



PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE SPALĂTORIE AUTO ÎN SISTEM AUTOSERVIRE, ACCES AUTO ȘI ÎMPREJMUIRE

Timisoara, strada Divizia 9 Cavalerie nr.19, județul Timiș, C.F.448025 cad 448025, S.teren=1.916 mp

SC.ANALOG CONSTRUCTII SRL.,
 Timișoara, str.J.H.Pestalozzi, nr.22, UR2019-012403

MEMORIU DE PREZENTARE



1.INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE SPALĂTORIE AUTO ÎN SISTEM AUTOSERVIRE, ACCES AUTO ȘI ÎMPREJMUIRE <i>Timisoara, strada Divizia 9 Cavalerie nr.19, județul Timiș, C.F.448025 cad 448025, S.teren=1.916 mp</i>
Beneficiari:	SC.ANALOG CONSTRUCTII SRL., Timișoara, str.J.H.Pestalozzi, nr.22, UR2019-012403
Proiectant general:	B.I.A. DUMITRELE ELENA - EMILIA Arh. Dumitrele Elena-Emilia
Data elaborării:	sep. 2019
Faza de proiectare:	P.U.Z.

1.2 OBIECTUL P.U.Z.

▪ **Solicitări ale temei – program**

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în partea central nordică a municipiului Timisoara, în UTR24, la nord de strada Divizia 9 Cavalerie, a unei spălătorii auto în sistem autoservire, cu acces auto și împrejmuire, pe o suprafață de **1.914** mp de teren. Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de curți construcții în intravilan.

C.F. **448025** Timisoara, număr cad 448025 în suprafață de 1.914mp, curți construcții intravilan S=1.914mp, proprietar – SC. ANALOG CONSTRUCTII SRL.

- S totală =0,1914 ha

Conform prevederilor din PUZ “Ion Ionescu de la Brad”, aprobat prin HCL nr.186/2003 – Zona unităților industriale existente, propunerea făcută nu se încadrează în ceea ce privește funcțiunea zonei.

Terenul studiat se află într-o zonă favorabilă dezvoltării unor obiective economice de depozitare, servicii sau birouri. În contextul dezvoltărilor urbanistice de acest fel – zona activității economice cu caracter terțiar- zona studiată care momentan face parte dintr-un țesut urban incoerent, cu o rețea stradală nedefinită și insuficientă pentru acomodarea de noi funcțiuni urbane, capătă contur.

Fiind vorba de un teren situat într-o zonă în continuă dezvoltare, cu construcții existente în vecinătate, limita de studiu a fost stabilită astfel:

- la nord: Strada Pomiculturii;
- la est: Strada Louis Pasteur;
- la vest: Strada Ion Roată;
- la sud: Strada Divizia 9 Cavalerie;

Accesul în zonă se realizează din Strada Divizia 9 Cavalerie, pe strada Olanda. În prezent, circulația auto și pietonală se realizează deficitar, profilul stradal fiind variabil și lipsit de corelare cu necesitățile prezente ale UTR-ului.

Prin acest proiect se au în vedere următoarele obiective:

- stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizării de locuințe și funcțiuni complementare (spații comerciale, cabinete medicale, birouri la parterul imobilelor de locuit)

▪ **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

Prin contextul urbanistic zona studiată aparține zonei de unități industriale cu interdicție de construire până la aprobare PUZ/PUD, conform PUG-ului aprobat cu HCL157/2002 prelungit prin HCL 107/2014.

Conform noului PUG, aflat în proces de definitivare, funcțiunea zonei este reprezentată prin M3 – zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacent principalelor artere de trafic.



În vederea realizării obiectivelor propuse, s-a eliberat de către Primaria Municipiului Timisoara, Certificatul de Urbanism nr.3139 din 27.08.2019, prin care s-au solicitat următoarele:

- autorizarea construcțiilor se va face în baza unui PUZ aprobat prin HCL
- drumurile de acces la parcelă vor respecta legislația în vigoare și vor fi asigurate locuri de parcare în incintă.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

În urma analizării documentațiilor de urbanism aprobate, se pot trage următoarele concluzii generale:

- amplasarea în cadrul localității, într-o zona ce se dorește a fi un pol de atracție pentru activități economice la scara municipiului, îi conferă un potențial de dezvoltare urbanistica și conturarea unei zone urbane mixte generate prin reconversie cu accent pe servicii și comerț;
- zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de **spălătorie auto în sistem autoservire, acces auto și împrejmuire**, în concordanță cu construcții existente deja în zona;
- soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zonă țin cont atât de parcelări, precum și de concluziile documentațiilor întocmite și de avizele obținute, dar și de trama majoră propusă prin PUG;
- echiparea edilitară se propune a se dezvolta cu noi trasee și rețele pentru alimentarea cu apă, canalizări, gaze naturale, telefonie, etc.;
- Ridicarea topografică utilizată pentru elaborarea prezentului PUZ;
- Studiul Geotehnic;

Investițiile pentru această zonă presupun construirea de zone de unitati pentru dotări și servicii complementare locuirii din proximitatea terenului propus reglementării.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona studiată este situată în partea central nordică a intravilanului Timisoarei, lângă str. Divizia 9 Cavalerie.

Terenul se încadrează în cvartalul definit de 4 străzi: la sud strada Divizia 9 Cavalerie, la est strada Olanda și strada Ion Roată, la vest strada Louis Pasteur și la nord strada Pomiculturii.

▪ Date privind evoluția zonei

Explozia investițiilor din ultimii ani a contribuit la sporirea solicitărilor de suprafețe de teren dedicate dezvoltării de zone pentru servicii și funcțiuni complementare – spații comerciale, birouri, servicii profesionale, alimentație publică.

În vecinătatea amplasamentului supus reglementărilor există construcții cu aceste funcțiuni și care deservește populația la nivel municipal sau la nivel local, din zona rezidențială din proximitate.

▪ Caracteristici semnificative ale zonei, relatează cu evoluția localității

Ca urmare a proceselor parțiale de reconversie funcțională, prin construirea de imobile destinate dotărilor și serviciilor, precum și realizarea de noi trasee care să deservească zona, fosta zonă dedicată unităților industriale capătă contur într-un țesut urban incoerent.

▪ Potențial de dezvoltare

Ca urmare a poziției zonei în contextul urbanistic se poate aprecia că zona se va dezvolta și va deveni o zonă diversificată din punct de vedere funcțional, în sensul oferirii dotărilor și serviciilor necesare locuirii din zona de nord a terenului propus spre studiu, și completarea ofertei centrelor comerciale existente în zona de sud.

Conform Masterplanului Timisoarei propunerea se încadrează în tendința de dezvoltare a unei structuri economice urbane competitive - centre comerciale diversificate majore definite într-o zonă mixtă obținută prin reconversie bazată pe servicii.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE (RAPORTAREA LA TIMISOARA)

▪ Poziția zonei față de intravilanul localității



Terenul studiat se află în partea central nordică a municipiului Timisoara.

Zona studiata este accesibila prin strada Olanda ca si artera de legatura cu Strada Divizia 9 Cavalerie. Marirea profilului străzii Olanda la 21m și prelungirea sa până la intersecția cu strada Pomiculturii asigura fluidizarea circulatiilor atat in sensul incarcarii zonei cat și in sensul descarcarii acesteia.

- **Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc**

Zona este asigurata cu utilitatile necesare functionarii, respectiv energie electrica, retea apa si canalizare, gaz natural.- strada Olanda cu posibilitate de extindere.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale**

Geomorfologic, amplasamentul aparține câmpiei banatului, aspectul orizontal conferind stabilitate terenului.

Geologic, zona aparține Bazinului Panonic, având un etaj inferior afectat tectonic și o cuvertură posttectonică. La alcătuirea geologică a etajului inferior sunt prezente micașturi, paragneise, cuarțite micacee, șisturi. Cuvertura posttectonică prezintă conglomerate, gresii, microconglomerate. Stratul superior prezintă depozite aluvionare cuaternare.

Adâncimea de îngheț este de 0,60-0,70m.

Datele geotehnice și condițiile de fundare recomandate urmează a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmează a se construi.

În conformitate cu normativul P100/92 și harta seismică, amplasamentul se găsește în zona seismică de calcul D, cu o valoare a coeficientului seismic $K_s=0,16$ și perioada de colț $T_c=1,0$ sec.

2.4. CIRCULAȚIA

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

Circulatia rutiera in zona este definita de strada Pomiculturii la sud, strada Olanda și, paralelă cu aceasta, strada Ion Roată la est, strada Divizia 9 Cavalerie la nord și strada Louis Pasteur la vest.

Amplasamentul se afla in imediata apropiere de strada Divizia 9 Cavalerie, o artera importanta de acces.

Nu exista trasee aeriene in zona.

- **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 drumuri publice însă prin intermediul unui drum cu un profil stradal necorespunzător. Astfel, se propune configurarea unui profil stradal cu un prospect de 21 de metri pentru strada Olanda, soluție care va putea fi realizată prin dezmembrarea unei porțiuni de teren, în suprafață de 553 mp, din zona estică a terenului.

Solutia de rezolvare a accesului și a numarului de parcaje se va stabili la faza DTAC in functie de legislatia in vigoare pentru functiunea propusa. Prin faptul ca un spalat dureaza in total 7-8minute (din momentul masinii intra in incinta si pana cand iasa) rareori se necesita asteptare pentru eliberarea unei boxe si deci necesita un spatiu de asteptare foarte redus-1 -2 locuri maxim; locurile de parcare – asteptare se vor considera in interiorul parcelelor, in fata boxelor in lungul parcelei.

Prin dimensionarea acceselor auto si pietonale, a drumurilor interioare si a parcajelor, se admite circulatia tuturor tipurilor de autovehicule, inclusive a masinilor de interventii, masini de mare tonaj – fiind o zona comercială de importanță majoră.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR



Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren situat în intravilan, și conform noului PUG, este definită ca zonă mixtă cu regim de construire deschis(M3).

Din punct de vedere juridic, parcela pentru care s-a cerut Certificatul de Urbanism este:

C.F. **448025** Timisoara, numar cad 448025 în suprafață de 1.914mp, curti constructii intravilan, proprietar – SC ANALOG CONSTRUCȚII SRL

- S totală =0.1914 ha

Conform prevederilor din PUG-ul Timisoarei aceasta zona este cu interdicție de construire pana la aprobare PUZ/PUD

În afara acestora, mai există în cadrul zonei studiate:

- a) terenuri cu destinația de curți construcții, aflate în proprietate privată
- b) strada Divizia 9 Cavalerie la nord, str. Pomiculturii la sud, strada Olanda la est și strada Louis Pasteur la vest

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupa zona studiată

Funcțiunile din zona sunt majoritar constructii dedicate comerțului și serviciilor – hale, centre comerciale si corpuri administrative și de birouri P+2E dar și mai înalt, ansamblul de la Iulius Mall și centrul comercial Euro prezentând volumetrii arhitecturale dominante în arealul din proximitatea terenului propus pentru studiu.

În zona studiată si in vecinatate sunt edificate constructii.

▪ **Relationari între funcțiuni**

Între funcțiunile existente in jurul sit-ului, respectiv cele de constructii pentru comerț și servicii si funcțiunea propusa nu existe conflicte intru cat se respecta reglementarile din noul PUG.

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

În zona studiată exista in prezent fond construit.

▪ **Aspecte calitative ale fondului construit**

Fondul construit din nord, est si vest de teren este definit de o diversitate tipologică de construcții și o densitate scăzută a acestora– locuințe individuale, locuințe colective și hale pentru servicii, a caror stare este buna spre foarte buna, fiind construite relativ recent. Cu toate acestea, există și construcții în stare avansată de degradare, ce necesită intervenții. În partea de sud a terenului studiat, țesutul construit este dominat de hale pentru comerț, strada Divizia 9 Cavalerie reprezentând limita dintre două zone cu caracter urban diferit – cea rezidențială în nord și cea pentru comerț și servicii în sud.

▪ **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

Zona de dotari si servicii publice este integrată în ansamblul urban pentru comerț major aflat la sud de terenul propus pentru studiu.

▪ **Asigurarea cu spații verzi**

În stadiul actual pe teren nu exista spații verzi amenajate. Demararea acestui proiect va crește aspectul si calitatea zonei; realizarea unei spalatorii auto în sistem autoservire, cu zone verzi și spații verzi de aliniament va aduce un plus valoare zonei care in momentul de fata este neintreținută.

Spațiile verzi se vor realiza pe fiecare parcela in proportie de 15%.

▪ **Existenta unor riscuri naturale in zona studiată sau in zonele vecine**

Nu exista.

▪ **Principalele disfuncționalități**

a) de circulație :

- traseele drumurilor din zonă nu sunt rezolvate coerent, fiind necesare intervenții suplimentare pentru asigurarea continuității drumurilor, respectiv asigurarea unor profile transversale corespunzătoare, precum și inițierea unor drumuri noi, compatibile cu dezvoltarea unei zone pentru servicii economice;

b) potentialul nevalorificat al unor situri industriale cu activitate redusa, pozitionate in apropierea arterelor principale de circulatie poate crea o disfuncționalitate la nivelul întregului oras. Privit din perspectiva evoluției permanente a orașului, aceste suprafețe neexploatate în prezent, dau sansa de a transforma întreaga zona într-un centru regional economic, cu servicii, comerț și alte dotări urbane necesare locuirii și activităților economice existente în proximitate.

Prezentul studiu nu modifica zonificarea P.U.G., încadrându-se în tendințele de dezvoltare urbanistica si a studiilor si proiectelor elaborate anterior, raspunzand nevoilor actuale si viitoare de



dezvoltare. Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spații verzi și zone construite.

Propunere de fata urmareste reglementarea terenului din punct de vedere functional si ai indicatorilor urbanistici, in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z.-ului aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

a) Căi de comunicație

Zona studiată este mărginită la sud de strada Divizia 9 Cavalerie, la est de strada Olanda și paralel cu aceasta, strada Ion Roată, la vest de strada Louis Pasteur, iar la nord de strada Pomiculturii. Accesul in zona se realizeaza din strada Divizia 9 Cavalerie, pe strada Olanda, propusă pentru a fi reconfigurată cu un prospect stradal de 21m.

Terenul este accesibil pe o singură latură – de pe strada Olanda.

b) Alimentarea cu apă și canalizare

În apropierea zonei există proiectate rețele de alimentare cu apă și canalizare.

c) Alimentarea cu gaze naturale

În vecinătate, există rețea de gaze naturale. Pentru poziționarea exactă a acestora se va cere un aviz de principiu de la E-on gaz.

d) Alimentarea cu energie electrică

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, nu există linii electrice aeriene care să afecteze amplasamentul; se va solicita un aviz de amplasament.

e) Telefonizare

În zonă există cabluri fibră optică, ce impun restricții referitor la modul de executare al săpăturilor în apropierea cablurilor existente. Pentru poziționarea exactă a acestora se va cere un aviz de principiu de la TELEKOM.

f) Rețea de televiziune în cablu

În zonă există rețea urbană de televiziune în cablu.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

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

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

▪ **Relatia cadru natural –cadru construit**

Interventiile in zona studiată vor avea in vedere faptul ca toate constructiile și 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 sporita nu doar aspectului cantitativ al spatiilor verzi ci și celui calitativ.

▪ **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

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

Se vor asigura prin proiect toate elementele necesare dezvoltarii unui mediu corespunzator functiunilor propuse si se va asigura un balans optim intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi. Masurile generale de protectie vor fi detaliate in etapa urmatoare.

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

Nu e cazul.



▪ **Evidentierea potentialului balnear si turistic**

Nu e cazul.

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- dezvoltarea unei trame stradale în corelare cu cea din P.U.G – continuitatea străzii Olanda până la intersecția cu strada Pomiculturii, cu un profil stradal de 21m;
- asigurarea necesarului de locuri de parcare in raport cu funcțiunea propusa – spațiu comercial;
- extinderea funcțiunii adaptate la configurația terenului și specificul zonei limitrofe;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În scopul parcelării și amplasării unor construcții pentru activități economice- spalatorie, pe terenul studiat, a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea fata de drumuri, indicarea drumului nou propus care întretaie zona studiată. De asemenea sunt indicate cele mai apropiate rețele de electricitate și de canalizare. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului PUZ are la baza ridicarea topografică realizată.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Funcțiunea conform PUG aprobat cu HCL157/2002 prelungit prin HCL 107/2014 – zona unitati industriale cu interdicție de construire pana la aprobare PUZ/PUD

Funcțiunea conform noului PUG – M3 – zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacent principalelor artere de trafic.

Funcțiunea propusa este de construire spălătorie auto în sistem autoservire, acces auto și împrejmuire.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune punerea în valoare a cadrului natural existent. Astfel, se prevăd spații verzi - în proporție de minim 15%, precum și spații verzi de-a lungul străzilor nou proiectate. In interiorul parcelelor propuse se va acorda o atentie deosebita prezentei spatiilor verzi plantate .

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Pentru realizarea investitiei se propun lucrari privind dezvoltarea echiparii edilitare, asigurarea acceselor pe teren, asigurarea locurilor de parcare necesare functionarii corecte a functiunilor propuse prin PUZ. Asigurarea accesurilor, parcajelor se vor realiza prin grija beneficiarului cu respectarea legislatiei in vigoare. Accesul pe terenul studiat se va face prin partea de est a terenului, din strada Olanda;

În momentul acesta :

- traseul străzii Olanda nu permite rezolvări coerente, fiind necesare intervenții suplimentare pentru asigurarea continuității acesteia în zonă, respectiv asigurarea unor profile transversale corespunzătoare, și prelungirea străzii până la intersecția cu strada Pomiculturii, pentru a permite o dezvoltare coerentă a funcțiunilor și a țesutului construit.

-Propunerea de rezolvare a accesibilității terenurilor din zona studiată prin documentația de față presupune realizarea unui drum cu un prospect de 21m, pornind de la P.U.G.

-se propune configurarea unui profil stradal cu un prospect de 21m PTT3, pentru reconfigurarea și prelungirea străzii Olanda; in acest sens s-a dezmembrat o portiune de teren cu o suprafata de 553 mp, din parcela existentă, pe latura de est, pentru o accesibilitate mai buna si o conexiune cu strada Divizia 9 Cavalerie, respectiv strada Pomiculturii.

Apele meteorice de suprafata vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare proiectată în zonă (vezi lucrări edilitare).



Străzile vor fi executate din îmbrăcămînți moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

Profilul transversal al străzilor propuse se vor amenaja tip acoperiș, având panta transversală de 2,5%.

Străzile vor fi executate din îmbrăcămînți moderne, având următoarea structură rutieră:

- 6 cm mixtură asfaltică BA16;
- 20 cm piatră spartă;
- 30 cm fundație din balast.

Pentru circulația pietonală s-au propus a se amenaja trotuare având lățimi variabile: 2,00 m, fiind mărginite de piste de biciclete. Trotuarul va avea următoarea structură:

- 3 cm beton asfaltic BA8;
- 10 cm strat din beton de ciment C16/20;
- 10 cm fundație din balast, fiind încadrat de borduri prefabricate din beton 10 x 15.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone de unitati economice majore- în acest caz, spațiu comercial cu dotările aferente;
- asigurarea accesului în zona studiată;
- asigurarea cooperării proprietarilor de terenuri din zonă, în vederea realizării unei zone coerente, valorificându-se potențialul zonei;
- rezervarea suprafețelor de teren pentru spații verzi si drumuri.
- spațiu verde ce reprezinta 15% din suprafață;
- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentarii cu apă și a canalizării pentru viitoarea funcțiune;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga zonă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz;
- se vor realiza platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, vor fi impregnate, 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;
- in interiorul fiecărei parcele rezultate pentru dezvoltarea de constructii industriale nepoluante se va tine cont de necesarul de parcaje conform hotararii de consiliu local; vor respecta OMS 119/2014.

REGIMUL DE INALTIME

Regimul de inaltime al constructiilor este prevazut la maximum P.

REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR

In urma analizarii documentatiilor de urbanism realizate in zona adiacenta parcelei pentru care s-a initiat PUZ s-au stabilit urmatoarele retrageri:

- S=1914mp
- 3m fata de frontul stradal - est – noul prospect stradal de 21m al străzii Olanda;
- 7m fata de limita laterala din sud
- alipire pe limita laterala din nord
- 5m față de limita posterioara - vest

SISTEMATIZAREA PE VERTICALA

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

INDICI URBANISTICI

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T. max 50%

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. max – 0,6



BILANȚ TERITORIAL SUPRAFAȚĂ TEREN	Existent		Propunere	
	m²	%	m²	%
<i>SERVICIILE PUBLICE</i> <i>Spalatorie auto</i>	-	-	680	35,53
<i>DRUMURI DE INCINTĂ, PLATFORME,</i> <i>PARCAJE</i>	-	-	477	24,92
<i>SPAȚII VERZI</i>	-	-	204	10,66
<i>DRUMURI CE SE VOR CEDA</i>	-	-	553	28,89
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN	1.914	100	1.914	100

Investiția se va face gradat și etapizat.

Se vor asigura locuri de parcare pe domeniul privat și public.

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

Activitatea principală a beneficiarului **SC ANALOG CONSTRUCȚII SRL** este de **Dezvoltare (promovare) imobiliară**. Aceasta presupune dezvoltarea proiectelor de construcții, pentru clădiri rezidențiale și nerezidențiale, prin reunirea mijloacelor financiare, tehnice și fizice pentru realizarea proiectelor de construcții în vederea rezolvării ulterioare.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Lucrări necesare pentru asigurarea necesarului de apă potabilă:

a. Alimentare cu apă

Suprafața totală a zonei studiate este de **1.914 mp**; zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de spălătorie auto în sistem autoservire, acces auto și împrejmuire, aflată în intravilanul municipiului Timisoara.

Conform memoriului de edilitare.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicei mediului. Raportul mediu natural – mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de minim 15% din suprafața privată ocupată de spații verzi - va fi realizat în interiorul fiecărei parcele rezultate. Se prevăd plantări de zone verzi, punerea în valoare a cadrului natural existent.

- Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea. Prin adaptarea soluției de canalizare și alimentare cu apă în etapa viitoare în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.
- Depozitarea controlată a deșeurilor: colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi: nu e cazul
- Organizarea sistemelor de spații verzi- vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi și plante decorative
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate: nu e cazul
- Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană: nu e cazul
- Valorificarea potențialului turistic și balnear: nu e cazul
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore: zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter



arabil si curti constructii cu interdictie de construire pana la aprobare puz, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente. Trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTĂRĂRII 1076 din 08/07/2004)

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la :

a) Gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor

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

- Asigurarea unor accese corespunzator pe parcele;
- Echiparea tehnico - edilitara corespunzatoare.

Soluțiile de urbanism propuse creează suportul pentru activități viitoare. Elaborarea PUZ este determinată de intenția de a funcționaliza un perimetru intravilan în acord cu cerințele și tendința de dezvoltare zonală. Amplasamentul este situat într-o zonă din zona central nordică a municipiului, cu un caracter comercial, în proximitatea arterei majore strada Divizia 9 Cavalerie, creând premisele necesare unei astfel de dezvoltari urbanistice. Modelarea propusă creează premise pentru protecția mediului, înțeles ca fiind de tip urban, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stres ambiental (zgomot, noxe din traficul rutier).

Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme :

- Amenajarea urbanistică a teritoriului considerat;
- Stabilirea limitelor de implantare a viitoarelor constructii si folosirea optimă a terenului;
- Asigurarea relatiilor functionale si estetice cu vecinatatile;
- Asigurarea echipării tehnico - edilitare a zonei: alimentarea cu apă, canalizarea, sistemul de încălzire, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu gaz;
- Reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;

Planul urbanistic zonal va fi inclus in urmatoarele planuri existente:

- P.U.G. TIMISOARA;
- Planuri topografice intocmite in vederea realizarii P.U.Z.-ului si a stabilirii limitei de proprietate.
- Planurile cu utilitati sau potentiale zone de restrictie emise de regiile proprietare.

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile

Toate proiectele promovate pe amplasament se aliniaza proiectelor de dezvoltare durabila a zonei. Activitatea promovata de catre titularul planului se incadreaza specificului zonei.

Orice posibila sursa de poluare se va analiza cu cea mai mare atentie, astfel incat simultan cu aparitia acesteia este analizata si proiectata solutia constructiva sau masura organizatorica necesara eliminarii acesteia. Actualmente terenul are categoria de folosință teren curti constructii, fiind liber. Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și constituie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților de trai, cu conservarea factorilor de mediu.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, între proiectant și proprietarii terenurilor, pentru această zonă se prevede realizarea unei zone destinata unei spălătorii, cu regim de inaltime P. Constructiile vor fi amplasate in conformitate cu reglementarile stipulate in documentatia de fata.



Din studiul intocmit in raport cu amplasarea de functiuni, rezulta ca nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protectiei mediului. In zona studiata nu se vor amplasa, activitati sau functiuni 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.

Suprafata totală a zonei cuprinsă în P.U.Z. este de 1.914mp.

Adiacent terenului exista retele de alimentare cu apa potabila, canalizare, si alimentare cu gaze naturale.Nu au fost identificate probleme de mediu relevante in zona.

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)

Asa cum s-a amintit anterior, va exista o preocupare permanenta pentru activitatea de gestionare a deseurilor produse in perimetrul zonei studiate. Se evidentiaza existenta la ora actuala a functionarii serviciului de colectare a deseurilor menajere de pe raza Municipiului Timisoara si in zona din imediata vecinatate a acesteia.

Se evidentiaza de asemenea faptul ca necesarul de apa se va asigura centralizat pe amplasament, reglementarea consumurilor cat si a conditiilor de evacuare a apelor reziduale facandu-se prin avizele solicitate de catre beneficiar la institutiile abilitate.

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

In vederea protectiei mediului se vor prevedea urmatoarele:

- Racordul la utilitatile existente in zona;
- depozitarea deseurilor menajere in pubele si containere etanse realizate din materiale necorodabile, amplasate in spatii special amenajate;
- realizarea de zone verzi plantate, eventual tratate peisager;
- nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere si nu se vor depozita deseuri menajere, in afara retelelor si spatiilor special destinate;
- Protectia calitatii apelor

Surse de poluanti pentru apa freatica:

Apa: prin solutiile adoptate (de alimentare cu apă, de canalizare menajeră și pluvială) – se elimină posibilitatea de infiltrații în sol.

Pentru activitatea de spalatorie auto se vor utiliza aparate profesionale; alimentarea cu apa se va face din reseaua de apa existenta in zona; apele reziduale rezultate in urma spalarii sunt colectate controlat si apoi trecute printr-un separator de hidrocarburi inainte de a fi deversate in reseaua publica de canalizare. Deoarece in procesul de spalare- curatare se folosesc detergenti biodegradabili fara fosfati si cu alcalinitate redusa, produse de intretinere si produse de curatat ecologice, impactul activitatii desfasurate in cadrul obiectivului asupra apelor de suprafata si a panzei freatice din zona, in conditiile respectarii instructiunilor de lucru, este nesemnificativ asupra factorului de mediu apa.

Apele menajere vor fi preluate de canalizarea propusa pentru aceasta zona.

Apele pluviale colectate vor fi evacuate in reseaua de canalizare.

- Protectia aerului:

Aerul: nu există surse de poluare a atmosferei – exceptând cele legate de circulația autovehiculelor, funcțiunea fiind de spațiu comercial. Surse staționare nedirijate nu există; surse staționare dirijate: emisiile de poluanți antrenați de la gazele de ardere de la centralele termice generează monoxid de carbon și oxizi de azot; surse mobile: autoturisme și autoutilitare care generează poluanți precum monoxid de carbon, oxizi de azot, dioxid de sulf, hidrocarburi nearse – intermitente.

Cladirile sunt incalzite cu agent termic produs de centrale termice propii pe gaz, ale caror capacitate de evacuare a gazelor nearse in atmosfera este redusa, sub nivelul de 0,02.

Prize de aer pentru centrale pe gaz se dimensioneaza de furnizor in functie de tipul centralei termice:

a) priza directa de aer



b) priza directa centrata pe cosul de evacuare .

Centrala termica proprie cu caracteristici corespunzatoare functiunii deservite.

Solul: surse de poluare specifice perioadei de execuție nu există, decât accidental de la pierderea de carburanți la utilajele folosite – sunt ne semnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului. Pentru perioada de exploatare, surse posibile de poluare sunt: depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor menajere. Se va realiza o platformă adecvată pentru colectarea deșeurilor , se va întreține solul în spațiile verzi.

Zgomot și vibrații: proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că nu se vor desfășura activități generatoare de zgomot.

Spațiul tehnic caracteristic pentru spalatoriile in sistem autoservire este amplasat intr-un modul complet inchis si asigura spatiul necesar motoarelor și pompelor ce deservesc boxele de spălat. Tot mecanismul este conceput pentru a reduce la minim zgomotul iar pentru a se inscrie in baremele de zgomot potrivit locului de amplasare (zona mixta de locuinte cu servicii, zona comercia) camera tehnica este inchisa si construita cu panouri fonoabsorbante asigurand un nivel de zgomot in exterior de **maxim 35 Db**.

Radiații: lucrările propuse nu produc și nu folosesc radiații.

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

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

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

b) natura cumulativă 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 sud-est a municipiului Timisoara.

c) natura transfrontieră a efectelor;

Nu este cazul.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);

Avand in vedere ca planul de fata prevede extinderea zonei industriale nepoluante, 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) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);

Nu s-au identificat efecte asupra mediului iar marimea zonei afectate de planul propus este de 5.467 mp. Terenul dupa cum scrie si in capitolele anterioare este situat interitoriul intravilanului municipiului Timisoara cu interdictie de construire pana la aprobare PUZ/PUD.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat;

Suprafețele terestre aparținând domeniului public nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură, care sa necesite instituirea regimului de rezervație științifică ca sa rămâna în proprietate publică și sa dobândeasca regimul de protecție, potrivit procedurii prevăzute la art. 8, din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 236/2000.

Realizarea planului urbanistic zonal se inscrie in dinamica de dezvoltare a zonei – centre comerciale diversificate majore.

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Terenul propus pentru a fi reglementat se află într-o fostă zonă de unități industriale, înconjurată de o zonă dedicată instituțiilor publice și servicii de interes general și zone rezidențiale cu locuințe individuale și colective. Zona este în curs de reconfigurare. În acest areal nu sunt elemente de patrimoniu construit sau de patrimoniu natural.

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;

Nu vor exista depasiri ale limitelor impuse de normele 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 accesese la parcela la standarde normale pentru categoria prevazuta.

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

Folosirea terenului pentru extinderea zonei industriale cu functiuni complementare si echiparea edilitara se va realiza in parametri normali de utilizare, nu se pune problema utilizarii acestuia in mod intensiv. Conform Indicilor urbanistici terenul va fi folosit in procent de 35,53% pentru constructii, pentru circulatii rutiere si pietonale, 28,89% se va ceda domeniului public pentru intregirea profilului de drum propus in PUG iar 24.92% vor fi utilizati pentru amenajarea de platforme si drumuri de incinta, iar minim 10.66% din suprafata va fi amenajata ca spatiu verde.

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

Nu este cazul intrucat suprafetele terestre aparținand domeniului privat, luate in studiu, nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură, care sa necesite instituirea regimului de rezervație științifică ca sa rămâna în proprietate publică și sa dobândeasca regimul de protecție, potrivit procedurii prevăzute la art. 8, din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 236/2000.

Ca principale acte normative privind protecția mediului ce trebuie respectate, sunt precizate următoarele:

Se vor respecta condițiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;

Deșeurile rezultate vor fi ridicate de către o unitate de salubritate autorizată; cele reciclabile – hârtie, carton, sticlă etc. – vor fi colectate separate, pe tipuri și vor fi predate unităților specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deșeurilor reciclabile, precum și cele al O.U. 78/2000 privind regimul deșeurilor;

Se vor respecta prevederile O. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;

Nivelul de zgomot exterior se va menține în limitele STAS 10009/88 (max. 50dB) și STAS 6156/1986;

Emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de O. 462/93 și O. MAPM 1103/2003

Apele uzate vor respecta condițiile de colectare din NTPA 002/2002;

Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea 426/2001;

Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene. Din aceste considerente generale și specifice legislației de mediu, cunoscând în detaliu caracterul investiției, luând în considerare situațiile cu investiții similare; se apreciază că investiția este cu un risc redus, nesemnificativ asupra mediului și se realizează pe o suprafață relativ mică.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgirea 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.

Lista obiectivelor de utilitate publică:

- rețea de alimentare cu apă
- rețea de gaze naturale
- rețea de alimentare cu energie electrică
- canalizare menajeră
- rețea de telecomunicații
- asigurarea circulației in incinta

4. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA

Din punct de vedere economic si social, investitia va crea noi locuri de munca, va contribui la conturarea polului economic și comercial din zona central nordică a Timisoarei, obiectiv propus și în cadrul strategiei de dezvoltare a orașului, prin care se va concretiza un aspect coerent al zonei.



5. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORI PRIVATI SI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATILOR PUBLICE LOCALE

Din partea investitorului se vor asigura financiar urmatoarele categorii de lucrari:

-lucrurile tehnico-edilitare pentru echiparea terenului in cauza, retelele apa-canal, retele electrice si retele alimentare cu gaz, fibra optica, iluminat stradal

-Primaria Timisoara va finanta partea de lucrari rutiere (carosabil, trotuare, zona verde, pista biciclete, semaforizarea, iluminat stradal) pentru realizarea profilului PTT3-21m in momentul finalizarii tuturor documentatiilor de urbanism din partea de nord a străzii Divizia 9 Cavalerie, prin care se va ceda suprafata de teren necesara realizarii profilului impus prin PUG.

6. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezentul studiu nu modifica zonificarea P.U.G., incadrandu-se in tendintele de dezvoltare urbanistica si a studiilor si proiectelor elaborate anterior, raspunzand nevoilor actuale si viitoare de dezvoltare. Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spații verzi și zone construite.

Propunere de fata urmareste reglementarea terenului din punct de vedere functional si ai indicatorilor urbanistici, in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z.-ului aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

Conform Masterplanului Timisoarei propunerea se incadreaza in tendinta de dezvoltare a unei structuri economice urbane competitive, bazata pe zone urbane mixte generate prin reconversie cu accent pe servicii și comerț.

Întocmit,

Arh. Dumitrele Elena- Emilia