



## PLAN URBANISTIC ZONAL

### CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJĂRI EXTERIOARE, AMENAJARE CALE DE ACCES, AMPLASARE FIRMA LUMINOASĂ ȘI TOTEM

Timisoara, strada Divizia 9 Cavalerie nr.19, județul Timiș, C.F.447959 cad 447959, S.teren=5.467mp

### SC.ANALOG CONSTRUCȚII SRL.,

Timișoara, str.J.H.Pestalozzi, nr.22, UR2019-012403

## MEMORIU DE PREZENTARE



## **1.INTRODUCERE**

### **1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

Denumirea lucrării:	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJĂRI EXTERIOARE, AMENAJARE CALE DE ACCES, AMPLASARE FIRMA LUMINOASĂ ȘI TOTEM Timisoara, strada Divizia 9 Cavalerie nr.19, județul Timiș, C.F.447959 cad 447959, S.teren=5.467mp</b>
Beneficiari:	<b>SC.ANALOG CONSTRUCTII SRL., Timișoara, str.J.H.Pestalozzi, nr.22, UR2019-012403</b>
Proiectant general:	<b>B.I.A. DUMITRELE ELENA - EMILIA Arh. Dumitrele Elena-Emilia</b>
Data elaborării:	<b>sep. 2019</b>
Faza de proiectare:	<b>P.U.Z.</b>

### **1.2 OBIECTUL P.U.Z.**

#### ▪ **Solicitări ale temei – program**

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în partea central nordică a municipiului Timisoara, in UTR24, la nord de strada Divizia 9 Cavalerie, a unui spațiu comercial cu împrejmuire, amenajări exterioare și cale de acces, pe o suprafață de **5.467** mp de teren. Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de curți construcții în intravilan.

C.F. **447959** Timisoara, numar cad 447959 în suprafață de 5.467mp, curți construcții intravilan S=5.330mp și arabil S=137mp, proprietar – **SC. ANALOG CONSTRUCTII SRL.**

**- S totală =0,5467 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. In contextul dezvoltărilor urbanistice de acest fel – zona activității economice cu caracter terțiar- zona studiată care momentan face parte dintr-un tesut urban incoerent, cu o rețea stradală nedefinită și insuficientă pentru acomodarea de noi funcțiuni urbane, capată contur.

Fiind vorba de un teren situat într-o zonă in continua dezvoltare, cu construcții existente in 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 funcțiilor 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 apartine 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.3140 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 zonă ce se dorește a fi un pol de atracție pentru activități economice la scara municipiului, îi conferă un potențial de dezvoltare urbanistică 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 **spațiu comercial, împrejmuire teren, amenajări exterioare, amenajare cale de acces, amplasare firma luminoasă și totem**, 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)**

### ▪ **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

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 apartine câmpiei banatului, aspectul orizontal conferind stabilitate terenului.

Geologic, zona apartine 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, intersecții 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 1260 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 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. **447959** Timisoara, numar cad 447959 în suprafață de 5.330mp, curti constructii intravilan și S=137mp, arabil, proprietar – SC ANALOG CONSTRUCȚII SRL.



**- S totală =0.5467 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**

Funcțiile din zona sunt majoritar construcții dedicate comerțului și serviciilor – hale, centre comerciale și 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 și în vecinătate sunt edificate construcții.

▪ **Relationari între funcțiuni**

Între funcțiile existente în jurul sit-ului, respectiv cele de construcții pentru comerț și servicii și funcțiunea propusă nu există conflicte întrucât se respectă reglementările din noul PUG.

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

În zona studiată există în prezent fond construit.

▪ **Aspecte calitative ale fondului construit**

Fondul construit din nord, est și 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 căror stare este bună spre foarte bună, 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 dotări și 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 există spații verzi amenajate. Demararea acestui proiect va crește aspectul și calitatea zonei; realizarea unui spațiu comercial cu zone verzi și spații verzi de aliniament va aduce un plus de valoare zonei care în momentul de față este neîntreținută.

Spațiile verzi se vor realiza pe fiecare parcelă în proporție de 20%.

▪ **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Nu există.

▪ **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) potențialul nevalorificat al unor situri industriale cu activitate redusă, poziționate în apropierea arterelor principale de circulație poate crea o disfuncționalitate la nivelul întregului oraș. Privit din perspectiva evoluției permanente a orașului, aceste suprafețe neexploatate în prezent, dau șansa de a transforma întreaga zonă într-un centru regional economic, cu servicii, comerț și alte dotări urbane necesare locuirii și activităților economice existente în proximitate.

Prezentul studiu nu modifică zonificarea P.U.G., încadrându-se în tendințele de dezvoltare urbanistică și a studiilor și proiectelor elaborate anterior, răspunzând nevoilor actuale și viitoare de dezvoltare. Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației, extinderea infrastructurii tehnice – edilitare, realizarea de spații verzi și zone construite.

Propunere de față urmărește reglementarea terenului din punct de vedere funcțional și ai indicatorilor urbanistici, în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z.-ului aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în 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 în zona se realizează 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:

#### ▪ **Relația cadru natural –cadru construit**

Intervențiile în zona studiată vor avea în vedere faptul că toate construcțiile și amenajările vor fi percepute în mare măsură de la nivelul pietonului, sens în care toate rezolvarile specifice vor respecta această reglementare. Ca urmare a acestui fapt se va acorda o atenție deosebită prezentei spațiilor plantate de protecție. Se va asigura și un balans optim între suprafața ocupată construcției și suprafața rezervată spațiului verde pe parcele. Se va acorda atenție sporită nu doar aspectului cantitativ al spațiilor verzi ci și celui calitativ.

#### ▪ **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

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

#### ▪ **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona.**

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate nu vor prezenta riscuri pentru zona – nici cele edilitare și nici caile de comunicație propuse.

#### ▪ **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu e cazul.

#### ▪ **Evidențierea potențialului balnear și turistic**

Nu e cazul.

## **2.8. OPȚIUNI 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 în raport cu funcțiunea propusă – 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- spațiu comercial, 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 față 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 spațiu comercial, împrejmuire teren, amenajări exterioare, amenajare cale de acces, amplasare firma luminoasă și totem.

#### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Se propune punerea în valoare a cadrului natural existent. Astfel, se prevăd spații verzi - în proporție de minim 20%, precum și spații verzi de-a lungul străzilor nou proiectate. În interiorul parcelelor propuse se va acorda o atenție 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 funcțiunilor 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 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 suprafață de 1260mp, 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 suprafață vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare proiectată în zonă (vezi lucrări edilitare).

Străzile vor fi executate din îmbrăcăminti 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 îmbrăcăminti 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 și drumuri.
- spațiu verde ce reprezintă 20% din suprafață;
- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentării 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 deeurilor menajere, vor fi impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevazute cu sistem de spalare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi intretinute în permanenta stare de curatenie;
- în interiorul fiecărei parcele rezultate pentru dezvoltarea de constructii industriale nepoluante se va ține cont de necesarul de parcaje conform hotararii de consiliu local; vor respecta OMS 119/2014.

#### **REGIMUL DE ÎNĂLȚIME**

Regimul de înălțime al construcțiilor este prevăzut la maximum P+2E.

#### **REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR**

În urma analizării documentațiilor de urbanism realizate în zona adiacenta parcelei pentru care s-a inițiat PUZ s-au stabilit următoarele retrageri:

- S=5467mp
- 3m fata de frontul stradal - est – noul prospect stradal de 21m al străzii Olanda;
- 3m fata de limita laterala din sud
- 10m, respectiv 3m, fata de limita laterala din nord
- 3m 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 retenție.

#### **INDICI URBANISTICI**

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T. max 40%

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. max – 1,2

<b>SUPRAFAȚĂ TEREN</b>	<b>Existent</b>		<b>Propunere</b>	
	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
<i>DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE Spațiu Comercial</i>	-	-	1.683	30,78
<i>DRUMURI DE ÎNCINTĂ, PLATFORME, PARCAJE</i>	-	-	1.893	34,63
<i>SPAȚII VERZI</i>	-	-	631	11,54
<i>DRUMURI CE SE VOR CEDA</i>	-	-	1.260	23,05
<b>SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN</b>	<b>5.467</b>	<b>100</b>	<b>5.467</b>	<b>100</b>

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 **5.467 mp**; zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de spațiu comercial, împrejmuire teren, amenajări exterioare, amenajare cale de acces, amplasare firmă luminoasă și totem, aflata în intravilanul municipiului Timisoara.

**Conform memoriului de edilitare.**

### **3.7. PROTECTIA 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 problemicii 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 20% 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, consolidari de maluri, plantari 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 și curți construcții cu interdicție de construire până 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 construcții și folosirea optimă a terenului;
- Asigurarea relațiilor funcționale și estetice cu vecinătățile;
- 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 în următoarele planuri existente:

- P.U.G. TIMISOARA;
- Planuri topografice întocmite în vederea realizării P.U.Z.-ului și a stabilirii limitei de proprietate.
- Planurile cu utilități sau potențiale zone de restricție 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 aliniază proiectelor de dezvoltare durabilă a zonei. Activitatea promovată de către titularul planului se încadrează specificului zonei.

Orice posibilă sursă de poluare se va analiza cu cea mai mare atenție, astfel încât simultan cu apariția acesteia este analizată și proiectată soluția constructivă sau măsura organizatorică necesară eliminării acesteia. Actualmente terenul are categoria de folosință teren curți construcții și arabil, fiind liber. Raportul mediu natural – mediu antropocentric 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 destinate unui spațiu comercial de tip supermarket, cu regim de înălțime P+2E. Construcțiile vor fi amplasate în conformitate cu reglementările stipulate în documentația de față.

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 P.U.Z. este de 5.467mp.

Adiacent terenului există rețele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, și alimentare cu gaze naturale. Nu au fost identificate probleme de mediu relevante în 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)**

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

functionarii serviciului de colectare a deșeurilor 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 deșeurilor 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 rețelilor si spatiilor special destinate;
- Protectia calitatii apelor

#### **Surse de poluanți pentru apa freatica:**

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

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

Apele pluviale colectate vor fi evacuate in rețeaua 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 nederijate nu există; surse staționare derijate: 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 nesemnificative 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.

**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 poluanti astfel ca nu putem vorbi de o durata sau de o frecventa 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);**

Având în vedere că planul de față prevede extinderea zonei industriale nepoluante, funcțiune definită prin planurile de urbanism elaborate anterior P.U.Z.-ului, nu se pune problema unor conflicte între funcțiuni astfel încât să nu vom avea niciun fel de riscuri pentru sănătatea umană sau mediu.

**e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);**

Nu s-au identificat efecte asupra mediului iar mărimea zonei afectate de planul propus este de 5.467 mp. Terenul după cum scrie și în capitolele anterioare este situat în interiorul intravilanului municipiului Timișoara cu interdicție de construire până la aprobarea 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 să necesite instituirea regimului de rezervație științifică ca să rămână în proprietate publică și să dobândească regimul de protecție, potrivit procedurii prevăzute la art. 8, din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 236/2000.

Realizarea planului urbanistic zonal se înscrie în 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 depășiri ale limitelor impuse de normele în vigoare. Toate sursele de poluare sunt identificate astfel încât să se ia toate măsurile eliminării acestora, încă din etapa de proiectare.

**(iii) folosirea terenului în mod intensiv;**

- Ca prioritate în zona ce trebuie rezolvată sunt echipările edilitare și accesul la parcelă la standarde normale pentru categoria prevăzută.

- Necesitatea păstrării în zona a unui nivel de ocupare a terenului corespunzător.

Folosirea terenului pentru extinderea zonei industriale cu funcțiuni complementare și echiparea edilitară se va realiza în parametri normali de utilizare, nu se pune problema utilizării acestuia în mod intensiv. Conform Indicilor urbanistici terenul va fi folosit în procent de 40% pentru construcții, pentru circulații rutiere și pietonale, 26,11% se va ceda domeniului public pentru întregirea profilului de drum propus în PUG, și minim 20% din suprafața va fi amenajată ca spațiu verde.

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

Nu este cazul întrucât suprafețele terestre aparținând domeniului privat, luate în studiu, nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură, care să necesite instituirea regimului de rezervație științifică ca să rămână în proprietate publică și să dobândească 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 separat, 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, ne semnificativ 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 în incintă

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

Din punct de vedere economic și social, investiția va crea noi locuri de muncă, 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 SUPTORATE DE INVESTITORI PRIVATI SI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATILOR PUBLICE LOCALE**

Din partea investitorului se vor asigura financiar următoarele categorii de lucrări:

-lucrările tehnico-edilitare pentru echiparea terenului în cauză, rețelele apă-canal, rețele electrice și rețele alimentare cu gaz, fibra optică, iluminat stradal

-Primăria Timisoara va finanța partea de lucrări rutiere (carosabil, trotuare, zona verde, pista biciclete, semaforizarea, iluminat stradal) pentru realizarea profilului PTT3-21m în momentul finalizării tuturor documentațiilor de urbanism din partea de nord a străzii Divizia 9 Cavalerie, prin care se va ceda suprafața de teren necesară realizării profilului impus prin PUG.

### **6. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Prezentul studiu nu modifică zonificarea P.U.G., încadrându-se în tendințele de dezvoltare urbanistică și a studiilor și proiectelor elaborate anterior, răspunzând nevoilor actuale și 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 față urmărește reglementarea terenului din punct de vedere funcțional și ai indicatorilor urbanistici, în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z.-ului aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

Conform Masterplanului Timisoarei propunerea se încadrează în tendința de dezvoltare a unei structuri economice urbane competitive, bazată pe zone urbane mixte generate prin reconversie cu accent pe servicii și comerț.

Întocmit,

Arh. Dumitrele Elena- Emilia