

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

---

## FOAIE DE GARDA

---

Proiect nr. 43/2021

Denumirea proiectului                      **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA SERVICII**

Amplasament                                      mun. Timisoara, Calea Sever Bocu, nr. 84, CF 442814, nr. Top. 442814

Nr. proiect    43/2021

Beneficiar    S.C. TROPICALA S.R.L.

Proiectant    S.C. ARHITECTIM S.R.L.

Specialist RUR                                      arh. Carmen Falnita

Data elaborarii                                      IANUARIE 2022

Faza de proiectare                                      P.U.Z.

## BORDEROU GENERAL AL P.U.Z

### PIESE SCRISE

1. Foaie de garda
2. Borderou
3. Certificat de Urbanism
4. Extras C.F.
5. Copie CUI Beneficiar
6. PVR OCPI si Plan vizat OCPI
7. Memoriu de prezentare

### PIESE DESENATE

Plan incadrare in localitate/zona		U01
Extras din PUG Timisoara – in vigoare		U01.1
Extras din PUG Timisoara- Etapa 3		U01.2
Documentatii aprobate si in curs de aprobare		U01.3
Studiu de cvartal	sc.1:1000	U02
Situatia existenta	sc.1:1000	U03
Disfunctionalitati		U03.1
Studiu functiuni existente		U03.2
Funciuni in zona		U03.3
Studiu transport in comun		U03.4
Reglementari urbanistice_ varianta 1	sc.1:500	U04
Reglementari urbanistice_ varianta 2	sc.1:500	U04.1
Reglementari edilitare	sc.1:500	U05
Mobilare urbana_ varianta 1	sc.1:500	U06
Mobilare urbana_ varianta 2	sc.1:500	U06.1
Volumetrie		U07
Desfasurate stradale		U07.1
Capat de perspectiva.Landmark		U07.2

## MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr. 43/2021

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA SERVICII
Amplasament	mun. Timisoara, Calea Sever Bocu,nr. 84, CF 442814, nr. Top. 442814
Nr. proiect	43/2021
Beneficiar	S.C. TROPICALA S.R.L

#### 1.2 OBIECTUL LUCRARIII

- **Solicitari ale temei program**

Prezentul proiect are ca obiect elaborarea documentatiei scrise si desenate pentru obiectivul “Elaborare PUZ-ZONA SERVICII”, la faza PUZ, conform temei de proiectare data de catre beneficiar.

Pe amplasament se afla 4 constructii si anume : C1 - spalatorie auto, C2 – birouri, C3- spatii comerciale (chioscuri) si C4 – locuinta. Beneficiarul doreste demolarea constructiilor existente pe teren intrucat constructiile nu mai corespund exigentelor zonei, cladirile avand un aspect invechit si doreste realizarea unei constructii cu functiunea apart-hotel la etajele superioare si spatii comerciale, birouri la parter care sa se integreze in contextul actual, atat ca functiune cat si ca volumetrie cu asigurarea necesarului de locuri de parcare.

Zona aflata in studiul de fata se afla in intravilanul Municipiului Timisoara, jud. Timis in partea de N-E pe strada Calea Sever Bocu, nr. 84 si reprezinta terenul identificat prin C.F 442814, nr. Top. 442814.

Terenul se afla în proprietatea lui S.C. TROPICALA S.R.L.

Caracteristici ale amplasamentului:

- este definit ca zona servicii – constructie spalatorie auto, conform PUD aprobat prin HCL nr. 497/2005 „Construire spalatorie auto” si se afla in UTR 24 conform PUG aprobat, zona pentru locuinte si functiuni complementare
- se constituie teren in intravilanul localitatii Timisoara, pe Calea Sever Bocu, nr. 84, C.F 442814, C.F. 442814;
- Conform P.U.G. - etapa 3 – se incadreaza in RrM3 – Zona mixta cu regim de construire deschis. Adiacenta principalelor artere de trafic, iar conform zonificarii se afla intr-o restructurarea zonei de locuinte – functiuni mixte:locuinte si servicii/comert

Prin proiect s-au urmarit în principiu urmatoarele :

- Realizarea unei zone de servicii/comert si locuinte;
  - 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;
  - reglementarea parcelei in scopul mobilariei cu constructii destinate serviciilor;
  - rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale;
  - echiparea cu utilitati a parcelei.
- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata.**

Prin contextul urbanistic zona studiata apartine conform P.U.G. Timisoara in vigoare zonei de unitati industriale/zonei de depozitare si prestari servicii in UTR 24.

Zona studiata se afla:

- La intersectia strazilor – Calea Sever Bocu cu strada Silistra;
- La 2500 m de zona centrala a municipiului Timisoara;
- In apropierea zonelor de servicii si depozitare si a zonei de locuinte colective cu functiuni complementare;

Certificatul de urbanism eliberat de Primaria Municipiului Timisoara nr. 2454 din 2021 confirma intentiile de realizare a obiectivului de investitii P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA SERVICII.

### 1.3 SURSE DOCUMENTARE

- **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**
  - P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/28.05.2002;
  - Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) Timișoara
  - P.U.Z. "ION IONESCU DE LA BRAD", Timișoara- HCL 186/2003
  - P.U.G. TIMISOARA -Etapa 3;
  - HCL 497/2005- PUD " Construire spalatorie auto ";
  - **P.U.Z. "ION IONESCU DE LA BRAD", Timișoara- HCL 186/2003** – reglementează zona cuprinsă între str. Divizia 9 Cavalerie, Calea Lipovei, str. Constructorilor, str. Albinelor, str. Demetriade – calea ferată
  - P.U.D. "Ansamblu de locuinte colective și servicii", strada Ion Ionescu de la Brad nr. 11, Timișoara - HCL nr. 304/2007 Regim de inaltime variabil, ajungand pana la D+P+6E+Penthouse POT max de 28%, CUT de 2, pe un teren în suprafață de 13.836 mp.
  - P.U.Z. "Ansamblu locuinte sociale" str. I.I. de la Brad, f.n.- Baza RATT Timișoara - HCL 472/2008 Documentația are drept obiectiv realizarea unui ansamblu cu locuințe colective sociale de către Primăria Municipiului Timișoara, cu regim de înălțime S+P+6E+Er. P.U.Z. „Locuinte si functiuni complementare”, Str. Ion Ionescu de la Brad, nr. 1/a, Timisoara, HCL 212/2010
  - P.U.Z. Locuinte colective si servicii, Timisoara, str. Constructorilor, nr. 4a, 4b, 4c si str. I. I. de la Brad, nr. 5, HCL 76/2011
  - P.U.D. "Construire Supermarket Lidl și amenajare locuri de parcare în incinta, amplasare panouri publicitare pe teren proprietate si fatada, amplasare totem, împrejmuire proprietate,organizare de șantier", Str. Ion Ionescu de la Brad nr. 15, Timisoara - HCL 429/2013
  - P.U.Z. Locuinte colective si functiuni complementare" strada I.I. de la Brad, nr. 9 si 11B, nr. cad. 413263, 413236 si 404859, Timisoara - H.C.L. 277/2018 UTR 1: locuinte colective - maxim P+3E+Er - spre str. Mircea Dimitrie Ratiu, maxim P+1E+Er - strada propusa prin PUZ HCL 472/2008 Hmax. corni ă Er = 16 m / Hmax. = 18 m pentru regim de inaltime P+3E+Er; ș Hmax.

Cornisa Er = 10 m / Hmax. = 12 m pentru regim de înălțime P+1E+Er;  $\zeta$  POT = 30%; CUT = 1,4  
UTR 2: funcțiuni complementare (servicii/comert) - maxim S+P+1E+Er spre str. I. I. de la Brad și  
maxim P+1E spre UTR 1. Hmax. Cornisa Er = 10 m / Hmax. = 12 m; POT = 50%; CUT = 1,5

- o Faza Aviz de oportunitate - PUZ „EXTINDERE ZONA LOCUINTE COLECTIVE ÎN INTRAVILAN TIMISOARA, PARCELELE 441877, 441878 ȘI 441879”, str. Ion Ionescu de la Brad nr. 1, Timisoara

- **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.**

Baza topografică utilizată pentru elaborarea prezentului PUZ este constituită din carourile scară 1:5000, completată cu :

- ridicarea topografică realizată pentru zona studiată;
- Studiul geotehnic întocmit la solicitarea beneficiarului
- date culese pe teren sau din documentații privind rețelele de infrastructură.

- **Date statistice**

Datele statistice sunt preluate din:

- o P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/28.05.2002; actualizat HCL 619/23.11.2018
- o PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3 (în lucru);
- o Strategia națională a României pentru dezvoltarea turismului 2019-2030

- **Proiecte de investiții elaborate pentru domeniile ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

Investițiile pentru această zonă presupun realizarea unei zone de servicii, cu spații comerciale și de locuit, fapt confirmat de zonele de servicii existente în zonă cât și de existența zonelor de locuințe colective și locuințe individuale pe care le pot deservei. Prin PUG Timisoara Etapa 3 (în lucru) pentru zona RrM3 – Zona mixtă cu regim de construire deschis. Adiacentă principalelor artere de trafic, iar conform zonificării se află într-o restructurarea zonei de locuințe – funcțiuni mixte: locuințe și servicii/comert

**Timișoara are nevoie de noi spații de cazare, mai ales că în 2023 va fi Capitală Culturală Europeană**

## **2. STADIUL ACTUAL AL ZONEI**

### **2.1 EVOLUTIA ZONEI**

Zona studiată este situată în partea de nord a Municipiului Timisoara, la V de calea Sever Bocu și la nord de strada Silistra. În vecinătatea terenului se află preponderent instituții și servicii și locuințe colective. De asemenea în vecinătate se regăsesc și funcțiuni de învățământ prescolar, piața agroalimentară, parcuri și spații de cult.

Conform zonificării funcționale din PUG în curs de aprobare se află în restructurarea zonei de locuințe – funcțiuni mixte: locuințe și servicii/comert.

#### **Date privind evoluția zonei**

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relatează cu evoluția localității**

Ca urmare a dezvoltării localității, în contextul existenței unor zone similare adiacente amplasamentului studiat, s-a considerat că această zonă este o zonă favorabilă pentru consolidarea unei zone de servicii, comert și apart-hotel.

În momentul de față se observă niste caracteristici semnificative ale zonei, iar prin funcțiunea propusă se întărește direcția de dezvoltare a funcțiunii majore a zonei de servicii aflată adiacent unei artere majore importante.

- **Potential de dezvoltare**

Zona studiată are un potențial de dezvoltare foarte ridicat.

Zona este ocupata preponderent de locuinte colective cu un regim de înaltime de maxim P+4+M, construcții colective edificate între anii 1970-1980. Peste drum de strada Silistra se află piața agroalimentară Ion Ionescu de la Brad și Biserica ortodoxă Sfinții Apostoli Petru și Pavel.

Ca urmare a pozitiei zonei in contextul urbanistic al municipiului Timisoara se poate aprecia ca zona se va dezvolta si extinde si va deveni o zona dominata de servicii (turism si comert), fiind adiacenta unei artere importante din oras.

Analizând oferta turistică, piața și programele de marketing, mai mulți experți în domeniu au concluzionat că exista un mix bogat de obiective turistice medicale și culturale gata să fie valorificate. Provocarea principală implică trei aspecte: (1) îmbunătățirea serviciilor destinate vizitatorilor, asociate infrastructurii, transportului, cazare, managementul destinațiilor turistice, prin inovație și digitalizare)

(2) o mai bună coordonare între agențiile private și de stat, la toate nivelurile, pentru a promova în continuare dezvoltarea antreprenorilor mici și mijlocii și pentru a reduce deficitul de capital uman, și

(3) o implementare mai eficientă a inițiativelor de marketing, pentru promovarea destinațiilor și experiențelor pe care le poate oferi, în piețele din care provin turiștii care cheltuiesc cele mai mari sume la nivel mondial.

**Tabelul 2 - Sectorul hotelier și activitatea sectorului privat pentru primele 10 destinații din 2017<sup>10</sup>**

Destinații orașe/stațiuni	Clasificare în funcție de venituri	Clasificare în funcție de sosiri	Venituri generale (milioane euro)	Profituri nete (milioane euro)	Rata profitului	Populație	Venituri din industria turismului, pe cap de locuitor EUR	Salariați	Venituri IMM (micro) (%)	Venituri IMM (întreprinderi mici) (%)	Venituri IMM (întreprinderi mijlocii) (%)	Venituri întreprinderi mari %	Sosiri de turiști în 2017. milioane	Sosiri totale turiști cu cazare (%)
București	1	1	1350	16.64	11.90	2112483	639	40953	11.79	26.94	25.53	35.75	2.0	16.83
Brașov	5	2	129	7.66	5.94	289878	445	5236	17.98	37.26	32.20	12.56	1.2	0.00
Constanța	2	3	188	32.41	17.20	314816	598	7329	21.89	44.89	33.22	0.00	0.6	4.55
Cluj-Napoca	3	4	175	23.63	13.48	323484	542	6641	23.14	47.47	29.40	0.00	0.5	3.88
Sibiu	7	5	74	10.52	14.14	169177	440	2592	25.16	40.83	34.01	0.00	0.4	3.28
<b>Timișoara</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>133</b>	<b>19.74</b>	<b>14.81</b>	<b>330014</b>	<b>404</b>	<b>4933</b>	<b>20.19</b>	<b>44.02</b>	<b>28.56</b>	<b>7.23</b>	<b>0.3</b>	<b>2.75</b>
Sinaia	12	7	35	6.72	19.35	11258	3087	1326	8.57	29.75	61.68	0.00	0.3	2.42
Iași	6	8	108	15.50	14.34	373507	289	4213	17.76	35.85	34.61	11.78	0.3	2.39
Oradea	8	9	61	6.45	10.49	221796	277	2830	79.00	120.47	89.94	0.00	0.2	1.84
Predeal	36	10	9	1.55	17.01	5046	1800	452	30.60	67.16	2.24	0.00	0.2	1.73

Timisoara ocupă locul al patrulea, ca venituri, între destinațiile turistice din România, cu 133 milioane euro având o rată a profitului de 14,81%, și un număr de 4933 de persoane;

În urma realizării unei comparații între 10 destinații turistice urbane, din punctul de vedere al sosirilor naționale și internaționale în unitățile de cazare, Timisoara este pe locul 6 cu 333000 de sosiri.

Desemnarea municipiului Timisoara drept „Capitală Culturală Europeană” si asigurarea locurilor de cazare a turistilor ar trebui sa sustina strategia pentru a-l transforma într-un punct de interes pentru turiști.

Pe teren nu exista restrictii in privinta retelelor edilitare, traseul acestora nu afecteaza terenul unde se propune obiectivul de investitii PUZ.

In urma efectuarii studiului geotehnic reiese ca terenul este salabru.

## 2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

Zona studiata se gaseste in intravilanul localitatii Timisoara, in partea de nord intr-o pozitie a carei potential permite dezvoltarea zonei de locuinte cu functiuni complementare si este identificata prin:

C.F. 442814, cad. 442814, S= 1839 mp

TOTAL

S= 1839 mp.

Terenul studiat este delimitat astfel:

- La NE – zona de locuinte, casa in regim P si anexe;
  - La NV – Calea Sever Bocu si Serviciul Roman de Informatii (P, P+1E, P+3E);
  - La SV – zona de locuinte colective si servicii la parter, bloc P+4E si bloc P+4E+M ;
  - La SE – strada Silistra si zona de locuinte colective si servicii la parter (bloc P+4E);
- **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 Cale Sever Bocu si la strada Silistra care delimiteaza parcela studziata. Aceasta legatura asigura fluidizarea circulatiilor atat in sensul incarcarii zonei cat si in sensul descarcarii acesteia. Calea Sever Bocu este una din cele mai importante artere ale orasului, avand 2 benzi pe sens si reprezinta principala artera de legatura cu Comuna Dumbravita.

In sensul cooperarii in domeniul edilitar se poate constata ca exista toate premisele asigurarii traseelor utilitare principale dar si a celor secundare. Zona este asigurata cu utilitatile necesare si se afla in imediata vecinatate, ceea ce va duce la o dezvoltare iminenta spre aceasta zona.

### 2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **Elemente ale cadrului natural ce pot intervenii in modul de organizare urbanistica: relieful reteeaua 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 abundenței 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  $a_g=0,16g$  si perioada de colt  $T_c=0,7sec$ .

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

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

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 restrictiune 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 studiată prezintă un potențial de producere a alunecărilor "scăzut" și o probabilitate de alunecare "practic zero" și "foarte redusă" conform anexa 6 din Legea 575-2001.

Zona studiată nu este o zonă afectată de alunecări de teren conform anexa 7 din Legea 575-2001.

### Studiu geotehnic

Stratificatie:

- Sol vegetal argilos negru având o grosime între 0.40-0.50m;
- Argila cafenie cenușie, plastic consistentă cu extindere până la 1.00m adâncime;
- Argila prafoasă cafenie galbuie, plastic vartoasă cu consistentă până la 1.60mm;
- Argila prafoasă cafenie galbuie cu orizonturi ruginii, plastic vartoasă, mai compactă cu concreții fine și mijloicii de calcar, cu extindere la peste 5.00m adâncime.

Apa freatică are regimul influențat de volumul precipitațiilor din zonă. Astfel la data cercetării nivelului hidrostatic al apei freactice s-a stabilizat în foraj la adâncimea de 1m peste care se apreciază creșteri frecvente de până la 0.50m în intervale mai îndelungate cu precipitații.

Ținând cont de aceste date și de structura locuințelor propuse în această zonă se recomandă:

- Terenul apt de fundare îl constituie stratul argilos în stare naturală cafeniu plastic vartos ce apare sub solul vegetal.

Adâncimea minimă de fundare va trebui să îndeplinească următoarele condiții:

- D1MIN > 0.8M față de nivelul actual al terenului
- D2MIN > 1.00M față de nivelul terenului sistematizat
- Calculul terenului de fundare pentru construcțiile în cauză, fundate direct, se poate adopta o presiune convențională de calcul de bază  $D=2.0m$ ,  $B=1.0m$  în grupa fundamentală de încărcări  $P_{conv}=220$  KPa la care se vor aplica corecțiile corespunzătoare adâncimilor și lățimilor efectiv proiectate conf STAS 3300/2-1985.

**In 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 zonă este definită de Calea Sever Bocu în partea de vest, precum și de strada Silistra în partea sudică. 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 Calea Sever Bocu în partea de vest, precum și de strada Silistra în partea sudică, soluția de rezolvare fiind prezentată în detaliu în capitolul Modernizarea circulației. Intervențiile se vor rezuma la asigurarea acceselor și a locurilor de parcare necesare.

### 2.5 OCUPAREA TERENURILOR

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

Principala caracteristică a funcțiunilor ce ocupă zona studiată este aceea de diversitate, privind tipologia funcțiunii, adică de zone de servicii, de locuințe colective cu servicii la parter, locuințe individuale, învățământ, piață, loc de cult.

- **Relationari între funcțiuni**



Între funcțiunile existente în jurul sit-ului și funcțiunea propusă există o cooperare funcțională, deoarece prezintă același tip de funcțiune.

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

Pe teren există 4 construcții (spătorie auto, birouri, spații comerciale și locuințe) ce urmează a fi demolate. În zona studiată există în prezent fond construit.

În zona studiată nu sunt amplasate monumente istorice, situri istorice sau zone de protecție a acestora.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Fondul construit din vecinătate este ocupat preponderent de locuințe colective cu un regim de înălțime de maxim P+4+M, construcții colective edificate între anii 1970-1980. Peste drum de stradă Silistra se află piața agroalimentară Ion Ionescu de la Brad și Biserica ortodoxă Sfinții Apostoli Petru și Pavel.

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

Prin prevederile prezentului PUZ s-a prevăzut o zonă servicii conexă cu funcțiunile existente în zonă.

- **Asigurarea cu spații verzi**

În stadiul actual pe teren nu există spații verzi amenajate. Prin PUZ se prevede asigurarea unui spațiu în suprafața de 368 mp pentru spațiu verde, însemnând un procent de 20%.

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

Nu este cazul.

- **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități sunt:

- Existența unor clădiri dezafectate pe teren ce nu mai corespund exigențelor din prezent
- Lipsa inițiativelor de remodelare funcțională și urbanistică a cvartalului din care face parte terenul;

## 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)**

Zona studiată este echipată edilitar corespunzător, fiind asigurată cu energie electrică, apă potabilă, canalizare, telefonizare și gaze naturale. Rețelele de utilități necesare funcționării se află adiacent parcelei, pe strada Marginii, iar cheltuielile de extindere a rețelelor de utilități vor fi asigurate de către beneficiar.

### **Alimentarea cu apă - Situația existentă**

În zonă există rețele de colectarea apelor uzate menajere.

### **Canalizarea - Situația existentă**

În zonă există rețele de colectarea apelor uzate menajere.

### **Canalizarea apelor meteorice - Situația existentă**

În zonă există rețele pentru colectarea apelor pluviale.

### **Alimentarea cu energie electrică - Situația existentă**

În zonă există alimentare cu energie electrică.

### **Telefonie - Situația existentă**

În zonă există rețele de telefonie.

### **Alimentarea cu gaz - Situația existentă**

În zonă 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 sau de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.

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

- **Relatia cadru natural –cadru construit**

Intervențiile în zona studiată vor avea în vedere ca toate construcțiile și amenajările vor fi percepute în mare măsură de la nivelul pietonului, sens în care toate rezolvările 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 echilibru optim între suprafața ocupată construcției și suprafața rezervată spațiului verde pe parcele. Se va acorda atenție sporită nu doar la aspectul cantitativ al spațiilor verzi.

## 2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Proprietatea este privată, construcția propusă a se realiza este o construcție pentru servicii – apart hotel cu spații comerciale la parter.

Cerintele 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 necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru elaborarea acestui P.U.Z. s-au folosit surse documentare evidențiate în capitolul 1.3 . Surse de documentare.

Conform documentațiilor aprobate, propunerea de servicii (apart-hotel cu spații comerciale la parter) se integrează în zona studiată.

### 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Zona studiată se află în intravilanul localității Timișoara. Conform P.U.G. TIMISOARA în vigoare se află în UTR 24 și se află într-o zonă de locuințe și funcțiuni complementare, iar conform PUG TIMISOARA – Etapa 3 se află în restructurarea zonei de locuințe funcțiuni mixte: locuințe și servicii/comert RrM3 Zona Mixta cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic.

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiată a suferit schimbări în densificare prin documentațiile de urbanism aprobate anterior. În concluzie nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui raport optim între suprafețele construite existente și suprafețele construite viitoare precum și prin dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate.

Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui minim de 20% spații verzi din totalul suprafeței terenului studiat.

Interventiile in zona studiata vor avea in vedere ca toate constructiile si amenajarile vor fi percepute de la nivelul pietonului, sens in care toate rezolvarile specifice vor respecta aceasta reglementare. Ca urmare a acestui fapt se va acorda o atentie deosebita prezentei spatiilor verzi plantate.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Din punct de vedere al lucrarilor rutiere propuse, zona studiata este delimitata la NV de Calea Sever Bocu, strada cu doua benzi pe sens, care leaga zona de Dumbravita si de strada Silistra la SE, strada cu o banda pe sens.

Nu sunt propuse cedari de teren pentru drum.

Accesul auto se va realiza din Calea Sever Bocu, iar accesul pentru aprovizionare marfa din strada Silistra.

Sunt prevazute locuri de parcare atat supraterane cat si subteran.

Accesul in subteran se va realiza din Calea Sever Bocu

Necesarul de parcaje se va calcula conform anexei 2 din Regulamentul Local de Urbanism RLU aferent P.U.G. Timișoara. Se vor asigura un minim de 20 de locuri de parcare.

Modul final de rezolvare a acceselor carosabile precum si numarul si configuratia locurilor de parcare se vor definitiva în urma elaborarii unei documentatii în faza de Autorizare de Construire.

Strazile vor fi executate din imbracaminti moderne alcatuite dintr-o fundatie din balast si piatra sparta si o imbracaminte bituminoasa din mixturi asfaltice.

### 3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA-REGLEMENTARI, BILANT

Interventiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalizate si au condus la urmatoarele principii de lucru:

- Realizarea unei zone de servicii;
- 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;
- reglementarea parcelei in scopul mobilariei cu constructii destinate serviciilor;
- rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale;
- echiparea cu utilitati.

Funciunile propuse in zona studiata sunt:

- Servicii – spatii comerciale, birouri apart-hotel;
- Circulatii auto, pietonale, locuri de parcare – care se vor calcula la faza AC conform normativelor in vigoare in concordanta cu functiunea propusa ;
- Spatii verzi reprezentand minim 20% din suprafata totala a parcelei;

### **REGIMUL DE INALTIME**

#### **Varinata 1:**

- Regim de inaltime: - maxim S+P+6E;
- Inaltime maxima: - H cornisa = 24 m, H coama = 26m ;

#### **Varinata 2:**

- Regim de inaltime: - maxim S+P+8E;
- Inaltime maxima: - H cornisa = 30 m, H coama = 32m;

### **REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR**

In cadrul studiului a fost stabilita limita maxima de implantare a constructiilor.

Retragerea fata de aliniament catre strada Silistra si Calea Sever Bocu a fost stabilita la minim 6 m.

Retragerea fata de limita posterioara a fost stabilita la minim 10.00 m sau H/2 pentru etajele retrase ce depasesc 20 m, iar fata de limita laterala de minim 7 m sau H/2 pentru pentru etajele retrase ce depasesc 14 m conform plansei U04 Reglementari Urbanistice\_Varianta 1 respectiv U04.1 Reglementari Urbanistice\_Varianta 2.

## 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 7.00 m sau h/2 din inaltimea la cornisa.
- **Amplasarea constructiilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse în Ordinul nr. 119 /2014 al Ministerului Sanatatii cap. I art. 11.**
- **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 caselor propuse.
- **Amplasarea platformelor 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 SERVICII	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
	S (mp)	% din T	S (mp)	% din T
Constructii servicii –comert, birouri, apart hotel	830.00	46.00	735.60	40.00
Circulatii rutiere, alei si parcaje	1009.00	54.00	735.60	40.00
Spatiu verde amenajat in cadrul parcelei	0.00	0.00	367.80	20.00
Suprafata zona servicii	1839.00	100.00	1839.00	100.00

## INDICI URBANISTICI

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.max. = 40%

Coefficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. MAX. = 2.5

## 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

### Alimentarea cu apa - Situatie propusa:

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

Suprafata totala a zonei studiate este de 1839 m<sup>2</sup>; zona propusa spre studiu va avea din punct de vedere al zonificarii functionale, destinatia de apart-hotel cu spatii comerciale si servicii la parter, fiind amplasata in intravilanul municipiului Timisoara.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a municipiului Timișoara, rețea administrată de S.C. AQUATIM S.A.

### **Canalizarea apelor uzate menajere**

#### **Situația propusă:**

Sistemul de canalizare din zona de locuințe situată pe strada Silistra este de tip unitar, preluând atât apele uzate provenite de la grupurile sanitare, cât și apele pluviale.

Canalizarea menajera se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al municipiului Timișoara. (aflat în administrarea s.c. AQUATIM s.a.).

### **Alimentare cu energie electrică - Situația propusă**

Realizarea alimentării cu energie electrică se va face pe baza proiectului elaborat de S.C. ELECTRICA BANAT S.A. de o firmă atestată ANRE pentru acest gen de lucrări.

### **Alimentare cu căldură - Situația propusă**

Sistemele de încălzire propuse se vor realiza prin centrale proprii.

### **Alimentare cu gaze naturale - Gospodărie comunala.**

Evacuarea deșeurilor se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiar și o firmă abilitată de a efectua astfel de servicii.

## **3.7. PROTECȚIA MEDIULUI**

### **Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului conform anexa 1 din Hot. NR. 1076/2004**

#### **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 :

- Completarea și dezvoltarea căilor rutiere, - Extinderea rețelei de echipare tehnico - edilitară a zonei.

Planul Urbanistic Zonal stabilește strategia și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic și estetic din cadrul zonei studiate.

Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme :

- Amenajarea urbanistică a teritoriului considerat.
- Zonificarea funcțională a teritoriului, având în vedere caracterul obiectivelor propuse și folosirea optimă a terenului.
- Asigurarea unor relații avantajoase în cadrul zonei studiate;
- Asigurarea echipării tehnico - edilitare corespunzătoare funcțiunii pentru a parcela;
- 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 deriva din ele;**

Planul urbanistic zonal va fi inclus în următoarele planuri existente

- P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/28.05.2002;
- P.U.G. - ETAPA 3;
- 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) 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 zona ce se reglementeaza.  
Suprafata totala luata in studiu suprafata proprietate beneficiar 1839 mp.

**d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;**

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, intre proiectant si beneficiarul terenului, pentru aceasta zona se prevede realizarea unei zone de servicii (apart-hotel,comert, birouri). 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 1839.00 mp.

Descrierea lucrarii:

Pe acest teren exista retele de alimentare cu apa potabila, canalizare si alimentare cu gaze naturale .

**e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu (de exemplu, planurile si programele legate de gospodaria deșeurilor sau de gospodaria apelor).**

Asa cum s-a amintit anterior, va exista o preocupare permanenta pentru activitatea de gestionare a deșeurilor produse in perimetrul zonei studiate. Se evidentiaza existenta la ora actuala a functionarii serviciului de colectare a deșeurilor 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 si programele pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu ce se vor elabora in continuare, legate de gospodaria deșeurilor sau de gospodaria 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 deșeuri menajere, in afara retelelor si spatiilor special destinate;

**Protectia calitatii apelor :**

**Surse de poluanti pentru apa freatica:**

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

Apele pluviale colectate vor fi evacuate in reseaua de canalizare

**Gospodaria deșeurilor**

Deșeurile menajere vor fi depozitate in pubele si containere care vor fi ridicate si golite de catre o firma specializata, pe baza unui contract de servicii.

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

### **a) probabilitatea, durata, frecventa si 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 cumulativa 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 de servicii, 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 1839 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 servicii din Timisoara.

### **(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;**

Zona este edificata, 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 intru-cât 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. TROPOCALA S.R.L si are o suprafata totala de 1839.00 mp.

#### **Circulatia terenurilor**

Regimul juridic al terenului ne releva faptul ca acesta este situat in intravilanul Municipiului Timisoara pe strada Calea Sever Bocu, nr. 84, jud. Timis si reprezinta parcela identificata prin C.F 442814, nr. Top. 442814.

Nu se vor ceda terenuri in urma studiului.

#### **CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

- **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 40% si CUT de 2.5

Principalele categorii de interventie vor fi cele legate de modernizarea circulatiei si realizarea infrastructurii tehnico-edilitare.

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

Tinandu-se cont de tendintele de dezvoltare a zonei trebuie asiguarata infrastructura necesara cat si posibilitatile de cooperare si corelare a terenurilor din zona. Apreciem propunerile sunt in concordanta cu previziunile de dezvoltare ale localitatii Timisoara.

#### 4. [MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE IN ZONA](#)

Prin functiunea propusa si anume servicii se va consolida directia de reglementare existenta în zona, aceea de locuinte si servicii.

#### 5. [PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.](#)

Procesele de dezvoltare urbana asigura dezvoltarea economica a zonelor adiacente precum si refacerea peisajului urban prin asigurarea de diverse functiuni economice sau sociale necesare ansamblelor de locuire si functiuni complementare.

#### 6. [CATEGORII DE COSTURI](#)



### 6.1. Costuri suportate de investitorii privati

- Costuri suportate in interiorul P.U.Z.

Toate costurile privind rețelele interioare, realizarea acceselor și amenajarea locurilor de parcare vor fi suportate de investitor.

- Costuri suportate in exteriorul P.U.Z.

Toate costurile privind dimensionarile de rețele și bransamentele vor fi suportate de către beneficiar.

### 6.2. Costuri suportate de autoritățile publice locale

- Costuri suportate in interiorul P.U.Z.

Nu este cazul.

- Costuri suportate in exteriorul P.U.Z.

Nu este cazul.

Întocmit,  
arhitect Delia Vizitiu

Verificat,  
specialist RUR  
urb. arh. Falnita Carmen