafata rezervata spatiului verde pe parcele. Se va acorda atentie sportita nu doar la aspectul cantitativ al spatiilor verzi.

- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

In urma studiului zonei s-a constatat ca nu este cazul nici de riscuri naturale, nefiind terenuri cu probleme de alunecare sau inundabile si nici de riscuri antropice.

- **Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ,ce prezinta riscuri pentru zona.**

Interventiile propuse in cadrul zonei studiate nu vor prezenta riscuri pentru zona – nici cele edilitare si nici caile de comunicatie propuse.

- **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Nu e cazul.

- **Evidentierea potentialului balnear si turistic**

Nu e cazul.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Proprietatea este privata, constructia propusa a se realiza este o constructie pentru servicii.

Cerintele autoritatilor locale, precum si punctele de vedere ale factorilor interesati cu privire la organizarea viitoare a zonei luate in studiu au fost urmatoarele:

- reglementarea urbanistica a terenului;
- asigurarea utilitatilor necesare intr-o varianta de echipare centralizata;
- asigurarea necesarului de spatii verzi;
- asigurarea utilitatilor necesare dezvoltarii zonei intr-o varianta de echipare centralizata.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru elaborarea acestui P.U.Z. s-au folosit surse documentare evidentiate in capitolul 1.3 . Surse de documentare.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G./ MASTERPLANULUI

Zona studiata se afla in intravilanul localitatii Timisoara si sunt prevederi pentru aceasta zona impuse prin P.U.G. TIMISOARA in vigoare si prin PUG TIMISOARA – Etapa 3 cat si prin MASTERPLAN 2012.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiata a suferit schimbari in densificare prin documentatiile de urbanism aprobate anterior. In concluzie nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui raport optim intre suprafetele construite existente si suprafetele construite viitoare precum si prin dotarea cu zone verzi, in concordanta cu reglementarile in vigoare si in spiritul imbunatatirii factorilor de mediu si a calitatii vietii, prin cresterea suprafetelor de spatii verzi amenajate.

Prin prezenta documentatie se propune asigurarea unui minim de 20% spatii verzi din totalul suprafetei terenului studiat.

Interventiile in zona studziata vor avea in vedere ca toate constructiile si amenajarile vor fi percepute de la nivelul pietonului, sens in care toate rezolvarile specifice vor respecta aceasta reglementare. Ca urmare a acestui fapt se va acorda o atentie deosebita prezentei spatiilor verzi plantate.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Din punct de vedere al lucrarilor rutiere propuse, zona studziata este delimitata la N de strada Marginii, strada cu o banda pe sens, care leaga zona de calea Aradului.

Se propune largirea strazii Marginii, care are un profil variabil de-alungul parcelei ce face obiectul PUZ, acesta fiind de 8.85 m in partea de N si scade pana la 7.95 m in partea de S, astfel se propune cederea unei suprafete de 212 mp pentru asigurarea unui profil de 12.00 m.

In partea de S a terenului este prevazut traseul inelului IV – prelungirea strazii Grigore Alexandrescu– care va avea 2 benzi pe sens.

Prospectele stradale proiectate sunt in conformitate cu normele tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitati(ord. M.T. nr. 50/1998).

In prima etapa accesul se va realiza din strada Marginii, iar ulterior dupa realizarea inelului IV – continuarea strazii Grigore Alexandrescu – se va amenaja un acces si din aceasta strada.

Accesul pentru circulatii interioare si acces la locurile de parcare prevazute sa deserveasca zona de servicii este propus cu o latime de 7.00 m, zona de parcare si circulatiile interioare fiind executate din marcaj in cadrul parcelei studiate. Zonele prevazute cu locuri de parcare vor fi amenajate astfel lungimea unui loc de parcare de 5.00 m si latimea de 2.50 m.

Modul final de rezolvare a acceselor carosabile precum si numarul si configuratia locurilor de parcare se vor definitiva în urma elaborarii unei documentatii în faza de Autorizare de Construire.

Strazile vor fi executate din imbracaminti moderne alcatuite dintr-o fundatie din balast si piatra sparta si o imbracaminte bituminoasa din mixturi asfaltice.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA-REGLEMENTARI, BILANT

Interventiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalizate si au condus la urmatoarele principii de lucru:

- Realizarea unei zone de servicii;
- dimensionarea constructiilor si a amenajarilor propuse, corespunzator suprafetei terenului studiat si a temei de proiectare;
- dezvoltare prudenta in zone construite cu respectarea calitatii spatiului urban existent;
- reglementarea parcelei in scopul mobilariei cu constructii destinate serviciilor;
- rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale;
- echiparea cu utilitati.

Funciunile propuse in zona studziata sunt:

- Servicii – spatii comerciale si birouri;
- Circulatii auto, pietonale, locuri de parcare – care se vor calcula la faza AC conform normativelor in vigoare in concordanta cu functiunea propusa ;
- Spatii verzi reprezentand minim 20% din suprafata totala a parcelei;

REGIMUL DE INALTIME

- Regim de inaltime:
 - maxim P+1E;
- Inaltime maxima:
 - H cornisa = 10 m, H coama = 12,0 m;

REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR

În cadrul studiului a fost stabilită limita maximă de implantare a construcțiilor.

Retragerea față de aliniament către strada Marginii a fost stabilită la limita zonei de protecție de protecție față de Lea de 20kW – și anume 12.00 m față de axul stălpilor.

Retragerea față de aliniament către inelul IV a fost stabilită la 10.00 m fiind preluată din PUZ-urile vecine – PUZ aprobat prin HCL 430/2013 și PUZ aprobat prin HCL 360/2008.

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR ÎN CADRUL PARCELEI

Amplasarea noii construcții se va face ținând cont de limitele de proprietate, de fondul construit existent și de caracteristicile generale ale parcelei.

- În cadrul studiului a fost stabilită limita maximă de implantare a construcției. Retragerea față de limitele laterale este de minim 3.00 m sau h/2 pentru clădirile cu regim de înălțime peste P+1E.
- **Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 /2014 al Ministerului Sănătății cap. I art. 11.**
- Distanțele între clădirile de pe parcele învecinate vor fi conform normelor de înșorire în vigoare, iar la amplasarea clădirilor se vor respecta distanțele minime de protecție sanitară conform OMS 119/2014 cap. I art. 3.
- Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform **NORMATIVULUI P 118-2/2013.**
- Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje.
- Se propun plantatii de arbori în zona aferentă caselor propuse.
- **Amplasarea platdormelor pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor respecta prevederile din OMS 119/2014**

SISTEMATIZAREA PE VERTICALĂ

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine pastrand posibilitatea evacuării apelor meteorice prin rigole la canale.

BILANT TERITORIAL

ZONA FUNCȚIONALE	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ	
	S (mp)	% din T	S (mp)	% din T
Zona servicii	0.00	0.00	6313.00	96.75
Drumuri, alei	0.00	0.00	212.00	3.25
Suprafața teren totală	6525.00	100.00	6525.00	100.00
BILANT ÎN CADRUL PARCELEI DE SERVICII				
BILANT ÎN CADRUL PARCELEI DE SERVICII	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ	
	S (mp)	% din T	S (mp)	% din T
Construcții servicii –comert și birouri	0.00	0.00	3157.00	50.00
Circulații, parcaje și accese interioare	0.00	0.00	1893.00	30.00
Spațiu verde amenajat în cadrul parcelei	0.00	0.00	1263.00	20.00
Suprafața zona servicii propusă	6313.00	100.00	6313.00	100.00

INDICI URBANISTICI

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.max. = 50%

Coefficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. MAX. = 1.00

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

În zona studiată sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări, ca urmare a existenței rețelei de apă potabilă, alimentarea cu apă a zonei studiate se va face prin bransamente la rețeaua localității Timișoara, rețea publică de apă potabilă administrată de către S.C. R.A. AQUATIM SA.

Suprafața totală a zonei studiate este de 6525 m²; zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de locuințe, fiind amplasată în intravilanul municipiului Timișoara.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a municipiului Timișoara, rețea administrată de s.c. AQUATIM s.a. și existentă pe str. Marginii.

Rețeaua de alimentare cu apă amplasată în fața imobilului are diametrul de 125 mm. De la aceasta se propune realizarea unui bransament de apă și la cca. 1 m față de limita de proprietate, se amplasează un camin de apometru.

Debitele totale de apă sunt :

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 0,56\ mc/zi = 0,006\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 0,73\ mc/zi = 0,008\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 0,06\ mc/h = 0,017\ l/s$$

Canalizarea apelor uzate menajere

Situația propusă:

Sistemul de canalizare din zona de locuințe situată pe strada Marginii este de tip unitar, preluând atât apele uzate provenite de la grupurile sanitare, cât și apele pluviale.

Canalizarea menajeră se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajeră al municipiului Timișoara. (aflat în administrarea s.c. AQUATIM s.a. și existent pe str. Marginii).

Pentru racordarea incintei la canalizarea existentă pe str. Marginii se propune realizarea unui racord de canalizare, iar la cca. 1 m de limita de proprietate se va prevedea un camin de racord.

Debitele menajere evacuate sunt:

$$Q_{U\ ZI\ MED} = 0,56\ mc/zi = 0,006\ l/s$$

$$Q_{U\ ZI\ MAX} = 0,73\ mc/zi = 0,008\ l/s$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 0,06\ mc/h = 0,017\ l/s$$

Canalizarea apelor pluviale

Situația propusă:

Apele de ploaie din zona studiată (acoperisuri și drumuri) sunt colectate de rețeaua de canalizare din incintă, urmând ca apoi să fie descarcate la rețeaua de canalizare strădală prin intermediul caminului de racord.

Apele de ploaie cazute în zona verde se infiltrează în teren liber sistematizat, fiind considerate convențional curate.

Debitul de calcul al ploii: $Q_{PL} = 16,35\ l/s$

Volumul anual al apelor pluviale va fi: $V_{anual} = 589\ mc/an$

Alimentare cu energie electrică - Situația propusă

Realizarea alimentării cu energie electrică se va face pe baza proiectului elaborat de S.C. ELECTRICA BANAT S.A. de o firmă atestată ANRE pentru acest gen de lucrări.

Telecomunicatii - Situatia propusa

Realizarea alimentarii cu energie electrica se va face pe baza proiectului elaborat de S.C. ELECTRICA BANAT S.A. de o firma atestata ANRE pentru acest gen de lucrari.

Alimentare cu caldura - Situatia propusa

Sistemele de incalzire propuse se vor realiza prin centrale proprii.

Alimentare cu gaze naturale - Gospodarie comunala.

Evacuarea deseurilor se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiar si o firma abilitata de a efectua astfel de servicii.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potientiale asupra mediului conform anexa 1 din Hot. NR. 1076/2004

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

a) Gradul în care planul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie în ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie în privinta alocarii resurselor

În cadrul acestui program, pentru zona studiata în cadrul P.U.Z. - ului, propunerile de urbanism au prevazut :

- Complectarea si dezvoltarea cailor rutiere, - Extinderea retelei de echipare tehnico - edilitara a zonei.

Planul Urbanistic Zonal stabileste strategia si reglementarile necesare rezolvarii problemelor de ordin functional, tehnic si estetic din cadrul zonei studiate.

Studiul are în vedere urmatoarele categorii de probleme :

- Amenajarea urbanistica a teritoriului considerat.
- Zonificarea functionala a teritoriului, având în vedere caracterul obiectivelor propuse si folosirea optima a terenului.
- Asigurarea unor relatii avantajoase în cadrul zonei studiate;
- Asigurarea echiparii tehnico – edilitare corespunzatoare functiunii pentru a parcela;
- Reabilitarea, conservarea si protectia mediului.

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

Planul urbanistic zonal va fi inclus in urmatoarele planuri existente

- P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/28.05.2002;
- P.U.G. - ETAPA 3;
- Planuri topografice intocmite in vederea realizarii P.U.Z.-ului si a stabilirii limitei de proprietate;
- Planurile cu utilitati sau potientiale zone de restrictie emise de regiile proprietare.

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

Pana in acest moment zona luata in studiu este zona ce se reglementeaza.

Suprafata totala luata in studiu suprafata proprietate beneficiar 6525 mp.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, între proiectant si proprietarii terenurilor, pentru aceasta zona se prevede realizarea unei zone rezidentiale si functiuni complementare. Constructiile vor fi amplasate in conformitate cu reglementarile stipulate in documentatia de fata.

Din studiul întocmit în raport cu amplasarea de funcțiuni, rezulta că nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protecției mediului. În zona studiată nu se vor amplasa, activități sau funcțiuni poluante.

Se recomandă cooperarea investitorilor pentru realizarea lucrărilor de echipare a terenului (alimentarea cu apă, canalizarea și epurarea apelor uzate, alimentarea cu energie electrică, gaze naturale etc.)

Este obligatorie sistematizarea rețelelor pe culoarele stabilite pentru utilități.

Suprafața totală a zonei cuprinsă în PUZ este de 6525.00 mp.

Descrierea lucrării:

Pe acest teren există rețele de alimentare cu apă potabilă, canalizare și alimentare cu gaze naturale.

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor).

Așa cum s-a amintit anterior, va exista o preocupare permanentă pentru activitatea de gestionare a deșeurilor produse în perimetrul zonei studiate. Se evidențiază existența la ora actuală a funcționării serviciului de colectare a deșeurilor menajere de pe raza localității Timișoara și în zona din imediată vecinătate a acesteia.

Se evidențiază de asemenea faptul că necesarul de apă se va asigura centralizat pe amplasament, reglementarea consumurilor cât și a condițiilor de evacuare a apelor reziduale făcându-se prin avizele solicitate de către beneficiar la instituțiile abilitate.

Planurile și programele pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu ce se vor elabora în continuare, legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor din zone adiacente, vor ține seama de prevederile prezentului program urbanistic zonal.

În vederea protecției mediului se vor prevedea următoarele:

- Racordul la utilitățile existente în zonă;
- depozitarea deșeurilor menajere în puștele și containere etanșe realizate din materiale necorodabile, amplasate în spații special amenajate;
- Realizarea de zone verzi plantate, eventual tratate peisager;
- Nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere și nu se vor depozita deșuri menajere, în afara rețelelor și spațiilor special destinate;

Protecția calității apelor :

Surse de poluanți pentru apa freatică:

Apele menajere vor fi preluate de calizarea propusă pentru această zonă.

Apele pluviale colectate vor fi evacuate în rețeaua de canalizare

Protecția aerului:

Clădirile sunt încălzite cu agent termic produs de centrale termice proprii pe gaz, ale căror capacități de evacuare a gazelor nearse în atmosferă este redusă, sub nivelul de 0,02

Prize de aer pentru centrale pe gaz se dimensionează de furnizor în funcție de tipul centralei termice:

- a) priza directă de aer
- b) priza directă centrată pe cosul de evacuare.

Centrala termică proprie cu caracteristici corespunzătoare funcțiunii deservite

Diametrul cosului min. = 100 mm

Poziția cosului : la 90° (scos pe acoperiș) față de orizontală

Gospodărirea deșeurilor

Deșeurile menajere vor fi depozitate în puștele și containere care vor fi ridicate și golite de către o firmă specializată, pe baza unui contract de servicii.

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

a) probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor;

Nu au fost identificate efecte nocive sau poluanti astfel ca nu putem vorbi de o durata sau de o frecventa a acestora.

b) natura cumulativa a efectelor;

Nefiind identificate efecte asupra mediului nu putem vorbi de o natura cumulativa asupra mediului. Avandu-se in vedere impactul redus asupra mediului a functiunilor propuse, prin gestionarea conforma cu normativele de mediu a tuturor factorilor de mediu posibil a fi afectati, se considera ca nu va exista o acumulare de efecte negative ce pot influenta amplasamentul si implicit zona de vest a localitatii Timisoara.

c) natura transfrontiera a efectelor;

Nu este cazul.

d) riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu (de exemplu, datorita accidentelor);

Avand in vedere ca planul de fata prevede dezvoltarea zonei de servicii, functiune definita prin planurile de urbaniste elaborate anterior P.U.Z.-ului, nu se pune problema unor conflicte intre functiuni astfel ca nu vom avea niciun fel de riscuri pentru sanatatea umana sau mediu.

e) marimea si spatialitatea efectelor (zona geografica si marimea populatiei potential afectate);

Nu s-au identificat efecte asupra mediului iar marimea zonei afectate de planul propus este de 6525 mp. Terenul dupa cum scrie si in capitolele anterioare este situat in teritoriul intravilan al Municipiului Timisoara, in partea de nord-vest.

f) valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat,

Suprafetele terestre apartinand domeniului public nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier si de alta natura, care sa necesite instituirea regimului de rezervatie stiintifica ca sa ramâna în proprietate publica si sa dobândeasca regimul de protectie, potrivit procedurii prevazute la art. 8, din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 236/2000.

Realizarea planului urbanistic zonal se inscrie in dinamica de dezvoltare a zonelor de locuinte din Timisoara.

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Zona este in curs de edificare in partea de N, S si E fiind deja construite o serie de cladiri insa in acest areal nu sunt nici elemente de patrimoniu construit nici de patrimoniu natural.

(ii) depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului;

Nu vor exista depasiri ale limitelor impuse de normavele in vigoare. Toate sursele de poluare sunt identificate astfel incat se iau toate masurile eliminarii acestora, inca din etapa de proiectare.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

- Ca prioritati in zona ce trebuie rezolvate sunt echiparile edilitare si drumurile de acces la standarde normale pentru categoria prevazuta.

- Necesitatea pastrarii in zona a unui nivel de ocupare a terenului corespunzator.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international.

Nu este cazul intru-cât suprafetele terestre apartinand domeniului privat , luate in studiu, nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier si de alta natura, care sa necesite instituirea

regimului de rezervatie stiintifica ca sa ramâna în proprietate publica si sa dobândeasca regimul de protectie, potrivit procedurii prevazute la art. 8, din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 236/2000.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

- **Lista obiectivelor de utilitate publica**

- retea de alimentare cu apa
- retea de gaze naturale
- retea de alimentare cu energie electrica
- canalizare menajera
- retea de telecomunicatii
- asigurarea circulatiei in incinta

- **Tipul de proprietate a terenurilor**

Terenul este in proprietatea a S.C. DRASORAL DAS S.R.L, S.C. LUCIEN EST S.R.L. si S.C. PATROM S.R.L. si are o suprafata totala de 6525.00 mp.

- **Circulatia terenurilor**

Regimul juridic al terenului ne releva faptul ca acesta este situat in intravilanul Municipiului Timisoara pe strada Marginii, jud. Timis si reprezinta parcela identificata prin C.F. 448778, C.F. 448782, C.F. 448783 si C.F. 448696. El este in proprietatea lui S.C. DRASORAL DAS S.R.L, S.C. LUCIEN EST S.R.L. si S.C. PATROM S.R.L.

CONCLUZII

- **Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile P.U.G.**

Prezentul studiu modifica zonificarea PUG-ului avizat si aprobat, se încadreaza în prevederile R.G.U. aprobat, a studiilor si proiectelor elaborate anterior, si va raspunde nevoilor actuale si viitoare de dezvoltare.

- **Categoriile principale de interventii, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare**

Pentru evitarea aglomerarii cu constructii in zona studiata se propune ca POT maxim sa fie 50% si CUT de 1.00

Principalele categorii de interventie vor fi cele legate de modernizarea circulatiei si realizarea infrastructurii tehnico-edilitare.

- **Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate ,eventuale restrictii**

Tinandu-se cont de tendintele de dezvoltare a zonei trebuie asigurata infrastructura necesara cat si posibilitatile de cooperare si corelare a terenurilor din zona. Apreciem propunerile sunt in concordanta cu previziunile de dezvoltare ale localitatii Timisoara.

Întocmit,
arhitect Simina Zbucea

Verificat,
specialist RUR
urb. arh. Falnita Carmen

