

FOAIE DE CAPAT

PR. NR. 136/2021

DENUMIRE PROIECT PUZ- LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII

AMPLASAMENT : intravilan Timisoara, jud.Timis 448244, str.Gh. Baritiu,
nr. 40 si str. Garii, nr. 10

BENEFICIAR : SC NEDEX GRUP SRL

PROIECTANT GENERAL : S.C. ATG STUDIO S.R.L.
TIMISOARA, LOICHITA VASILE, NR. 1-3, SAD 6, SCARA A
Tel/fax:0748013978

FAZA DE PROIECTARE : P.U.Z.

S.C. ATG STUDIO S.R.L.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date generale

| | |
|--------------------|--|
| Denumire proiect | : PUZ- LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, DOTARI SI SERVICII |
| Amplasamen | : intravilan Timisoara, jud.Timis 448244, str.Gh. Baritiu, nr. 40 si str. Garii, nr. 10 |
| Faza de proiectare | : PLAN URBANISTIC ZONAL |
| Beneficiar proiect | : SC NEDEX GRUP SRL |
| Proiectant general | : S.C. ATG STUDIO S.R.L. |

1.2. Obiectul lucrarii

Se solicita de beneficiarul realizarea unui PUZ care are ca obiect **zona locuinte colective, functiuni complementare, dotari si servicii.**

Datele temei program au fost stabilite de comun acord cu beneficiarii.

Din punct de vedere juridic terenul identificat prin CF 448244 are ca proprietar pe SC NEDEX GRUP SRL.

Zona studiată care face obiectul acestei documentații, nu se află în zonă protejată sau de protecție a monumentelor istorice, respectiv zone de interes deosebit, avand categoria de folosinta: curti constructii.

1.3. Surse de documentare

Studiile de fundamentare si proiectele elaborate pentru intocmirea PUZ sunt :

- Ridicare topografica
- Studiu geotehnic
- Alte documentatii de urbanism aprobate in zona
- RGU aprobat prin HG 525/1996 republicata
- OMS 119/2014 privind normele de igiena
- HCJ 115/2008 privind aprobarea reglementarilor si indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potential de edificare urbana din judetul Timis
- Studiu cu Caracter Director

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Zona studiată care face obiectul acestei documentații, nu se află în zonă protejată sau de

protecție a monumentelor istorice, respectiv zone de interes deosebit, având , având categoria de folosință: curți construcții.

Parcela studiată este echipată edilitar.

2.2. Incadrare in localitate

Terenul se află în vestul municipiului Timisoara, având acces de pe str. Garii și de pe strada Gheorghe Baritiu.

2.3. Vecinatati

Zona studiată se delimitează în partea de nord cu strada Garii – CF 420283, la est cu parcelele CF 479200, nr. top 17417, nr. top. 17418, la sud parcela nr. top 17497/2 ; la vest strada Gheorghe Baritiu – nr. cad. 415876.

2.4. Elemente ale cadrului natural

Conform extrasului CF, terenul este liber de construcții.

Regimul eolian în partea de sud – vest a României este determinat de dezvoltarea sistemelor barice care se interferează deasupra Europei la latitudinea de 45° nord. În zona de câmpie, cea mai mare pondere o au vânturile din nord.

Tipul topoclimatic este specific zonei de silvostepă. El se caracterizează prin temperaturi medii anuale ridicate (10,6° C), intervalul anual fără îngheț este mai extins (peste 200 de zile), iar numărul mediu anual de zile cu îngheț mai mic (95).

Clima este temperat – moderată.

2.5. Circulatia

Accesul la zona se face de pe strada Garii și de pe strada Gheorghe Baritiu.

2.6. Ocuparea terenurilor

Parcela nu este afectată de construcții..

2.7. Echipare edilitara

Parcela studiată este echipată edilitar.

2.8. Probleme de mediu

Zona studiată este lipsită de factori de poluare majori. Parcela este situată în proximitatea Garii de Nord, fapt pentru care poate prezenta expunere către poluarea fonica din zona.

Terenul este aproximativ plan și nu prezintă riscuri naturale de mediu.

2.9. Optiuni ale populatiei

Propunerile prevazute in aceasta documentatie vor fi dezbatute in cadrul procedurii de avizare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din analiza datelor existente, a specificatiilor din tema de proiectare, CU si consultarea cu furnizorii de utilitati rezulta ca aceste elemente pot constitui premisa reala pentru abordarea unor propuneri in zona studiata, incluzand prin aceasta :

- propunerea unor dezvoltari imobiliare;
- sistemizarea terenurilor ;
- propunerea unor noi accese.

3.2. Prevederi ale PUG

In PUG aprobat prin HCL nr.157/2002 prelungit prin HCL nr. 619 din 2018 - zonificarea functionala claseaza parcela studiata din cadrul PUZ-ului ca fiind – Zona propusa de depozitare si prestari servicii afectata de zona dep rotectie CFR – Teren cu destinatie speciala in zona.

Conform hotararii nr. 149 din 24.04.2007, privind aprobarea PUD “Imobil de locuinte colective cu servcii P+5E+Penthouse, str. Baritiu nr. 40 si str. Garii nr. 10, Timisoara”, care a avut o valabilitate de 10 ani (pana la data de 24.04.2017), parcela studiata s-a convertit de la functiune de depozitare si servicii in functiune de locuire cu servicii. Aceasta modificare s-a facut in baza reviziei 4 a viitorului PUG, neaprobat, care incadreaza parcela cu nr. CF 448244, in zona LC – locuinte colective.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Terenul se afla intr-un cadru urban construit, neavand o valoare ridicata a cadrului natural.

3.4. Modernizarea circulatiei

Accesul pe terenul beneficiarului SC NEDEX GRUP SRL se face de pe strada Garii, strada cu porfil de 20 m si de pe strada Gheorghe Baritiu strada cu un profil de 38 m.

3.5. Zonificarea functionala

Pe parcela se va realiza o **zona mixta cu locuinte colective, functiuni complementare si zona verde.**

3.5.1 Reglementari

Suprafata totala a parcelelor este, conform CF, de 6100 mp. Suprafata conform ridicarii topografice este de 6100 mp. Prin PUZ se propune o parcela cu functiunea de locuinte colective, functiuni complementare locuirii, dotari, servicii, parcaje si zona verde. Parcela va

avea un dublu acces, pietonal si de vehicule, atat de pe strada Garii, cat si de pe strada Gheorghe Baritiu.

Amplasarea cladirilor pe parcela se aliniaza la frontal stradal sau au posibilitatea de retragere partiala.

Se propune impartirea cladirii in doua zone cu inaltimi diferite, pentru a se putea relationa cu tipologiile profilelor stradale invecinate, strada Garii profil de drum cu perspective de largire si convertire in bulevard cu 4 benzi de circulatie, iar strada Gheorghe Baritiu e strada secundara cu profil generos, insa doar cu doua benzi de circulatie. Inaltimea maxima a corpului S+P+4E, dinspre strada Gheorghe Baritiu este de 18 m. Inaltimea maxima a corpului S+P+6E dinspre strada Garii este de 24 m.

Accesul pe parcela, pietonal si de vehicule, se va realiza atat de pe strada Garii, cat si de pe strada Gheorghe Baritiu. Accesele pietonale in cladire se realizeaza atat din curtea interioara, cat si de pe strada Gheorghe Baritiu, iar acele auto in parcajul subteran se realizeaza din curtea interioara.

In incinta interioara se vor realiza parcaje pe sol si doua zone de spatii verzi care deservesc locuitorii imobilului nou construit.

3.5.2. Bilant teritorial

| Suprafata teren | | Existent | | Propus | |
|---|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | | mp | % | mp | % |
| Teren conform CF | | 6100 | 100,00 | 6100 | 100,00 |
| Teren conform ridicare topografica | | 6100 | 100,00 | 6100 | 100,00 |
| Locuinte colective si functiuni complementare, dotari si servicii publice | Constructii | | 0,00 | 2440 | 40,00 |
| | Drumuri de incinta, trotuare, parcaje | | 0,00 | 3355 | 55,00 |
| | Zona verde | | 0,00 | 305 | 5,00 |
| <i>Suprafata cedata in vederea realizarii drumurilor</i> | | <i>0,00</i> | <i>0,00</i> | <i>0,00</i> | <i>0,00</i> |

3.5.3. Indici constructivi propusi

CALCULUL INDICILOR URBANISTICI SE FACE LA NIVELUL PUZ-ULUI (TOTALITATE SUPRAFETELOR PRIVATE DIN CADRUL PUZ-ULUI)

ZONA LOCUINTE+FUNCTIUNI COMPLEMENTARE+SERVICII

POT MAX 40%

CUT MAX 2.5

REGIM INALTIME S+P+6E

h max cladire =24 m

REGIM INALTIME S+P+4E

h max cladire =18 m

Numarul total de locuri de parcare ESTIMATE a fi necesare pe parcela este de 182 (locuire +servicii) si a fost generat in baza numarului estimativ de 141 apartamente rezultate in urma mobilarii.

- Numarul de locuri de parcare ESTIMATE pe sol este de 80 de locuri.
- Numarul de locuri de parcare ESTIMATE in subsol este de 91 de locuri.
- Numarul de locuri de parcare aflate pe terenul public este de 11 locuri.

3.6.Dezvoltarea echiparii edilitare

3.6.1Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabila pentru zona studiata se va face de la sistemul centralizat de alimentare cu apa potabila al municipiului Timisoara.

3.6.2 Canalizarea menajeră

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la **sistemul centralizat de canalizare menajera al municipiului Timisoara**

3.6.3Canalizarea pluviala

Apele de ploaie de pe fiecare parcela sunt colectate de cate o retea de canalizare pluviala, pre-epurate intr-un separator de namol si hidrocarburi (SNH) si apoi descarcate intr-un bazin de retentie BR propriu amplasat pe parcela respectiva. De aici, apele pluviale vor fi preluate de o retea stradata de canalizare pluviala

3.7.Protectia Mediului - Date conform HG 1076/2004 anexa1:

3.7.1.Characteristicile planurilor si programelor cu privire, in special, la:

a) gradul in care planul sau programul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor:

Proiectul va putea genera dezvoltari urbane ulterioare datorita creeri unei infrastructuri (circulatii, echipare edilitara).

b) gradul in care planul sau programul influentiaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele:

Propunerea tine cont de PUG-ul minicipiului Timisoara.

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

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice, accentuând caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Raportul anual natural-mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului in care utilizarea primului este profitabila si contribuie la dezvoltarea celui din urma, astfel ca prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spatii verzi si plantatii de aliniament, utilizarea eficienta si durabila a spatiului existent, asigurarea facilitatilor de desfasurare a activitatii, cu conservarea factorilor de mediu.

Spatiul verde total prevazut prin PUZ va fi de **305 mp** (5% din suprafata totala a terenului).

d) probleme de mediu relevante pentru plan sau program

APA:

Alimentarea cu apă:

Alimentarea cu apă potabila pentru zona studiata se va face de la sistemul centralizat de alimentare cu apa potabila al municipiului Timisoara

Canalizare ape menajere:

*Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la **sistemul centralizat de canalizare menajera al municipiului Timisoara**. (aflat in administrarea s.c. AQUATIM s.a.)*

Canalizare ape pluviale:

Apele de ploaie de pe fiecare parcela sunt colectate de cate o retea de canalizare pluviala, pre-epurate intr-un separator de namol si hidrocarburi (SNH) si apoi descarcate intr-un bazin de retentie BR propriu amplasat pe respectiva parcela.

AERUL:

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei activitatile care pot contitui surse de poluare sunt cele legate de functionarea centralelor de incalzire/producere a apei calde si a traficului de masini din zona.

- surse stationare nedorijate - nu exista
- surse stationare dorijate - emisiile de la centralele termice individuale au un impact cumulat nesemnificativ asupra atmosferei
- surse mobile - autovehiculele care vin si parcheaza in zona, din acest punct de vedere emisiile de poluanti sunt intermitente si au loc la nivelul solului. Ordinul 462/1993 referitor la traficul rutier precizeaza ca emisiile poluante ale autovehiculelor rutiere se limiteaza cu caracter preventiv prin conditiile tehnice prevazute la omologarea autovehiculului.

SOLUL:

Prin realizarea proiectului, activitatile care pot fi considerate surse de poluare solului se impart in doua categorii:

- surse specifice perioadei de executie
- surse specifice perioadei de exploatare

In perioada executiei nu sunt surse industriale de poluare a solului, acestea pot aparea doar accidental prin pierderea de carburanti de la utilajele folosite pentru realizarea lucrarilor.

In vederea diminuarii si chiar eliminarii impactului asupra solului au fost prevazute puncte de depozitare a pubelelor pentru deseurile menajere. Acestea vor fi transportate ulterior de o unitate de profil la depozitul din zona.

Deci putem concluziona ca din punct de vedere al factorului de mediu aer, apa si sol activitatea de pe amplasamentul studiat nu reprezinta o sursa semnificativa de poluare.

e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu

-NU E CAZUL

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

a) probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor

Se are in vedere ca proiectul se va armoniza cu tendintele zonei de a moderniza zona actualmente neamenajata cu functiuni specifice necesitatilor socio-economice. Probabilitatea ca sa se produca efecte indezirabile asupra mediului este scazuta.

- b) natura cumulativa a efectelor - *NU E CAZUL*
- c) natura trasfrontiera a efectelor - *NU E CAZUL*
- d) riscul pentru sanatatea umana sau mediu

In vederea asigurarii protectiei mediului si a sanatatii oamenilor, in cadrul prezentei documentatii se prevad toate masurile ce se impun a fi luate pentru faza de implementare a planului propus.

De asemenea, dezvoltarea propusa se va invecina cu zone de locuinte.

- e) marimea si spatialitatea efectelor - *NU E CAZUL*
- f) valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectata, date de :
 - caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural - *NU E CAZUL*
 - depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului

Nu se vor depasi valorile limita

- folosirea terenului in mod intensiv - *NU E CAZUL*
- g) efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international - *NU E CAZUL*

3.8.Obiective de utilitate publica

Nu e cazul.

4. CONCLUZII

Avand in vedere cele de mai sus consideram ca zona studiata are potential de dezvoltare urbana si se incadreaza in planurile de urbanism existente.

Intocmit:
arh. Crăculeac Mircea

