

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr. 19/2020

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului	PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA PREPONDERENT SERVICII (BIROURI, SPATII COMERCIALE) SI LOCUINTE COLECTIVE
Nr. proiect	19/2020
Beneficiar	S.C. ELMAS-PAGAD S.R.L.
Proiectant	S.C. ARHITECTIM S.R.L.
Data elaborarii	Iulie 2020
Faza de proiectare	P.U.Z.

1.2 OBIECTUL STUDIULUI

• Solicitari ale temei program

Zona aflata in studiul de fata se afla in intravilanul Municipiului Timisoara, jud. Timis, in partea de N, la limita cu teritoriul administrativ al comunei Dumbravita, pe strada Stefan Procopiu, nr. 4-6 si reprezinta terenul identificat prin C.F 434494. Terenul se afla în proprietatea a S.C. ELMAS-PAGAD S.R.L.

Caracteristici ale amplasamentului:

- este definit conform P.U.D. TIMISOARA in vigoare - aprobat prin HCL 350/2013 „ Construire imobil P=1E+M – Spatii de depozitare si apartamente de serviciu”
- se afla in cvartalul definit de strazile Stefan Procopiu, strada Tristan Tzara, strada Marginii si strada Devereux;
- functiunea dominanta este cea de locuinte colective cu regim de inaltime de la P+1E+M la S/D+P+6E
- accesul se realizeaza din strada Stefan Procopiu sau din strada Tristan Tzara.

Prin proiect s-au urmarit în principiu urmatoarele :

- dimensionarea constructiilor si a amenajarilor propuse, corespunzator suprafetei terenului studiat si a temei de proiectare;
- dezvoltare prudenta in zone construite cu respectarea calitatii spatiului urban existent;
- asigurarea unei structuri teritoriale si functionale coerente, cu desemnarea suprafetelor pentru constructie, pentru circulatii rutiere si pietonale si pentru spatiilor verzi;
- rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale din cadrul parcelei;
- reglementarea regimului de inaltime;
- echiparea cu utilitati.

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

Prin contextul urbanistic zona studiata apartine zonei de depozitare si apartamente de serviciu in regim P+1E+M conform PUD aprobat prin HCL Timisoara nr. 350/2013.

Zona studiata se afla:

- Adiacenta la strada Leandrului
- La 1500 m de zona centrala a municipiului Timisoara;
- La 138 de strada bd. Sever Bocu

Certificatul de urbanism eliberat de Primaria Municipiului Timisoara nr. 2212 din 29.06.2020 confirma intentiile de realizare a obiectivului de investitii PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA PREPONDERENT SERVICII – BIROURI, SPATII COMERCIALE .

1.3 SURSE DOCUMENTARE

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

- P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018;
- P.U.G. TIMISOARA - ETAPA 3 in lucru;
- P.U.Z. - Extindere zona rezidentiala cu functiuni complementare si servicii, Calea Aradului - SERE aprobat prin HCL Timisoara nr. 613/2006;
- P.U.D. – Construire imobil P+1E+M Spatii de depozitare si apartamente de serviciu aprobat prin HCL Timisoara nr. 350/2013;
- P.U.D. – Hala prestari servicii si depozitare aprobat prin HCL Timisoara nr. 365/2014;

- P.U.Z. – Construire centru comercial DECATHLON, servicii si birouri aferente aprobat prin HCL Timisoara nr. 323/2010;
 - P.U.Z. – Zona SERE II aprobat prin HCL Timisoara nr. 42/2004;
 - P.U.Z. – Calea Aradului Zona SERE II aprobat prin HCL Timisoara nr. 358/2008;
 - P.U.D. – Reconfigurare zona rezidentiala cu functiuni complementare aprobat prin HCL Dumbravita nr. 27/2013.
 - P.U.Z. – zona predominant rezidentiala LOCUINTE COLECTIVE aprobat prin HCL Timisoara 278/2018
 - P.U.Z.– zona predominant rezidentiala LOCUINTE COLECTIVE aprobat prin HCL Timisoara 279/2018
- **Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.**

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

- ridicarea topo
- date culese pe teren sau din documentatii privind retelele de infrastructura.

- **Date statistice**

Datele statistice sunt preluate din:

- P.U.D. – Construire imobil P+1E+M Spatii de depozitare si apartamente de serviciu aprobat prin HCL Timisoara nr. 350/2013;
 - P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018;
 - P.U.G. TIMISOARA - ETAPA 3 in lucru;
- **Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei**
- Investitiile pentru aceasta zona presupun construirea unei cladiri preponderent de servicii, fapt confirmat cladirile de zona de servicii existenta in apropierea amplasamentului.

2. STUDIUL ACTUAL AL ZONEI

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Zona studiata este situata in partea de NORD a Municipiului Timisoara, pe strada Stefan Procopiu colt cu strada Tristan Tzara. Aspectul arhitectural al zonei este specific ariilor urbane, nou constituite la periferia marilor aglomeratii urbane. Zonele de locuit, compacte sunt interpatruse cu zone de servicii. Incepand cu 2004 si continuand pana in prezent pentru zona limitrofa strazilor Marginii si Stefan Procopiu s-au elaborat si aprobat o serie de planuri urbanistice care au definit caracterul zonei: locuinte individuale/colective cu regim de inaltime variabil de la P+1E+Er – S+P+Er+Er atingand punctual regim de inaltime de S+P+9E+Er si servicii/comert (centrele comerciale HORNBACK, SELGROS CASH & CARRY, AUCHAN NORD Timisoara, DECATHLON).

Parcela a fost initial regelementata prin PUD aprobat prin HCL Timisoara nr. 365/2014 avand functiunea de servicii si ulterior prin PUD aprobat prin HCL Timisoara nr. 350/2013 functiunea de depozitare si apartamente de serviciu.

- **Date privind evolutia zonei**

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

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

Expansiunea proiectelor de dezvoltare pentru aceasta zona a conturat adiacent str. Marginii si str. Grigore Alexandrescu (Inel IV) un puternic nucleu de noi locuinte colective si servicii.

Prin Plan Urbanistic Zonal, se propune confirmarea caracterului terenului ca parcela cu zona preponderent servicii.

- **Potential de dezvoltare**

Ca urmare a pozitiei zonei in contextul urbanistic al municipiului Timisoara se poate aprecia ca zona este o zona dominata de locuinte colective, de locuinte individuale si de servicii.

Pe teren nu exista restrictii in privinta retelelor edilitare, traseul acestora se afla pe strada Stefan Procopiu.

In urma efectuarii studiului geotehnic reiese ca terenul este salabru.

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

Zona studiată se găsește în intravilanul localității Timișoara, în partea de nord într-o poziție al cărei potențial permite dezvoltarea zonei preponderent de servicii și este identificat prin:

C.F. 434494, cad. 434494, S= 1937 mp

TOTAL S= 1937 mp

Terenul studiat este delimitat astfel:

- La NV – strada Stefan Procopiu, proprietate publica zona carosabil, distanta pana la prima locuinta individuala este de 64.95 m;
- La SV – PUD “Hala P+1E prestari servicii si depozitare” aprobat prin HCL Timisoara 365/2014, proprietate privata;
- La NE – strada Tristan Tzara, proprietate publica –distanta pana la prima locuinta colectiva este de 20.75 m;
- La SE – PUZ „Zona predominant rezidentiala – Locuinte colective” (S/D+P+3E – S/D+P+6E) probat prin HCL Timisoara 278/2018, proprietate privata distanta la prima locuinta este de 10.00 m;

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

Terenul se afla in partea de nord a municipiului Timisoara. Zona este accesibila prin orice forma de trafic urban deoarece are acces la str. Stefan Procopiu si de la strada Tristan Tzara si in proximitatea sensului giratoriu. Aceasta legatura asigura fluidizarea circulatiilor atat in sensul incarcarii zonei cat si in sensul descarcarii acesteia.

Terenul fiind situat in intravilanul municipiului Timisoara este inconjurat de zona de locuinte colective si individuale existente cum reiese din planurile atasate iar pe o raza de 1500 m nu exista unitati industriale, ferme de animale/pasari, adaposturi de animale, platforme dejectii, platforme deseuri sau alte obiective care sa necesite zone de protectie sanitara.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

Relieful in zona se caracterizeaza prin altitudine relativ scazuta ,de campie joasa cu mici denivelari si o densitate mare a retelei hidrografice, datorita abundentei de albie parasite, care favorizeaza excesul de umiditate al terenului.

Clima este temperata adica temperatura, vantul si precipitatiile se repeta pe anotimp.

Din punct de vedere al zonarii seismice a teritoriului Romaniei, amplasamentul se afla in zona de hazard seismic cu acceleratia de varf a terenului avand valoarea $a_g=0,20g$ si perioada de colt $T_c=0,7\text{sec}$.

Adancimea de inghet-dezghet a zonei este 0,8m.

Adancimea de fundare minima este $D_{min}=-0,90\text{m}$ iar presiunea conventionala de baza are valoarea $p_{conv}=200\text{kPa}$.

Riscuri naturale:

a) Cutremure de pamant

In zona studziata intensitatea seismică, echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismica a teritoriului României, este VII grade MSK conform anexa 3 din Legea 575-2001.

Nu sunt necesare masuri de restrictionare a conditiilor de construire (regim de inaltime, distante intre cladiri) datorita intensitatii seismice.

b) Inundatii

Zona studziata are capacitatea maxima de precipitatii cazuta in 24 de ore (1901-1997) este cuprinsa 100 si 150 mm conform anexa 4 din Legea 575-2001.

Zona studziata este o zona afectata de inundatii datorata scurgerii de torenti conform anexa 5 din Legea 575-2001.

Sunt prevazute diguri de protectie pe culoarul raului Bega in zona localitatii Timisoara.

Nu sunt necesare masuri suplimentare specifice de protectie (extinderea/redimensionarea retelei hidroedilitare, indiguiri, regularizari cursuri de apa).

Se vor efectua masuri de intretinere a retelei hidroedilitare existente.

c) Alunecari de teren

Zona studziata prezinta un potential de producere a alunecarilor "scazut" si o probabilitate de alunecare "practic zero" si "foarte redusa" conform anexa 6 din Legea 575-2001.

Zona studziata nu este o zona afectata de alunecari de teren conform anexa 7 din Legea 575-2001.

Studiu geotehnic

Stratificatie:

- Sol vegetal argilos negru avand o grosime intre 0.40-0.50m;
- Argila cafenie cenusie, plastic consistenta cu extindere pana la 1.00m adancime;
- Argila prafoasa cafenie galbuie, plastic vartoasa cu consistenta pana la 1.60mm;
- Argila prafoasa cafenie galbuie cu orizonturi ruginii ,plastic vartoasa, mai compacta cu concretii fine si mijlocii de calcar, cu extindere la peste 5.00m adancime.

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

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

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

Adancimea minima de fundare va trebui sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- o $D1_{MIN} > 0.8M$ fata de nivelul actual al terenului
- o $D2_{MIN} > 1.00M$ fata de nivelul terenului sistematizat

- Calculul terenului de fundare pentru construcțiile în cauză, fundate direct, se poate adopta o presiune convențională de calcul de bază $D=2.0\text{m}$, $B=1.0\text{m}$ în grupa fundamentală de încărcări $P_{\text{conv}}=220\text{KPa}$ la care se vor aplica corecțiile corespunzătoare adâncimilor și lățimilor efectiv proiectate conf STAS 3300/2-1985.

În urma efectuării studiului geotehnic reiese că terenul este salabru.

2.4 CIRCULATIA

- **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene**

Circulația rutieră în zona este definită de strada Ștefan Procopiu în partea de NV și de strada Tristan Tzara în partea de NE precum și străzile aflate în apropiere și corespunde cerințelor investitorului pentru tipul de activitate propus. Circulația este compusă din trafic de autoturisme.

- **Capacități de transport, greutăți în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulații, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.**

Terenul ce face obiectul acestui studiu are acces la strada Ștefan Procopiu în partea de NV și la strada Tristan Tzara în partea de NE, soluția de rezolvare fiind prezentată în detaliu în capitolul Modernizarea circulației. Nu există intersecții cu probleme sau dificultăți în trafic.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

- **Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată**

Principala caracteristică a funcțiilor ce ocupă zona studiată este aceea de unitate, privind tipologia funcțiunii, adică de zone de locuințe colective, individuale și servicii. Ca tipologie a locuirii, zona este caracterizată de în preponderență de locuirea colectivă și servicii.

- **Relationari între funcțiuni**

În prezent zona studiată se află într-o zonă de confluență funcțională, funcțiunea predominant de locuire este interpatrunsa spre nord-vest și sud-vest de zona de servicii/comert.

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

Terenul studiat este liber de construcții. În situația actuală, conform PUD aprobat prin HCL Timișoara 350/2013 procentul de ocupare al terenului (POT) este de 50,00%, coeficientul de utilizare al terenului (CUT) fiind de 1.5.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Fondul construit la nord și vest de teren este definit de locuințe colective în regim de înălțime maxim S/D+P+6E la est și sud-est de teren, iar la nord este definit de clădiri locuințe individuale. Starea clădirilor este bună.

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

În zona sunt asigurate serviciile.

- **Asigurarea cu spații verzi**

În stadiul actual pe teren nu există spații verzi amenajate, iar prin PUZ se propune un minim de 20% spațiu verde în cadrul parcelei.

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

Nu este cazul.

- **Principalele disfuncționalități**

Analiza situației existente a relevat următoarele disfuncționalități:

a) de circulație: configurarea precară a structurilor rutiere în zona. Deși au fost propuse și aprobate prin documentații de urbanism, modernizări ale tramelor stradale existente, până în prezent acestea nu au fost realizate fizic.

b) funcționale: zona aflată la limita administrativă a Municipiului Timișoara și existența în sud-vestul parcelei studiate a unor terenuri nescrise în Cartea Funciara.

2.6 ECHIPARE EDILITARĂ

- **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale – după caz)**

Gabaritele și traseul rețelelor existente în zona sunt precizate în cadrul avizelor eliberate de către detinatorii/furnizorii de utilități.

Alimentarea cu apă - Situația existentă

În zona există rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat pe strada Ștefan Procopiu.

Canalizarea - Situația existentă

În zona există rețeaua de colectarea apelor uzate menajere. Acestea se află pe strada Ștefan Procopiu.

Canalizarea apelor meteorice - Situația existentă

În zona există rețele pentru colectarea apelor pluviale. Acestea se află pe strada Ștefan Procopiu.

Alimentarea cu energie electrică - Situația existentă

În zona există alimentare cu energie electrică.

Telefonie - Situația existentă

În zona există rețele de telefonie.

Alimentarea cu gaz - Situația existentă

În zona există rețele de alimentare cu gaz.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) — MLPAT (nr. 16/NN/1999) și ghidului său 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**

La nord de str. Tristan Tzara, pe terenul administrativ al Comunei Dumbravita sunt aprobate parcelări noi, având edificate predominant locuințe colective și izolat locuințe unifamiliale, cu regim de înălțime P+M/P+1E+Er/P+2E. La est și la nord-est sunt în curs de edificare două ansambluri de locuințe colective în regim maxim de înălțime S/D+P+6E. La sud și sud-vest sunt edificate imobile cu funcțiune de servicii/comert (centrele comerciale HORNBACK, SELGROS CASH & CARRY, AUCHAN NORD Timișoara, DECATHLON).

Zona studiată este lipsită de factori de poluare majori. În vecinătate nu există agenți economici cu activitate cu impact semnificativ asupra mediului, sau alte elemente, care nu sunt compatibile cu funcțiunea propusă prin

PUZ. Nu exista un micro-ecosistem valoros pe suprafața studiată. În perimetrul studiat nu se regăsesc monumente ale naturii.

În vederea depistării surselor de poluare existente în zona s-a impus relevarea modului și tipului de poluare pentru fiecare componentă a mediului: apă, aer, sol, zgomot etc.

Calitatea aerului este în general satisfăcătoare, surse de poluare majore nu există.

În privința calității solului nu există surse majore de poluare, solul nu poate fi afectat decât într-o măsură neglijabilă.

Calitatea apei nu este influențată de nici un factor poluant. Apa potabilă furnizată în sistem centralizat este salubră din punct de vedere fizic, chimic, bacteriologic, etc.

Poluarea fonică este generată de zgomotul produs de circulația de pe str. Marginii și str. Ștefan Procopiu.

Efectele poluării în zona studiată pot fi atenuate prin luarea unor măsuri de protecție riguroase, respectiv plantarea arbori, extinderea conductelor de canalizare pluvială și ape uzate menajere, igienizare și salubritate.

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

În urma studiului zonei s-a constatat că nu există nici de riscuri naturale, nefiind terenuri cu probleme de alunecare sau inundabile și nici de riscuri antropice.

- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor 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 căile de comunicație propuse.

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu există cazul.

- **Evidențierea potențialului balnear și turistic**

Nu există 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:

- reglementarea urbanistică a terenului;
- asigurarea utilităților necesare într-o variantă de echipare centralizată;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

Prezentă documentație propune soluții și reglementări în scopul acomodării unor construcții cu funcțiune predominantă pentru servicii. Inițiativa de promovare a PUZ a fost adusă la cunoștința publicului prin afișarea informațiilor pe siteul Primăriei Municipiului Timișoara și pe amplasament.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea elementelor operate în ultimii ani în zona.

În principal, zona este destinată funcțiunii de locuire colectivă și funcțiuni complementare și servicii și depozitare, așa cum atestă documentațiile de urbanism aprobate în proximitatea amplasamentului:

- P.U.Z. - Extindere zona rezidențială cu funcțiuni complementare și servicii, Calea Aradului - SERE aprobat prin HCL Timișoara nr. 613/2006;
- P.U.D. - Construire imobil P+1E+M Spații de depozitare și apartamente de serviciu aprobat prin HCL Timișoara nr. 350/2013;
- P.U.D. - Hala presă și servicii și depozitare aprobat prin HCL Timișoara nr. 365/2014;
- P.U.Z. - Construire centru comercial DECATHLON, servicii și birouri aferente aprobat prin HCL Timișoara nr. 323/2010;
- P.U.Z. - Zona SERE II aprobat prin HCL Timișoara nr. 42/2004;
- P.U.Z. - Calea Aradului Zona SERE II aprobat prin HCL Timișoara nr. 358/2008;
- P.U.D. - Reconfigurare zona rezidențială cu funcțiuni complementare aprobat prin HCL Dumbrăvița nr. 27/2013;
- P.U.Z. - Locuințe colective și funcțiuni complementare, aprobat prin HCL Timișoara nr. 360/2008;
- P.U.Z. - zona predominant rezidențială LOCUINTE COLECTIVE aprobat prin HCL Timișoara 278/2018
- P.U.Z. - zona predominant rezidențială LOCUINTE COLECTIVE aprobat prin HCL Timișoara 279/2018

În conformitate cu prevederile noului PUG, zona este de tip Liu/PUZ - zona de urbanizare, locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Prin configurarea și funcțiunile propuse, soluția creează legături cu vecinătățile, stimulând dezvoltarea părții de nord a Municipiului Timișoara.

Având în vedere cele prezentate, considerăm că soluția propusă se integrează perfect în funcțiunea zonei și poate satisface cerințele actuale ale investitorilor din zona.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Zona studiată se află în intravilanul localității Timișoara și sunt prevederi pentru această zonă impuse prin PLANUL URBANISTIC GENERAL TIMISOARA în vigoare și PUG Timișoara - Etapa 3 - în lucru.

În prezent, situl studiat, aflat în zona nordică a teritoriului administrativ al Municipiului Timișoara este reglementată prin PUD - Spații de depozitare și apartamente de serviciu aprobat prin HCL 320/2013 ca zonă de depozitare și servicii ($POT_{max.} = 50\%$; $Spatii\ verzi_{min.} = 20\%$) și prin PUZ - Extindere zona rezidențială cu funcțiuni complementare și servicii, Calea Aradului - SERE aprobat prin HCL nr. 613/2006, ca zonă propusă de servicii ($POT_{max.} = 50\%$; $Spatii\ verzi_{min.} = 20\%$).

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Din punct de vedere al valorificării cadrului nu se impune luarea de măsuri speciale.

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, terenul este plan, fără vegetație înaltă. În realizarea soluției urbanistice se va avea în vedere realizarea unui spațiu verde corelat cu suprafața carosabilă și pietonală.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Din punct de vedere al circulației terenul se află într-o zonă cu potențial de viitor, amplasamentul fiind situat adiacent viitoarelor dezvoltări ale rețelelor de circulație reglementate anterior prin documentații de urbanism. În acest scop, amplasamentul studiat a fost corelat cu vecinătatea adiacentă, propunerile din prezenta documentație ținând cont de trama strădală propusă, aliniamentele strădale și restricțiile stabilite prin documentațiile de urbanism aprobate în zonă, respectiv de structura urbană propusă prin Noul PUG, Etapa 3, Revizia 3.

Astfel, soluția de configurare a structurii rutiere se va realiza având ca punct de plecare reglementările urbanistice aprobate în zona:

- modernizarea str. Tristan Tzara și DE 491 conform prevederilor PUD aprobat prin HCL Dumbravita nr. 27/2013 și PUZ aprobat prin HCL Timișoara nr. 613/2006 la profil de 12 m (PTT 1) și a str. Stefan Procopiu;

Accesul pietonal și rutier la obiectivele propuse se va asigura de pe strada Stefan Procopiu și de pe str. Tristan Tzara. Se propune un o zonă carosabilă în incintă cu lățimea de 5.00 (dublă sens) care va lega cele două accese pe teren și în incintă, de-a lungul străzii Stefan Procopiu sunt propuse locurile de parcare supraterane, iar restul se vor amplasa la subsol.

Organizarea circulațiilor interioare se va face funcție de configurarea și poziționarea finală a construcțiilor propuse în fazele ulterioare de proiectare (DTAC, DT).

Vor fi asigurate caile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în NP118/1998.

Proiectele stradale proiectate sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități (ord. M.T. nr. 50/1998).

Parcarile propuse pentru locuințe se vor amplasa la minim 5 m față de geamurile locuințelor învecinate.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ-REGLEMENTARI, BILANT

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

- generarea unei zone predominant de servicii (birouri și spații comerciale) și locuințe colective la nivelurile superioare;
- asigurarea acceselor auto și pietonale în zona studiată;
- reglementarea zonei de implantare și a accesului la clădire;
- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și a canalizării pentru viitoarea dezvoltare.

Funcțiunea dominantă a zonei: predominant – servicii (birouri și spații comerciale) și apartamente la ultimele niveluri.

Funcțiunile propuse în zona studiată prin PUZ este:

- Servicii (birouri și spații comerciale)
- Locuințe colective (apartamente);
- Circulații auto, pietonale;
- Spații verzi-plantatii spații verzi de aliniament de-a lungul străzilor;

Zonificarea funcțională a zonei studiate s-a făcut ținând cont de funcțiunea predominantă propusă și de proximități urbanistice care impuneau constrângeri legate de funcțiune și/sau indici urbanistici.

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

- Regim de înălțime:
 - maxim S/D + P + 4E

Înălțime maximă:

- H cornișă = 20 m, H coamă = 22 m

REGIMUL DE ALINIEMENT AL CONSTRUCȚIILOR

Terenul are o formă poligonală cu front la două străzi, la strada Stefan Procopiu și Tristan Tzara.

În cadrul studiului a fost stabilită limita maximă de implantare a construcțiilor. Retragera acestei limite față de aliniament a fost stabilită la minim 5.00 pe cele 2 laturi adiacente străzilor Stefan Procopiu și Tristan Tzara.

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR IN CADRUL PARCELEI

Amplasarea noii constructii se va face tinand cont de limitele de proprietate, de fondul construit existent si de caracteristicile generale ale parcelei.

- In cadrul studiului a fost stabilita limita maxima de implantare a constructiei.
- Retragerea fata de limita laterala este de minim 3.00 m sau H/2 fata de limita de proprietate din NV.
- Retragerea fata de limita posterioara este de minim 10.00 m – fiind aliniata cu limita de implantare a PUD ului aprobat cu HCL Timisoara 365/2014;
- Zona de implantare a constructiilor este conform plansei Reglementari urbanistice-zonificare, anexata prezentei documentatii.
- Vor face exceptie de la regulile de amplasare propuse prin prezenta documentatie, posturile de transformare si alte cladiri destinate utilitatilor sau echiparii edilitare, care vor putea fi amplasate si in afara zonelor de implantare.
- **Amplasarea constructiilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse în OMS nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii cap. I art. 3.**
- **Distantele între cladirile de pe parcele învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare, iar la amplasarea cladirilor se vor respecta distantele minime de protectie sanitara conform OMS 119/2014 cap. I art. 3.**
- Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distantele de siguranta între cladiri (constructii propuse) conform **NORMATIVULUI P 118-2/2013.**
- Solutia propusa a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma si dimensiunile constructiilor, a cailor de comunicatii terestre, a drumurilor de deservire locala, a necesarului de parcaje.
- Se propun plantatii de arbori în zona aferenta cladirii propusa
- **Amplasarea platdormelor pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere vor respecta prevederile din OMS 119/2014**

SISTEMATIZAREA PE VERTICALA

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

BILANT TERITORIAL

BILANT IN CADRUL PARCELEI DE LOCUINTE COLECTIVE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
	S (mp)	% din T	S (mp)	% din T
Teren reglementat	1937	100.00	1937	100.00
Constructii – cladire preponderent servicii (birouri si spatii comerciale) si apartamente	0.00	0.00	968.50	50.00
Circulatii rutiere, alei si parcaje	0.00	0.00	581.10	30.00
Spatii verzi in cadrul parcelei	0.00	0.00	387.40	20.00

INDICI URBANISTICI

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.max. = 50%

Coefficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. MAX. = 2.5

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Pentru obiectivele propuse se vor asigura toate utilitatile necesare functionarii: bransament la rețeaua publica de alimentare cu apa potabila, racord la sistemul centralizat de canalizare, electricitate si gaz.

Alimentarea cu apa - Situatia propusa:

In zona studiata sunt asigurate conditiile specifice acestor lucrari, ca urmare a existentei rețelei de apa potabila, alimentarea cu apa a zonei studiate se va face prin bransamente la rețeaua localitatii Timisoara, rețea publica de apa potabila administrata de catre S.C. AQUATIM SA

Canalizarea apelor uzate menajere - Situatia propusa:

Deversarea apelor uzate menajere se face la rețeaua de canalizare a localitatii Timisoara, prin extinderea rețelei de canalizare existenta in proximitatea amplasamentului pe str. Stefan Procopiu

Debitele menajere evacuate sunt:

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

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

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

Canalizarea apelor pluviale - Situatia propusa:

Apele uzate pluviale colectate de pe acoperisul constructiilor vor fi colectate si deversate la canalizarea orasului.

Alimentare cu energie electrica - Situatia propusa

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

Alimentare cu caldura - Situatia propusa

Sistemele de incalzire propuse se vor realiza prin centrale proprii.

Alimentare cu gaze naturale - Gospodarie comunala.

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

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

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

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

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

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

- Completarea si dezvoltarea cailor rutiere, - Extinderea rețelei de echipare tehnico - edilitara a zonei.

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

Studiul are în vedere urmatoarele categorii de probleme :

- Amenajarea urbanistica a teritoriului considerat.

- Zonificarea functionala a teritoriului, având în vedere caracterul obiectivelor propuse si folosirea optima a terenului.
- Asigurarea unor relatii avantajoase în cadrul zonei studiate, având în vedere amenajarea completa a zonei limitrofe.
- Asigurarea echiparii tehnico - edilitare a zonei: alimentarea cu apa, canalizarea, sistemul de încălzire, alimentarea cu energie electrica, alimentarea cu gaz.
- Reabilitarea, conservarea si protectia mediului.

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

Planul urbanistic zonal va fi inclus in urmatoarele planuri existente

- P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/28.05.2002 prelungit prin HCL 619/2018
- P.U.G. - ETAPA 3 – in lucru;
- 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) relevanta planului sau programului în/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovarii dezvoltarii durabile;

Pana in acest moment zona luata in studiu este compusa din urmatoarea parcela idetintificata prin C.F. 434494
Suprafata totala luata in studiu suprafata proprietate beneficiar 1937.00 mp.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, intre proiectant si proprietarii terenurilor, pentru aceasta zona se prevede realizarea unei zone preponderent de servicii (birouri si spatii comerciale) si apartamente. 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 recomanda cooperarea investitorilor pentru realizarea lucrarilor de echipare a terenului (alimentarea cu apa, canalizarea si epurarea apelor uzate, alimentarea cu energie electrica, gaze naturale etc.)

Este obligatorie sistematizarea retelelor pe culoarele stabilite pentru utilitati.

Suprafata totala a zonei cuprinsa în PUZ este de 1937.00 mp.

Conform studiilor si memoriului de specialitate, amplasarea cladirilor destinate locuintelor se va face in zone sigure locuintelor, pe terenuri salubre. Terenurile nu prezinta risc de alunecari de teren, inundatii sau avalanse.

In conformitate cu memoriul tehnic, alimentarea cu apapotabila se va face in conformitate cu normele legale in vigoare.

e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu (de exemplu, planurile si programele legate de gospodaria deseurilor sau de gospodaria 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 localitatii 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 și programele pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu ce se vor elabora în continuare, legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor din zone adiacente, vor ține seama de prevederile prezentului program urbanistic zonal.

În vederea protecției mediului se vor prevedea următoarele:

- Racordul la utilitățile existente în zona;
- Depozitarea deșeurilor menajere în pubele și containere etanșe realizate din materiale necorodabile, amplasate în spații special amenajate;
- Realizarea de zone verzi plantate, eventual tratate peisager;
- Nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere și nu se vor depozita deșeurii menajere, în afara rețelelor și spațiilor special destinate;
- Colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere și a apelor meteorice se va realiza printr-un sistem de canalizare, conform proiectelor de specialitate.
- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se realizează asigurând însorirea acestora și a clădirilor învecinate pe durata de min. 1½ ore la solstiul de iarnă pentru încăperile de locuit.
- În cadrul fiecărei parcele destinate amplasării clădirilor de locuințe se asigură:
- Platforme pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de min. 10 m de ferestrele locuințelor, împrejmuite cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare;
- Spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona, situate la distanțe de min. 5 m de ferestrele camerelor de locuit.

Protecția calității apelor :

Surse de poluanți pentru apa freatică:

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

Apele pluviale colectate vor fi evacuate în rețeaua de canalizare

Protecția aerului:

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

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

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

Centrala termică proprie cu caracteristici corespunzătoare funcțiunii deservite

Diametrul cosului min. = 100 mm

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

Gospodărirea deșeurilor

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

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 durată sau de o frecvență 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 vest a localitatii Timisoara.

c) natura transfrontiera a efectelor;

Nu este cazul.

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

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

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

Nu s-au identificat efecte asupra mediului iar marimea zonei afectate de planul propus este de 1937 mp. Terenul dupa cum scrie si in capitolele anterioare este situat in teritoriul intravilan al Municipiului Timisoara, in partea de nord.

f) valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat,

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

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

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

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

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

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

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

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

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

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

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

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

• **Lista obiectivelor de utilitate publica**

-retea de alimentare cu apa

-retea de gaze naturale

-retea de alimentare cu energie electrica

- canalizare menajera
- retea de telecomunicatii
- asigurarea circulatiei in incinta

- **Tipul de proprietate a terenurilor**

Terenul este in proprietatea a S.C. ELMAS PAGAD S.R.L. si are o suprafata totala de 1937.00 mp.

- **Circulatia terenurilor**

Regimul juridic al terenului ne releva faptul ca acesta este situat in intravilanul Municipiului Timisoara, jud. Timis si reprezinta parcela identificata prin C.F. 434494 cad. 434494. Terenul se afla în proprietatea a S.C. ELMAS PAGAD S.R.L.

CONCLUZII

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

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

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

Pentru evitarea aglomerarii cu constructii in zona studiata se propune ca POT maxim sa fie 50%, CUT 2.5.

Principalele categorii de interventie vor fi cele legate amenajarea zonei.

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

La baza criteriilor de interventie, reglementari si restrictii impuse au stat urmatoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltari urbane corelata cu necesitatile actuale ale pietei, cu legislatia in vigoare si cu tendintele de dezvoltare urbana ale orasului;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate pana in prezent;
- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor pentru obiectivele solicitate prin tema;
- rezolvarea coroborata a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere si de mediu.

Prezentul PUZ are un caracter de reglementare ce expliciteaza si detaliaza prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe zona studiata.

Apreciem ca propunerile sunt in concordanta cu previziunile de dezvoltare ale localitatii Timisoara in zona si ca realizarea obiectivului de investitii „PUZ ZONA PREPONERENT SERVICII – BIROURI, SPATII COMERCIALE ” este oportuna dezvoltarii zonei.

Întocmit,
arhitect Simina Zbucea

Verificat,
specialist RUR
arh. Delia Vizitiu