

4. MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

4.1. INTRODUCERE

4.1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

Faza: **AVIZ DE OPORTUNITATE**

Denumirea lucrării: P.U.Z. - ZONA PRODUCTIE SI DEPOZITARE.

Amplasament: municipiul Timisoara, judetul Timis,
C.F. nr. 452632 (nr. C.F. vechi 425931), C.F. nr. 452636 (nr. C.F. vechi 411746), C.F. nr. 452622 (nr. C.F. vechi 425932) si C.F. nr. 452626 (nr. C.F. vechi 421100); teren curti-constructii intravilan.

Beneficiar: HALOIU Cristinel si sotia HALOIU Tamara-Alina

Proiect nr.: 575/2021

4.1.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Amplasamentul studiat, in suprafata de 2.626 mp, se situeaza pe in partea de sud-vest a intravilanul localitatii Timisoara, la o distanta de 5.600 m fata de centul acesteia, avand acces direct din Calea Sagului - DN 59.

In prezent zona studziata se defineste, conform PUG - municipiul Timisoara - aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 619/2018, **ca zona depozitare si prestari servicii propusa, cu interdictie temporara de construire pana la elaborare PUD/PUZ.**

4.1.3. SITUATIA EXISTENTA

Prezentul P.U.Z. cuprinde 4 parcele in suprafata de totala de 2.626 mp, proprietatea beneficiarului HALOIU Cristinel si sotia HALOIU Tamara-Alina identificat prin: C.F. nr. 452632 (nr. C.F. vechi 425931), C.F. nr. 452636 (nr. C.F. vechi 411746), C.F. nr. 452622 (nr. C.F. vechi 425932) si C.F. nr. 452626 (nr. C.F. vechi 421100).

Pe terenul cu nr. top. 452632, in proprietatea lui HALOIU Cristinel si sotia HALOIU Tamara-Alina, exista o cladire, in regim de inaltime P+2E, proprietatea societatii PRED SMY S.R.L., ce acomodeaza functiuni de servicii - birouri. Constructia este inscrisa in C.F. nr. 425931 - Timisoara. Imobilul are urmatoarele sarcini: intabulare, interdictie de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, apipire, demolare, restructurare si amenajare; intabulare, drept de ipoteca in favoarea UNICREDIT BANK S.A.

Pe terenurile cu nr. top. 452636, 452622 si 452626 se intalnesc 3 anexe pe structura usoara - magazii, in regim de inaltime P, ce adapostesc functiuni de depozitare. Aceste constructii sunt

edificate inca din anul 2009 insa acestea nu sunt inscrise in Cartea funciara. Imobilele nu au inscrieri privitoare la sarcini conform C.F.

Adiacent amplasamentului PUZ se intalnesc atat terenuri libere cat si terenuri cu constructii, a caror functiuni se incadreaza in zona de servicii, mica productie si depozitare.

Activitatiile ce se desfasoara in cladirile existente, nu genereaza un trafic intens sau trafic greu.

Accesul pe teren se realizeaza direct - printr-un racord carosabil din beton - de pe Calea Sagului - DN 59.

Astfel concluzionam ca, conform situatiei existente, activitatile desfasurate aici se incadreaza la functiunile pentru servicii si depozitare, aceliiasi activitati fiind intalnite si la imobilele vecine, care in conformitate cu prevederile PUG - municipiul Timisoara reprezinta functiunea predominanta a zonei.

Amplasamentul se invecineaza:

- la nord-vest Calea Sagului - DN 59;
- la nord-est teren cu cladire P+1E cu nr. top. 554/22 respectiv teren liber cu nr. top. 554/27;
- la sud-est teren liber cu nr. top. 555/11 respectiv teren liber cu nr. top. FN;
- la sud-vest teren liber cu nr. top. 555/2 respectiv parcela cu nr. top. 444081 teren cu cladire P - „Casa Auto” - showroom/comercializare autovehicule.

Pentru zona aflata in studiu s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 3714/20.10.2020, eliberat de Primaria municipiului Timisoara.

4.1.4. SURSE DOCUMENTARE

Baza topografica folosita este formata din planuri scara 1:1000. Documentatia este intocmita in conformitate cu:

- PUG - municipiul Timisoara - aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 619/2018 si a Regulamentul local aferent;
- Legea nr. 287-2009 - privind Codul civil;
- Legea nr. 350/2001 - privind amenajarea teritoriului si urbanism si Normrle de aplicare emise prin Ordinul 233/2001;
- Legea nr. 50/1991 - privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (republicata);
- Legea 7-1996 - cadastrului si a publicitatii imobiliare
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicata);
- Legea nr. 54/1998 - privind circulatia juridica a terenurilor;
- Legea nr. 33/1994 - privind exproprierea pentru utilitate publica;
- Legea apelor nr. 107/1996;
- Legea nr. 137/1995 - privind protectia mediului;
- Legea nr. 422-2001 - privind protejarea monumentelor istorice
- O.M.S. nr. 119/2014 - pentru aprobarea normelor de igiena;
- Ordinul 2701-2010 - pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului;
- H.G.R. 525/1996 - pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- G.N. 009-2000 - Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal

Pentru elaborarea prezentului PUZ s-au avut in vedere prevederile ale P.U.G. - municipiul Timisoara, a Regulamentulei local aferent si a documentatiilor de urbanism aprobate din vecinatatea amplasamentului studiat.

4.1.5. EVOLUTIA ZONEI

In organizarea acestei zone s-a tinut seama de propunerile de amenajare complexa a localitatii si a zonei limitrofe coprinse in Planul Urbanistic General si Regulamentul Local de Urbanism a municipiului Timisoara si a dezvoltarilor urbane aprobate in zona.

In prezent, zona studiata cunoaste o dezvoltare inspre functiunea de prestari servicii - depozitare. Planul Urbanistic General si Regulamentul Local de Urbanism mentioneaza ca, zona vizata de prezentul P.U.Z. - **UTR 60** - zona supusa reglementarii inspre functiunea de **zona depozitare si prestari servicii cu interdictie temporara de construire pana la elaborare PUD/PUZ**.

4.1.6. OCUPAREA TERENURILOR

Folosinta actuala a imobilelor studiate - conform CF - este de teren curti-constructii situat in intravilanul municipiul Timisoara. Pe teren sunt edificate constructii.

Disfunctionalitati semnalate:

- prevederile P.U.G. - municipiul Timisoara mentioneaza ca pentru acest imobil, se instituie interdictie temporara de construire pana la aprobarea unei documentatii urbanistice P.U.D./P.U.Z.
- zona nu poate fi considerata ca o zona inchegata din punct de vedere urban existand terenuri libere sau cu constructii, care fac parte dintr-o urbanizare anterioara care nu au mai fost restructurate inspre functiunile prevazute pentru aceasta zona prin PUG - municipiul Timisoara afectand astfel perspectiva urbana stradala;
- existenta unor parcele cu suprafete de mici dimensiuni care sunt greu de mobilat cu constructii inspre functiunea prevazuta prin PUG - municipiul Timisoara;
- lipsa unor amenajari, la nivelul profilului stradal al caili Sagului, care sa delimiteze clar categoriile de circulatii (auto, biciclete, pietonal) precum si organizarea de locurilor pentru parcare a autovehiculelor si de zone verzi aferente strazii;
- zona aglomerata din punct de vedere al traficului auto.

4.1.7. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona nu prezinta riscuri naturale.

Municipiul Timisoara este situata in Campia Banatului, amplasamentul studiat se situeaza in sud-vestul localitatii, pe Calea Sagului - DN 59, arterea principala ce face legatura intre municipiul Timisoara si Serbia.

Imobilele sunt ocupate cu constructii, iar relieful terenului este relativ plan.

Din punct de vedere seismic, conform Normativului P 100 - 92, pentru municipiul Timisoara se definesc urmatoorii parametri:

- Coeficient de seismicitate $K_s = 0,20$
- Perioada de colt $T_c = 0,1$ s
- Grad de seismicitate echivalent = 7,5

Adancimea de inghet este de 0,80 m, astfel se recomanda ca adancime de fundare sa se execute sub cota -1,00 m a terenului.

Lucrarile de terasamente (sapaturi, umpluturi, epuismenete) se vor executa cu respectarea Normativului C 169 - 88.

Datele geotehnice de mai sus sunt date generale, pentru zona localitatilor din perimetrul municipiului Timisoara, urmand ca pentru faza urmatoare - elaborare documentatie D.T.A.C. - studiul sa fie completat cu sondaje geotehnice si buletine de analiza punctuale.

4.1.8. CIRCULATIA

Accesul in zona se face din drumul pe Calea Sagului - DN 59.

Ca urmare a propunerilor de dezvoltare a localitatii prevazute prin P.U.G. - municipiul Timisoara, se impune reconfigurare prospectului stradal in sensul delimitarii clare a circulatilor (auto, biciclete, pietonal) precum si organizarea de locurilor pentru parcare a autovehiculelor si de zone verzi.

4.1.9. ECHIPAREA EDILITARA

Zona studiata este dotata din punct de vedere edilitar (apa, canalizare, energie electrica, telefonie, gaze naturale si transport urban).

Astfel exista posibilitatea realizarii racurdurilor pentru functionarea cladirilor noi ce se doresc a se edifica satisfacand cerintele igienico-sanitare si de confort necesare.

4.1.10. PROBLEME DE MEDIU

Zona nu prezinta riscuri naturale de mediu. Conditile de autorizare a executarii constructiilor in aceasta zona vor avea in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic, avand in vedere caracterul zonei.

Planul urbanistic zonal s-a elaborat avand in vedere amenajarea urbanistica a teritoriului si consta din:

- zonificarea functionala a teritoriului avand ca scop cresterea eficientei economice a obiectivelor din zona pe baza posibilei cooperari intre obiective si folosirea intensiva a terenului;
- stabilirea unor relatii avantajoase in teritoriu tinandu-se seama de propunerile de amenajare complexa a zonei;

4.2. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE

4.2.1. OBIECTUL LUCRARI:

Zona a fost luata in studiu la comanda proprietarilor HALOIU CRISTINEL si sotia HALOIU TAMARA-ALINA, care doresc ca in sud-vestul localitii Timisoara sa dezvolte o zona pentru productie si depozitare cu respectarea conditiilor enuntate prin Certificatul de urbanism nr. 3714-20.10.2020 si ale prevederilor PUG - municipiul Timisoara - aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 619/2018.

Pe parcela din C.F. nr. 452632 (nr. C.F. vechi 425931), C.F. nr. 452636 (nr. C.F. vechi 411746), C.F. nr. 452622 (nr. C.F. vechi 425932) si C.F. nr. 452626 (nr. C.F. vechi 421100), se propune elaborarea documentatiei P.U.Z. pentru zona productie si depozitare, cu respectarea prevederilor PUG - municipiul Timisoara - aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 619/2018 si a cerintelor emise prin Certificatul de Urbanism nr. 3714/20.10.2020.

Obiectul lucrarii consta din aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice din zona, tinand seama de propunerile si recomandarile ale P.U.G. - municipiul Timisoara, cat si a investitiilor implementate din vecinatatea amplasamentului.

Tema de proiectare a fost stabilita de comun acord cu proprietarul terenului, tinand cont de prevederile Certificatul de Urbanism nr. 3714/20.10.2020, ale P.U.G. - municipiul Timisoara precum si a investitiilor realizate in vecinatatea amplasamentului.

Conform reglementarilor din P.U.G. - municipiul Timisoara, zona studiata este destinata dezvoltarii inspre functinea de **zona depozitare si prestari servicii**. Asupra terenurilor avute in studiu este instituita interdictie temporara de construire pana la elaborare PUD/PUZ.

4.2.2. ZONA REGLEMENTATA

Zona reglementata de prezentul P.U.Z. este definita de imobilele din C.F. nr. 452632 (nr. C.F. vechi 425931), C.F. nr. 452636 (nr. C.F. vechi 411746), C.F. nr. 452622 (nr. C.F. vechi 425932) si C.F. nr. 452626 (nr. C.F. vechi 421100) - Timisoara, terenul curti-constructii intravilan, in suprafata totala de 2.626 mp, identificata prin C.F. nr. 425931, 411746, 425932 si 421100 - Timisoara, judetul Timis.

Documentatia P.U.Z. prevede reglementari si prescriptii privind regimul de construire, functiuni permise respectiv inerezise, zonificarea functionala, indici urbanistici, mobilare urbana, aspect exterior, restrictii etc. care urmaresc integrarea coerenta a viitoarelor investitii, din cadrul zonei reglementate, in ansamblul urban al zonei si ale previziunilor de dezvoltare prevazute prin PUG al municipiului Timisoara.

Propunerea PUZ reglementeaza imobilele pentru functiunea de **zona depozitare si prestari servicii** care sa inglobeze dotari complementare precum: functiuni de productie cu caracter nepoluant, comert nealinemtar, spatii de prezentare (showroom), circulatii, parcaje si zone verzi.

4.3. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

4.3.1. PREVEDERI ALE P.U.G.

Folosinta actuala a terenului este curti-constructii in intravilanul localitatii, avand interdictie temporara de construire pana la elaborarea PUD/PUZ. Conform reglementarilor din Regulamentul local al P.U.G. - municipiul Timisoara pentru zona avuta in studiu se prevede:

- Amplasamentul studiat face parte din **UTR 60** localitatea Timisoara,;
- Functiunea dominanta a zonei este definita de functiuni pentru depozitare si prestari servicii;
- Functiunile complementare zonei pentru depozitare si prestari servicii - productie cu caracter nepoluant;
- Parcelarea: se va reglementa prin PUD/PUZ;
- Regimul de inaltime maxim admis: se va reglementa prin PUD/PUZ;
- P.O.T. maxim admis: se va reglementa prin PUD/PUZ;
- Zonele verzi sunt reglementate conform art. 34 din RGU (art. 24 a R.L.U.);
- Modernizarea circulatiei: nu este cazul.
- respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism, HG 525/1996 republicat, OMS 119/2014, HCJ Timis 87/2004 si HCJ Timis 115/2008 privind indicatorii teritorialii obligatorii;
- amplasarea cladiriilor cu respectarea retragerilor fata de zonele vecine respectiv a zonelor de protectie a retelelor de utilitati si a obiectivelor naturale (ape, balti, zone impadurite etc.).

Pentru zonele destinate depozitare si prestari servicii se prevad reglementari in conformitate cu R.G.U. aprobat prin H.G. 525/1996.

4.3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiata prezinta un relieful plan si nu necesita lucrari semnificative de sistematizare pe verticala. Solutia propusa prin prezentul P.U.Z. are in vedere prevederile normativelor in vigoare cu privire la forma si dimensiunile terenurilor, orientarea fata de punctele cardinale, permitand o buna insorire a fatadelor si curtilor.

In vecinatatea amplasamentului studiat sunt edificale constructii, propunerile PUZ privind regimul de inaltime al constructiilor se va corela cu prevederile art. 31 a R.G.U. si ale Regulamentului local de urbanism (R.L.U.), a P.U.G. - municipiul Timisoara.

Conditiiile de clima cat si cele privind edificarea cladiriilor nu ridica probleme deosebite.

Conditiiile de fundare ale terenului sunt, conform studiului geotehnic, bune.

4.3.3. SISTEMATIZAREA PE VERTICALA

Avand in vedere natura si configuratia terenului, se impun lucrari de sistematizare verticala pentru realizarea platformelor cladirilor si a platformelor drumurilor, in vederea asigurarii pantelor necesare scurgerii si colectarii apelor meteorice la rigolele stradale si mai departe la emisar.

4.4. INDICATORII PROPUSE

4.4.1. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI BILANT TERITORIAL, INDICI SI CARACTERISTICI

Prin propunerea de lotizare s-a urmarit:

- incadrarea organica a zonei studiate in structura de dezvoltare localitatii. Astfel s-a avut in vedere ca amplasarea constructiilor sa respecte specificul local in ceea ce priveste orientarea si aliniamentul.
- amplasarea constructiilor in afara zonelor de protectie a utilitatilor (drumuri, canale, retele de utilitati, cimitire, platforme gospodaresti, gropi de gunoi, ferme etc.).
- crearea unui ansamblu incheiat, unitar si totodata variat, prin tratarea diferentiata a spatiilor, alternarea perspectivelor indepartate cu cele imediate, evitarea monotonei prin realizarea unor alveole, in care locuintele sa se grupeze in jurul unor zone verzi cu locuri de joaca pentru copii.

Pentru zona reglementata rezultate se prevad accese carosabil, parcaje, spatii verzi ce deservesc constructiile aferente acestora, dimensiunata si configurata conform destinatiei si functiunii specifice pe care le vor adaposti avand in vedere HG 525/1996 republicata.

S-a urmarit integrarea optima in sit a propunerii de zonificare functionala.

Propunerile de sistematizarea teritoriului s-au facut tinand cont de:

- particularitatile terenului;
- posibilitatile de asigurare a utilitatilor in zona;
- integrarea in prevederile de dezvoltare generala a teritoriului.

Aspectul exterior al cladirilor va lua in considerare propunerile prevazute prin R.L.U. aferent PUG - municipiul Timisoara.

Solutia aleasa a avut in vedere prevederile normativelor in vigoare cu privire la forma, dimensiunile terenului, orientarea fata de punctele cardinale, care sa permita o buna insorire a fatadelor si curtilor interioare.

INDICI URBANISTICI					
Zone functionale	POT	CUT	Regim de inaltime	H cornisa	H coama
Depozitare si prestari servicii	55%	1,65	P - max. P+2E	max. 4-10 m	max. 7-12 m

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	Suprafata (S)	Procent din S	Suprafata (S)	Procent din S
<i>Suprafata construita</i>	1.290 mp	49,12 %	1.444 mp	55,00%
<i>Spatii verzi</i>	584 mp	22,24 %	525 mp	20,00 %
<i>Cai de circulatie, trotuare, parcaje</i>	752 mp	28,64 %	657 mp	25,00 %
TOTAL	2.626 mp	100 %	2.626 mp	100 %

Dupa aprobarea documentatiei P.U.Z. pentru valorificarea terenului nu sunt necesare investitii privind lucrari de infrastructura (drumuri, retele de utilitati si zone publice) in situatia actuala fiind acoperite toate aceste necesitati.

4.4.2. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesul pe proprietate, in situatia actuala, se realizeaza amenajat de pe Calea Sagului - DN 59 printr-un racord carosabil din beton.

Pentru investitia „P.U.Z. - ZONA PRODUCTIE SI DEPOZITARE” nu se propune rezolvarea unui nou acces amenajat.

4.4.3. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

ALIMENTARE CU APA

Zona amplasamentului este dotata cu retea publica de alimentare cu apa.

Bransamentul la retea de alimentare cu apa se va realiza pe cheltuiala investitorului.

CANALIZARE MENAJERA

Zona amplasamentului este dotata cu retea publica de colectare a apelor menajere.

Bransamentul la retea de canalizare menajera se va realiza pe cheltuiala investitorului

CANALIZARE PLUVIALA

Apele pluviale concentrate de pe intreaga suprafata a platformelor, vor fi trecute prin separator de hidrocarburi si deznisipator, pentru a fi retinute hidrocarburile adunate din zona parcarilor, care ar putea contamina apele conventional uzate.

Apele pluviale de pe acoperisuri se vor deversa direct in retea publica de canalizare.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA.

Zona amplasamentului este dotata cu retea publica de energie electrica.

Bransamentul la retea de energie electrica se va realiza pe cheltuiala investitorului.

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE - INCALZIRE.

Zona amplasamentului este dotata cu retea publica de gaze naturale.

Bransamentul la retea de gaze naturale se va realiza pe cheltuiala investitorului.

TELEFONIE.

Zona amplasamentului este dotata cu retea de telefonie.

Bransamentul la retea de telefonizare se va realiza pe cheltuiala investitorului.

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

Conform documentatiei aprobate a PUG - municipiul Timisoara, pentru zona vizata - UTR 60 - se prevad functiuni pentru zona depozitare si prestari servicii.

Certificatul de Urbanism nr. 3714/20.10.2020, eliberat de Primaria municipiului Timisoara, prevede elaborarea unei documentatii P.U.Z. pentru reglementarea amplasamentu ca zona de productie si depozitare.

La baza elaborarii prezentului PUZ este dorinta beneficiarului de a valorifica terenul avut in proprietate prin realizarea unor constructii care sa inglobeze activitati de productie si depozitare aducand astfel un aport la dezvoltarea durabila a zonei, fiind un beneficiu de natura economica, sociala si urbana, pentru cetateni cat si pentru administratia publica locala a municipiul Timisoara.

4.6. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE INVESTITORII PRIVATI

ALIMENTARE CU APA

Nu sunt necesare lucrari pentru extinderea retelei de alimentare cu apa.

Bransamentele necesare racordarii cladirilor noi la reseaua de alimentare cu apa se vor suporta de catre beneficiarul autorizatiei de construire.

CANALIZARE MENAJERA

canalizare.

Bransamentele necesare racordarii cladirilor noi la reseaua canalizare se va suporta de catre beneficiarul autorizatiei de construire.

CANALIZARE PLUVIALA

Nu sunt necesare lucrari pentru realizarea retelei de ape pluviale, apele meteorice se vor prelua in reseaua de canalizare a localitatii.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA.

energie electrica.

Bransamentele necesare racordarii cladirilor noi la reseaua de energie electrica se vor suporta de catre beneficiarul autorizatiei de construire.

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE - INCALZIRE.

Nu sunt necesare lucrari pentru extinderea retelei de gaze naturale.

Bransamentele necesare racordarii cladirilor noi la reseaua de gaze naturale se vor suporta de catre beneficiarul autorizatiei de construire.

DEZVOLTAREA DRUMURILOR SI REALIZAREA DE ARTERE NOI.

Nu sunt necesare lucrari care prevesc drumurilor sau realizarea de artere noi.

4.7. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Indeplinirea prevederilor ale PUG - municipiul Timisoara - aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 619/2018, prin implementarea propunerilor stabilite prin acesta, revine administratiei publice locale.

Intocmit,
arh. GUTU A. DANIEL