

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

FOAIE DE GARDA

Proiect nr. 43/2021

<u>Denumirea proiectului</u>	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA SERVICII
<u>Amplasament</u>	mun. Timisoara, Calea Sever Bocu, nr. 84, CF 442814, nr. Top. 442814
<u>Nr. proiect</u>	43/2021
<u>Beneficiar</u>	S.C. TROPICALA S.R.L.
<u>Proiectant</u>	S.C. ARHITECTIM S.R.L.
<u>Specialist RUR</u>	arh. Carmen Falnita
<u>Data elaborarii</u>	SEPTEMBRIE 2022
<u>Faza de proiectare</u>	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
Studiu de cvartal	sc.1:1000	U02
Situatia existenta	sc.1:1000	U03
Reglementari urbanistice	sc.1:500	U04
Reglementari edilitare	sc.1:500	U05
Mobilare urbana	sc.1:500	U06
Extras din PUG Timisoara – in vigoare		U07
Extras din PUG Timisoara- Etapa 3		U08
Documentatii aprobate si in curs de aprobare		U09
Disfunctionalitati		U10
Studiu functiuni existente		U11
Functiuni in zona		U12
Studiu transport in comun		U13
Volumetrie		U14
Desfasurate stradale		U15
Capat de perspectiva.Landmark		U16
Studiu de insorire		U17

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 inechit 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 mobilarii 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 inaltime P+1E+Er; ș POT = 30%; CUT = 1,4

UTR 2: functiuni complementare (servicii/comert) - maxim S+P+1E+Er spre str. I. I. de la Brad si 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 IN INTRAVILAN TIMISOARA, PARCELELE 441877, 441878 SI 441879”, str. Ion Ionescu de la Brad nr. 1, Timisoara

- **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 topografica realizata pentru zona studiata;
- Studiul geotehnic intocmit la solicitarea beneficiarului
- date culese pe teren sau din documentatii privind retelele de infrastructura.

- **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 (in lucru);
- o Strategia națională a României pentru dezvoltarea turismului 2019-2030

- **Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei**

Investitiile pentru aceasta zona presupun realizarea unei zone de servicii, cu spatii comerciale si de locuit, fapt confirmat de zonele de servicii existente in zona cat si de existenta zonelor de locuinte colective si locuinte individuale pe care le pot deservi. Prin PUG Timisoara Etapa 3 (in lucru) pentru zona 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

In contextul actual, **Timisoara Capitala Culturala 2023**, sustinerea investitiilor pentru asigurarea locurilor de cazare pentru turisti este o prioritate avand in vedere ca in prezent este un deficit de locuri de cazare pentru turisti si in special pentru turistii estimati in 2023.

Timișoara are nevoie de spații de cazare!

2. STADIUL ACTUAL AL ZONEI

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Zona studiata este situata in partea de nord a Municipiului Timisoara, la V de calea Sever Bocu si la nord de strada Silistra. In vecinatatea terenului se afla preponderent institutii si servicii si locuinte colective. De asemenea in vecinatate se regasesc si functiuni de invatamant prescolar, piata agroalimentara, parcuri si spatii de cult.

Conform zonificarii functionale din PUG in curs de aprobare se afla in restructurarea zonei de locuinte – functiuni mixte: locuinte si servicii/comert.

Date privind evolutia zonei

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

Ca urmare a dezvoltarii localitatii, in contextul existentei unor zone similare adiacente amplasamentului studiat, s-a considerat ca aceasta zona este o zona favorabila pentru consolidarea unei zone de servicii, comert si apart-hotel.

In momentul de fata se observa niste caracteristici semnificative ale zonei, iar prin functiunea propusa se intareste directia de dezvoltare a functiunii majore a zonei de servicii aflata adiacent unei artere majore importante.

- **Potential de dezvoltare**

Zona studiata are un potential 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 2017¹⁰

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) (%) ¹	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
Timișoara	4	6	133	19.74	14.81	330014	404	4933	20.19	44.02	28.56	7.23	0.3	2.75
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” și asigurarea locurilor de cazare a turistilor ar trebui să sustină strategia pentru a-l transforma într-un punct de interes pentru turiști.

Investitia pentru Timisoara Capitala Culturala 2023 – oras dinamic .

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 studiata. 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 rețeaua 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 rețelei hidrografice ,datorita abundenței de alții 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 studiata 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 între cladiri) datorita intensitatii seismice.

b) Inundatii

Zona studiata 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 studiata 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 studiata 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 studiata 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 freatice s-a stabilizat in foraj la adancimea de 1m peste care se apreciaza crestere frecvente de pana la 0.50m in intervale mai indelungate cu precipitatii.

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
- o Calculul terenului de fundare pentru constructiile in cauza ,fundate direct ,se poate adopta o presiune conventionala de calcul de baza $D=2.0m$, $B=1.0m$ in grupa fundamentala de incarcari $P_{conv}=220 KPA$ la care se vor aplica corectiile corespunzatoare adancimilor si latimilor efectiv proiectate conf STAS 3300/2-1985.

In urma efectuarii studiului geotehnic reiese ca terenul este salabru.

2.4 CIRCULATIA

- **Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene**

Circulatia rutiera in zona este definita de Calea Sever Bocu in partea de vest, precum si de strada Silistra in partea sudica. Circulatia este compusa din trafic de autoturisme.

- **Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatii, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.**

Terenul ce face obiectul acestui studiu are acces la Calea Sever Bocu in partea de vest, precum si de strada Silistra in partea sudica, solutia de rezolvare fiind prezentata in detaliu in capitolul Modernizarea circulatiei. Interventiile se vor rezuma la asigurarea acceselor si a locurilor de parcare necesare.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

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

Principala caracteristică a funcțiilor ce ocupa zona studiată este aceea de diversitate, privind tipologia funcțiilor, 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 locuință) 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 Sfinților 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 Marginei, 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 electrica - Situatia existenta

In zona exista alimentare cu energie electrica.

Telefonie - Situatia existenta

In zona exista retele de telefonie.

Alimentarea cu gaz - Situatia existenta

In zona exista retele de alimentare cu gaz.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) — MLPAT (nr. 16/NN/1999) si ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

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

- **Relatia cadru natural –cadru construit**

Interventiile in zona studiata vor avea in vedere ca toate constructiile si amenajarile vor fi percepute in mare masura 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 plantate de protectie. Se va asigura si un balans optim intre suprafata ocupata constructii si suprafata rezervata spatiului verde pe parcele. Se va acorda atentie sporita nu doar la aspectul cantitativ al spatiilor verzi.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Proprietatea este privata, constructia propusa a se realiza este o constructie pentru servicii – apart hotel cu spatii comerciale la parter.

Cerintele autoritatilor locale, precum si punctele de vedere ale factorilor interesati cu privire la organizarea viitoare a zonei luate in studiu au fost urmatoarele:

- reglementarea urbanistica a terenului;
- asigurarea necesarului de spatii verzi;
- asigurarea utilitatilor necesare dezvoltarii zonei intr-o varianta de echipare centralizata.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

Conform documentatiilor aprobate, propunerea de servicii (apart-hotel cu spatii comerciale la parter) se integreaza in zona studiata.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Zona studiata se afla in intravilanul localitatii Timisoara. Conform P.U.G. TIMISOARA in vigoare se afla in UTR 24 si se afla intr-o zona de locuinte si functiuni complementare, iar conform PUG TIMISOARA – Etapa 3 se afla in restructurarea zonei de locuinte functiuni mixte: locuinte si servicii/comert RrM3 Zona Mixta cu regim de construire deschis, adiacenta 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.

Intervențiile în zona studiată vor avea în vedere ca toate construcțiile și amenajările vor fi percepute de la nivelul pietonului, sens în care toate rezolvarile specifice vor respecta această reglementare. Ca urmare a acestui fapt se va acorda o atenție deosebită prezentei spațiilor verzi plantate.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Din punct de vedere al lucrărilor rutiere propuse, zona studiată este delimitată la NV de Calea Sever Bocu, stradă cu două benzi pe sens, care leagă zona de Dumbrăvița și de strada Silistra la SE, stradă cu o bandă pe sens.

Nu sunt propuse cedări de teren pentru drum.

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

Sunt prevăzute locuri de parcare atât supraterane cât și subteran.

Accesul în 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 și numărul și configurația locurilor de parcare se vor definitiva în urma elaborării unei documentații în faza de Autorizare de Construire.

Strazile vor fi executate din îmbracaminti moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbracaminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ-REGLEMENTARI, BILANT

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

- Realizarea unei zone de servicii;
- dimensionarea construcțiilor și a amenajărilor propuse, corespunzător suprafeței terenului studiat și a temei de proiectare;
- dezvoltare prudentă în zone construite cu respectarea calității spațiului urban existent;
- reglementarea parcelei în scopul mobilității cu construcții destinate serviciilor;
- rezolvarea circulației carosabile și pietonale;
- echiparea cu utilități.

Funcțiunile propuse în zona studiată sunt:

- Servicii – spații comerciale, birouri apart-hotel;
- Circulații auto, pietonale, locuri de parcare – care se vor calcula la faza AC conform normativelor în vigoare în concordanță cu funcțiunea propusă ;
- Spații verzi reprezentând minim 20% din suprafața totală a parcelei;

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

- Regim de înălțime: - maxim S+P+8E;
- Înălțime maximă: - H cornișă = 30 m, H coama = 32m;

REGIMUL DE ALINIEMENT AL CONSTRUCȚIILOR

În cadrul studiului a fost stabilită limita maximă de implantare a construcțiilor.

Retragerea față de aliniament către strada Silistra și Calea Sever Bocu a fost stabilită la minim 6 m.

Retragerea fata de limita posterioara a fost stabilita la minim 12.5 m pentru regimul de inaltime de maxim +2E. Pentru etajele retrase ce depasesc 14 m peste P+3E se va respecta retragerea de H/2, iar pentru regimul maxim de inaltime se va respecta retragerea de min. 17,5 m.

Fata de limita laterala retragerea va fi de minim 7 m pana la P+2E, iar pentru etajele retrase ce depasesc 14 m. peste P+3E se va respecta h/2 pana la retragerea de 12m. conform plansei U04 Reglementari Urbanistice.

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.
- Se va respecta distanta de minim 15 m intre volumetria propusa (partea P+2E) si bloc existent la est (P+4E+M), respectiv distanta minima de 20 m intre volumetria propusa (partea P+8E) si bloc existent la est in regim P+4E+M
- **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
Alei carosabile interioare 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 - Situatia propusa:

În zona studiată sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări, ca urmare a existenței rețelei de apă potabilă, alimentarea cu apă a zonei studiate se va face prin bransamente la rețeaua localității Timișoara, rețea publică de apă potabilă administrată de către S.C. R.A. AQUATIM SA.

Suprafața totală a zonei studiate este de 1839 m²; zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de apart-hotel cu spații comerciale și servicii la parter, fiind amplasată în intravilanul municipiului Timișoara.

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

Situatia propusa:

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 electrica - Situatia propusa

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 caldura - Situatia propusa

Sistemele de încălzire propuse se vor realiza prin centrale proprii.

Alimentare cu gaze naturale - Gospodarie 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. PROTECTIA MEDIULUI

Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potientiale 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 influentează 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) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile;

Până în acest moment zona luată în studiu este zona ce se reglementează.

Suprafața totală luată în studiu suprafața proprietate beneficiar 1839 mp.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, între proiectant și beneficiarul terenului, pentru această zonă se prevede realizarea unei zone de servicii (apart-hotel, comerț, birouri). Construcțiile vor fi amplasate în conformitate cu reglementările stipulate în documentația de față.

Din studiul întocmit în raport cu amplasarea de funcțiuni, rezultă că nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protecției mediului. În zona studiată nu se vor amplasa, activități sau funcțiuni poluante.

Se recomandă cooperarea investitorilor pentru realizarea lucrărilor de echipare a terenului (alimentarea cu apă, canalizarea și epurarea apelor uzate, alimentarea cu energie electrică, gaze naturale etc.)

Este obligatorie sistematizarea rețelelor pe culoarele stabilite pentru utilități.

Suprafața totală a zonei cuprinsă în PUZ este de 1839.00 mp.

Descrierea lucrării:

Pe acest teren există rețele de alimentare cu apă potabilă, canalizare și alimentare cu gaze naturale.

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor).

Așa cum s-a amintit anterior, va exista o preocupare permanentă pentru activitatea de gestionare a deșeurilor produse în perimetrul zonei studiate. Se evidențiază existența la ora actuală a funcționării serviciului de colectare a deșeurilor menajere de pe raza localității Timișoara și în zona din imediată vecinătate a acesteia.

Se evidențiază de asemenea faptul că necesarul de apă se va asigura centralizat pe amplasament, reglementarea consumurilor cât și a condițiilor de evacuare a apelor reziduale făcându-se prin avizele solicitate de către beneficiar la instituțiile 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 zonă;
- depozitarea deșeurilor menajere în puștele 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 deșuri menajere, în afara rețelelor și spațiilor 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 retea de canalizare

Gospodarirea deseurilor

Deseurile 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-cat 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 retelele interioare, realizarea acceselor si amenajarea locurilor de parcare vor fi suportate de investitor.

- Costuri suportate in exteriorul P.U.Z.

Toate costurile privind dimensionarile de retele si bransamentele vor fi suportate de catre beneficiar.

6.2. Costuri suportate de autoritatile publice locale

- Costuri suportate in interiorul P.U.Z.

Nu este cazul.

- Costuri suportate in exteriorul P.U.Z.

Nu este cazul.

Întocmit,
urb.arh. Delia Vizitiu

Coordonator RUR
urb. arh. Falnita Carmen