



S.C. NEO DRAFT s.r.l.

J35/2562/09.09.2004 cod fiscal R 16747437,

str. Cosminului nr. 7, Timisoara 1900, Romania

tel/fax: +40-256 274967, mobil: +40-723 33 41 67

COD IBAN RO01BUCU565459702511 RO01 ALPHA BANK

ARHITECTURA - REZISTENTA STRUCTURI - URBANISM - AMENAJARI INTERIOARE
pr.nr. 315/2010

Foaie de capăt

DENUMIREA LUCRĂRII: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL-
CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE SI
SERVICII, PARC AUTO

BENEFICIAR: DUMITRIU IOAN BARBU DUMITRU
DUMITRIU VOICHITA

AMPLASAMENT: STR. ZONA FREIDORF, CF. 424307, NR.
TOP. 647/2/2, CF 424308, NR. TOP. 647/2/1,
CF. 424335, NR. TOP. 649/A/1/3/2

PROIECTANT GENERAL: S.C. NEO DRAFT S.R.L.
Strada Cosminului NR. 7, TIMIȘOARA
ARH. Ramona PASCU

NR. PROIECT: 315 / 2010

PROIECTANT URBANISM: ARH. Ramona PASCU

FAZA DE PROIECTARE: PLAN URBANISTIC ZONAL

DATA: MAI 2011



S.C. NEO DRAFT s.r.l.

J35/2562/09.09.2004 cod fiscal R 16747437,

str. Cosminului nr. 7, Timisoara 1900, Romania

tel/fax: +40-256 274967, mobil: +40-723 33 41 67

COD IBAN RO01BUCU565459702511 RO01 ALPHA BANK

ARHITECTURA - REZISTENTA STRUCTURI - URBANISM - AMENAJARI INTERIOARE
pr.nr. 315/2010

Lista de semnături

Topografie:

S.C. TOP AS SRL

Timișoara

Ing. Albulescu Constantin

Urbanism:

S.C. NEO DRAFT S.R.L.

Timișoara

Arh. Ramona Pascu

Edilitare:

Mediu:

S.C. HAL PRO S.R.L.

Timișoara

Ing. Alin Cosa

Drumuri:

S.C. PATH-ROUT S.R.L.

Timișoara

Ing. Dan Percec



S.C. **NEO DRAFT** s.r.l.

J35/2562/09.09.2004 cod fiscal R 16747437,

str. Cosminului nr. 7, Timisoara 1900, Romania

tel/fax: +40-256 274967, mobil: +40-723 33 41 67

COD IBAN RO01BUCU565459702511 RO01 ALPHA BANK

ARHITECTURA - REZISTENTA STRUCTURI - URBANISM - AMENAJARI INTERIOARE
pr.nr. 315/2010

Borderou piese scrise și desenate

PIESE SCRISE

FOAIE DE TITLU
FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI
BORDEROU

MEMORIU GENERAL URBANISM

1. INTRODUCERE

- 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI
- 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII
- 1.3. SURSE DOCUMENTARE

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. EVOLUȚIA ZONEI
- 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE
- 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.4. CIRCULAȚIA
- 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
 - 2.5.1. Funcțiunile care ocupă zona studiată
 - 2.5.2. Relaționări între funcțiuni
 - 2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
 - 2.5.4. Asigurarea cu spații verzi
 - 2.5.5. Riscuri naturale
 - 2.5.6. Principalele disfuncționalități

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G. TIMISOARA
- 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI
- 3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

- 3.5.1. Zonificare funcțională
- 3.5.2. Bilanț teritorial
- 3.5.3. Indici urbanistici
- 3.5.4. Reglementări - configurare spațială
- 3.5.5. Amplasarea construcțiilor pe parcelă

- 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE - PENTRU ZONA AMENAJATĂ
- 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI
 - 3.7.1.Date generale
 - 3.7.2.Spații verzi
 - 3.7.3.Protejarea bunurilor de patrimoniu
 - 3.7.4.Ambientare, mobilier urban
- 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ
- 4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**
 - 4.1. Încadrarea în prevederile PUG
 - 4.2. Categorii și priorități de intervenție
 - 4.3. Lucrări în continuare

PIESE DESENATE

1. Plan de încadrare	sc. 1/5000	1A
2. Situația existentă	sc. 1: 500	2A
3. Reglementări propuse	sc. 1: 500	3A
4. Mobilare propusă	sc.1: 500	4A

Întocmit,
Arh. Ramona PASCU



S.C. NEO DRAFT s.r.l.

J35/2562/09.09.2004 cod fiscal R 16747437,

str. Cosminului nr. 7, Timisoara 1900, Romania

tel/fax: +40-256 274967, mobil: +40-723 33 41 67

COD IBAN RO01BUCU565459702511 RO01 ALPHA BANK

ARHITECTURA - REZISTENTA STRUCTURI - URBANISM - AMENAJARI INTERIOARE
pr.nr. 315/2010

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII: **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL-
CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE SI
SERVICII, PARC AUTO**

BENEFICIAR: **DUMITRIU IOAN BARBU DUMITRU
DUMITRIU VOICHITA**

PROIECTANT GENERAL: **S.C. NEO DRAFT S.R.L.**

AMPLASAMENT: **LOC. TIMISOARA, STR. ZONA FREIDORF, CF.
424307, NR. TOP. 647/2/2, CF 424308, NR.
TOP. 647/2/1, CF. 424335, NR. TOP.
649/A/1/3/2**

NUMĂR PROIECT: **315/2010**

FAZA DE PROIECTARE: **PLAN URBANISTIC ZONAL - P.U.Z.**

DATA ELABORĂRII: **MAI 2011**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație la nivel de P.U.Z. își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru construirea unei hale de depozitare si servicii in regim de

inaltime Parter si doua etaje partiale, cu parc auto intr-o zona cu functiuni de depozitare, prestari servicii si locuinte, cu interdictie temporara de construire pana la elaborare si aprobare PUZ. Aceste prevederi sunt conforme cu Planul Urbanistic General aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 139/2007 si anume zona FREIDORF. Zona propusa spre dezvoltare este libera de constructii, in vecinatatea nord-estica a sitului se gasesc locuinte unifamiliale iar in sud-vest zona este ocupata de functiuni industriale, depozitare si servicii.

Terenul care constituie obiectul prezentului plan urbanistic zonal, este situat în Timișoara, zona Freidorf in suprafata totala de 9 000 mp, formate din CF. 424307 parcela cu Nr. Top. 647/2/2 in suprafata de 500 mp, CF. 424308 , parcela cu nr. Top 647/2/1 in suprafata de 7850mp si CF. 424335, parcela cu nr. Top 649/a/1/3/2 in suprafata de 650 mp.

Beneficiarii, proprietari privati, doresc construirea unei hale de depozitare si servicii in regim Parter si partial 2E, cu parc auto, dotate cu toate facilitatile necesare unor hale de depozitare si servicii moderne.

Cladirea propusa are forma dreptunghiulara, iar dimensiunile de gabarit se inscriu in valorile 108 m x 31 m, suprafata construita este de 3 404 mp. Cladirea halei de depozitare are regimul de inaltime propus parter inalt, iar pentru zona de servicii ce contine zona administrativa si de birouri regimul de inaltime propus este de parter +2 Etaje. Inaltimea maxima la cornisa este prevazuta a fi de 12 m maximum.

Numarul total al locurilor de parcare prevazut este de 46 locuri de parcare pentru autoturisme de mica capacitate si 18 locuri de parcare pentru autocamioane, conform Anexei nr.2 la Regulamentul Local de Urbansim.

Documentația PUZ stabilește condițiile tehnice pentru:

- Trasarea și profilarea viitoarelor drumuri publice;
- Trasarea și profilarea viitoarelor drumuri interioare ce deserveșc amplasamentul, în strânsă legătură cu circulațiile funcționale specifice fluxurilor de funcționare a centrului comercial;
- Modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Utilizarea funcțională a terenului în relație cu determinanții existenți în zonă și cu necesitățile specifice funcțiunii ulterioare;
- Soluții de principiu pentru utilități corelate cu posibilitățile zonei.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- Plan Urbanistic General Timisoara și Regulamentul Local aferent;
- Hotararea C.J. Timiș nr: 87/2004 privind unii indicatori teritoriali;
- Regulamentul General de Urbansim aprobat cu HG 525/1996;
- Legea 350/2001 (r) privind amenajarea teritoriului și urbanismul completată și modificată cu Ordonanța Guvernului României nr. 27/2008;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.: 536/1997.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Suprafața de teren luată în studiu este delimitată conform planșelor anexate de limita cadastrală a parcelei, care are o formă trapezoidală și o suprafață de 9 000 mp. Limitele imediat adiacente parcelei sunt la sud - strada Polona/str. Ovidiu Cotrus, (aflată la limita intravilanului orașului Timișoara) cu un prospect stradal existent de 6m și propus de 26 m, la est se află o parcelă de locuit proprietate privată, la nord este limitată de str. Anton Bacalbasa iar la vest o tipografie.

Situată la strada Ovidiu Cotrus, parcela reprezintă o enclavă încă nefuncțională în vechea zonă marginală a orașului astăzi refuncționalizată parțial în zona industrială și de servicii.

Tesutul urban major existent prezintă o înșiruire de parcele cu lățimi relativ înguste cu locuințe unifamiliale de pe strada Anton Bacalbasa ce se întind până în strada Ovidiu Cotrus, cu adâncimi medii de aproximativ 270m. Aceste parcele foarte lungi în ultima perioadă au suferit modificări, ele fiind dezmembrate și cumparate în scop industrial având un front pe strada Ovidiu Cotrus, viitorul inel IV de circulație al orașului.

În apropierea intersecției străzii Ovidiu Cotrus cu strada Anton Bacalbasa, există 3 parcele mai scurte și cu fronturi generoase potrivite pentru dezvoltări de servicii și depozitare.

Suprafața totală a lotului este de 9000 mp, iar terenul este liber de construcții având funcțiunea de curți construcții.

În situația actuală, parcela are două fronturi stradale și două accese auto și pietonale dinspre strada Anton Bacalbasa și str. Ovidiu Cotrus.

Încadrarea în prevederile P.U.G.

În prevederile prezentului PUG destinația terenului luat în studiu este: zonă cu funcțiuni de locuințe, depozitare, prestări servicii cu interdicție temporară de construire până la elaborare și aprobare PUZ conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 139/2007 și anume zona FREIDORF

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul care a determinat elaborarea prezentei documentații, *Elaborare PUZ construire hală depozitare și servicii cu parc auto* se află situată în partea sud-vestică a orașului Timișoara, în conformitate cu PUG Timișoara, zona studiată este cuprinsă în UTR Nr. 58 fiind o zonă prevăzută cu funcțiuni mixte locuire/ depozitare și servicii.

În subzona în care se încadrează parcela studiată există clădiri cu regim de înălțime cuprins între P și P+2E .

Suprafața de teren luată în studiu include parcelele:

- C.F. nr. 424335 - nr. top. 649/a/1/3/2, S= 650 mp
- C.F. nr. 424308 - nr. top. 647/2/1, S= 7 850 mp
- C.F. nr. 424307 - nr. top. 647/2/2, S= 500 mp

Terenul propus spre organizare are o suprafață de **9 000 mp**.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul prospectat aparține Campiei Banatului, aspectul orizontal conferind stabilitate terenului.

Terenul care se parcelează este plat, liber de construcții și neamenajat. În partea dinspre Ovidiu Cotrus parcela este traversată într-un colț de un canal ce traversează bulevardul.

Scurgerea apelor pluviale se face în regim natural sau prin șanțuri și rigole de-a lungul stăzilor.

Zona are o orientare bună față de punctele cardinale, permițând noilor funcțiuni respectarea normelor sanitare cu privire la însorirea minimă obligatorie.

Terenul studiat în cadrul P.U.Z. este relativ plan și orizontal și din punct de vedere seismic se încadrează în zona "D" de seismicitate, cu $T_c=1,0s$ și $K_s=0,16$, echivalentul gradului 7 M.K.S. de intensitate seismică față de care se va aplica sporul corespunzător clasei de importanță a construcției.

Adâncimea de îngheț este de 0.6 – 0.7 m (conform STAS 6054-85).

2.4. CIRCULAȚIA

În situația actuală, parcela are două fronturi stradale și două accese auto și pietonale dinspre strada Anton Bacalbasa și str. Ovidiu Cotrus.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. Funcțiunile care ocupă zona studiată

Suprafața totală a lotului este de 9000 mp, iar terenul este liber de construcții.

2.5.2. Relaționări între funcțiuni

Vechiul Cartier al Orasului Timisoara, Freidorf avea preponderent funcțiunea de locuire, dar parcelele limitrofe teritoriului intravilan, needificate și de dimensiuni mai mari erau pretabile pentru dezvoltarea unor Funcțiuni de Depozitare care urmau să facă trecerea între zona existentă de locuințe și vechea zonă industrială situată la marginea orașului (zona Fabrica de Zahăr - Comtim - Parcul Industrial Freidorf).

Ultimele Investiții Avizate din Zona au caracterul de depozitare și Industrie, Investiția propusă prin prezentul proiect nefăcând altceva decât să se încadreze în direcția de dezvoltare a zonei din ultimii ani.

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul studiat este liber de construcții. Zona studiată este parțial edificată cu clădiri de locuit (în principal strada Bacalbașa) și cu clădiri pentru depozitare și servicii pentru str. Ovidiu Cotrus – str. Polona.

2.5.4. Asigurarea cu spații verzi

Terenul ce face obiectul prezentului PUZ este în prezent needificat fiind acoperit în totalitate de iarbă. Suprafața de spații verzi propusă este de 1 802 mp pentru funcțiunea de depozitare și servicii, reprezentând 20.02 % din suprafața terenului luat în studiu.

2.5.5. Riscuri naturale

Riscuri naturale nu sunt prezente pe sit.

2.5.6. Principalele disfuncționalități

Principalele disfuncționalități ale zonei studiate pot fi rezumate în următoarele:

- Disfuncționalități privind circulația auto și pietonală (inexistența circulațiilor interioare și perimetrare amenajate);
- Zone rarefiate deficitare în instituții și servicii publice;
- Lipsa unei funcțiuni clare, având în vedere interdicția de construire până la elaborarea unui PUZ ;
- Echiparea edilitară incompletă;
- Lipsa zonelor verzi amenajate.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona din care face parte parcela analizată în PUZ nu este echipată edilitar. Necesarul de utilități pentru funcțiunea solicitată va fi stabilit în urma realizării Proiectului în faza PUZ și se va rezolva prin proiecte de specialitate elaborate de proiectanți autorizați.

Alimentare cu apă și canalizare menajeră

În prezent parcela studiată nu are instalații de alimentare cu apă potabilă sau industrială. În apropiere, de-a lungul străzii Anton Bacalbașa, există o rețea de apă potabilă, având diametrul de 600 mm.

În prezent terenul nu este sistematizat, are funcțiunea de teren agricol și în concluzie nu există canalizare menajeră sau pluvială pe acest teren. În apropiere, de-a lungul străzii Anton Bacalbașa, există o rețea de canalizare ape uzate menajere care conduce aceste ape la sistemul centralizat de canalizare al municipiului Timișoara.

Instalații termice

Nu există în proximitatea amplasamentului rețea centralizată de alimentare cu energie termică.

Gaze naturale

În zona există o rețea de gaze naturale de medie presiune paralelă cu strada O. Cotrus, care nu afectează amplasamentul studiat.

Alimentarea cu energie electrică și telefonie

Zona studiată este racordată la telefonie automată cu cablu de fibră optică. Terenul studiat este liber de instalații ale S.C. ROMTELECOM S.A.

Din punct de vedere al energiei electrice, amplasamentul aparține de Filiala de Distribuție și Transport Energie Timișoara.

Zona studiată nu este afectată de rețele de alimentare cu energie electrică.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

În zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului, terenul având o vreme îndelungată folosință în principal agricolă. În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare în acord cu funcțiunile urbane și implicit industriale, este în continuă creștere.

Tinând cont de poziția terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Terenul din zona studiată este proprietate privată, iar proprietarii de teren din zonă fac solicitări de amplasare pentru diverse investiții, în principal destinate serviciilor, comerțului sau depozitării.

Primăria Municipiului Timișoara ca autoritate locală are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu, fiind susținută de către Consiliul Județean Timis ca autoritate cu rol de coordonare a amenajării teritoriului la nivel județean.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și implementate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara și a documentațiilor de urbanism realizate anterior, zona este propusă pentru locuințe, depozitare, prestări servicii.

În urma solicitărilor beneficiarilor, se propune organizarea terenului în vederea deservirii funcțiunii propuse, și anume aceea de depozitare și servicii în scopul construirii unei hale și a structurilor anexe (drumuri interioare, parcuri, zone verzi).

Prin întocmirea, în cadrul studiilor de fundamentare, a lucrării „Date topografice și cadastrale” întocmită de S.C. Top AS S.R.L. și vizată de OCPI Timiș, au fost evidențiate datele principale privind situația cadastrală a proprietăților, precum și limitele acesteia.

Studiul a fost limitat la suprafața de teren ce se află în proprietatea beneficiarilor, fapt confirmat prin confruntarea cu mențiunile din C.F.

3.2. PREVEDERI ALE PUG - ORAȘUL TIMISOARA

Zona studiată face parte din intravilanul municipiului Timisoara, într-o zona cu funcțiuni de locuințe, depozitare, prestări servicii cu interdicție temporară de construire până la elaborare și aprobare PUG conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 139/2007 și anume zona FREIDORF.

Ritmul crescând de dezvoltare și interesele financiare susținute de această prevedere a PUG-ului Timisoara au dus la întocmirea prezentei documentații de tip PUG (Plan Urbanistic Zonal - Construire Hala Depozitare și servicii cu parc auto).

Conform prevederilor Planului Urbanistic Zonal propus, sunt stabilite pentru toată zona studiată în mod global, suprafețele de teren rezervate pentru obiectivele de interes public: circulații, dotări tehnico-edilitare, zone verzi, etc.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural este caracterizat de un peisaj specific orașelor de câmpie din Banat. Suprafața întinsă a terenului a dus la accentuarea unui peisaj preponderent orizontal fără o valoare intrinsecă a cadrului natural.

Apropierea terenului studiat de zona industrială Freidorf a orașului Timisoara, face ca utilizarea lui în scop diferit decât acela de teren neamenajat să constituie un impact nesemnificativ asupra cadrului natural.

Pentru întreaga parcelă este alocată o suprafață verde de 20.02% (minimul de spații verzi în corelare cu funcțiunea propusă, conform Hotărârii Consiliului Local Timiș privind aprobarea avizului PUG) din totalul terenului organizat. Zona verde este locată perimetral în jurul clădirii propuse, având rol decorativ și de agrement.

În scopul valorificării cadrului natural și construit, se propune un procent de ocupare a terenului prin construcții de 70%, stabilit în urma studierii funcțiunii, a necesităților de depozitare și alte activități conexe.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Drumurile majore, de acces în zona studiată, au prospecte modernizate și respectă principiile de organizare ale zonei existente și a funcțiunii nou propuse. Acestea vor deveni drumuri publice prin cedarea către autoritățile locale a suprafețelor de teren necesare extinderii și modernizării lor.

Prezenta documentație preia în totalitate traseele de circulație și străzile existente, completându-le cu drumurile interne, ca urmare a studiului efectuat.

În interiorul parcelei, drumurile și parcajele rămân proprietate privată și au scop de deservire a funcțiunii propuse. Prospectele drumurilor sunt de 12,00 m, fiind dictate de necesitățile de deservire a halei.

Parcarea mijloacelor auto este asigurată în totalitate pe propria parcelă.

Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în Normativul P 118/1998. Totodată se vor prevedea rețele de hidranți exteriori montați pe o rețea separată de apă.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1. Zonificare funcțională

Funcțiunea dominantă propusă a parcelei studiate prin prezentul PUZ este aceea de **funcțiune de depozitare si servicii**.

Având în vedere cele enunțate se propun următoarele:

- funcțiunea dominantă va fi **funcțiunea de depozitare si servicii**.
- funcțiunile complementare zonei cu funcțiuni de depozitare sunt: **spații verzi, zona căii de acces, de staționare a autovehiculelor și de parări**.

Suprafața de teren studiată va fi zonificată astfel:

- zona de servicii si depozitare, cu un regim de înălțime de P+2E, se întinde, ca suprafață construită, pe mai mult de o treime din suprafața parcelei, cuprinzând toate funcțiunile necesare desfășurării în bune condiții a domeniului de activitate;
- zona de spații verzi perimetrala, din jurul clădirii si cea din interiorul parcarilor, cu rol decorativ, de agrement și de protecție, ocupă cca. 20.02 %, din suprafața totală a terenului;
- zona de circulații auto și pietonale - drumuri de acces în zonă, parări și străzi interioare este de cca. 34.96 %;
- zona de circulații cedată autoritatilor locale este de cca. 7.20%

În toată zonă studiată, fiind proprietate privată, s-a impus valorificarea eficientă a terenului, prin organizarea sa judicioasă, ținând cont de cerințele temei/funcțiunii, dar și de posibilitatea de dezvoltare ulterioară.

3.5.2. Bilanț teritorial

Pentru parcelele: C.F. nr. 424335 - nr. top. 649/a/1/3/2, S= 650 mp
C.F. nr. 424308 - nr. top. 647/2/1, S= 7 850 mp
C.F. nr. 424307 - nr. top. 647/2/2, S= 500 mp

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT	%	PROPUȘ	%
ZONĂ DE FUNCȚIUNI SERVICII ȘI DEPOZITARE	_____	0.00%	3 404 mp	37,82 %
PARCARI ȘI DRUMURI DE INCINTA	_____	0 %	3 146 mp	34.96%
ZONA PROPUȘA PT. LOCUINTE, DEPOZITARE, PRESTARI SERVICII	9 000 mp	100 %	_____	0%
CIRCULATII (TEREN CEDAT)	_____	0 %	648 mp	7,20%
ZONE VERZI	_____	0%	1 802 mp	20.02%
TOTAL ZONĂ STUDIATĂ	9 000 mp	100%	9 000 mp	100%

3.5.3. Indici urbanistici

Pentru zona urbană aflată în sfera de creștere a localităților urbane - rezidențiale cu funcțiuni complementare compatibile, dotări și servicii publice, zonă în care se înscrie și amplasamentul studiat, procentul de ocupare al terenului a fost stabilit (conform cu R.L.U. Timisoara și R.G.U.) ca având următoarele valori:

POT max = 70%
CUT max = 2

Regimul maxim de înălțime propus pentru întreaga zonă cu funcțiune de servicii și depozitari este **P +2E**.

Procentul de spații verzi din zona studiată, conform R.G.U., R.L.U., se va asigura prin crearea unei zonei verzi, cu rol decorativ, de agrement și de protecție, amenajate pe parcelă în conformitate cu funcțiunea prevăzută (20.02%).

3.5.4. Reglementări - configurare spațială

Configurarea spațială a zonei prevede:

- Dezvoltarea pe sit a unei zone cu funcțiuni de servicii și depozitare, cu regim de înălțime P+2, pentru depozitarea de produse alimentare și nonalimentare.
- În cazul zonei propuse, se vor asigura pe parcelă suprafețele de teren organizate pentru parcaje, în corelare cu funcțiunile de exploatare propuse.
- Accesul auto pe parcelă se va realiza de pe strazile str. Anton Bacalbasa și strada Ovidiu Cotrus, redimensionată și modernizată, conform planșelor anexate. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în Normativul P 118/1998. Totodată, se vor prevedea rețele de hidranți exteriori montați pe rețeaua de apă cu circuit special pentru incendiu, cu alimentare din bazinul de retenție.

- În cazul zonei studiate se vor asigura pe parcelă suprafețele de teren organizate pentru parcaje, în corelare cu funcțiunile comerciale propuse.

3.5.5. Amplasarea construcțiilor pe parcelă

Amplasarea construcției față de limitele frontale și laterale ale parcelei se vor face conform aliniamentelor stabilite în prezentul PUZ și indicate în planșele anexate.

Următoarele reguli generale se vor respecta la amplasarea clădiri pe parcela;

- distanțele între clădirile de pe parcelele învecinate vor fi conform normelor de însoțire în vigoare;
- din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform Normativului P 118/1998;
- amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 536 din 1997 al Ministerului Sănătății;
- soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală și a necesarului de parcaje.

Reglementările de mai sus se referă strict la aria propusă spre organizare, în suprafață de 9 000 mp.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

A. Alimentarea cu apă și canalizarea menajeră și pluvială

ALIMENTARE CU APĂ.

Situația propusă.

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format dintr-un branșament la rețeaua de alimentare cu apă a municipiului Timișoara existentă pe strada Anton Bacalbașa. Branșamentul se va realiza cu conducte de polietilenă PE – ID, având diametrul de 40 x 3,7 mm (PN 10).

Branșamentul proiectat va asigura atât consumul menajer cât și refacerea rezervei de apă de incendiu proprie a obiectivului. Conductele vor fi pozate subteran, la o adâncime de cca. 1,1 – 1,5 m în lungul străzilor conform planșelor anexate. Debitul și presiunea necesare în rețelele de distribuție așa cum rezultă din breviarul de calcule vor fi asigurate de stațiile de pompare ale municipiului.

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizează execuția lucrărilor de investiții. La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

1. Necesarul de apă.

– servicii și depozitare.

- nr. angajați = max. 60 persoane.
- normă de consum = 60 l /om /zi.
- nr. angajați = 10 persoane.
- normă de consum = 20 l /om /zi.

$$Q_{zimed\ 1} = 1,1 \times [(60 \times 60) + (10 \times 20)] / 1000 = 1,4 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,016 \text{ l /s.}$$

$$Q_{zimax\ 1} = 1,15 \times Q_{zimed} = 1,61 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,018 \text{ l /s.}$$

$$Q_{oramax\ 1} = 2,8 \times Q_{zimax} / 24 = 0,19 \text{ m}^3 / \text{h.}$$

$$Q_{igienizare} = 2 \text{ m}^3 / \text{zi.}$$

$$Q_{incendiu} = 20 \text{ l/s.}$$

CANALIZARE.

Situația propusă.

Canalizarea propusă pentru PUZ – ul studiat se va face în sistem separat (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

1. Canalizarea apelor uzate menajere

Se va realiza o extindere a sistemului de canalizare al municipiului Timișoara existent pe str. Anton Bacalbașa, până la parcela studiată, conform planșelor anexate. Extinderea sistemului de canalizare se va realiza din materiale agrementate în acest scop și va prelua doar apele uzate menajere. Extinderea rețelei de canalizare va fi realizată din conducte de PVC – KG, având diametrul de 500 mm. Din această rețea se va realiza un racord de canalizare pentru obiectivul propus, racord realizat din PVC – KG având diametrul de 200 mm. Pe traseul rețelei de canalizare vor fi amplasate cămine de vizitare și intersecție cu un diametru de minim 1 m.

Rețeaua de canalizare va fi poziționată obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip de cca. 15 cm iar lateral de 20 cm.

Pentru asigurarea unei exploatări corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute obligatoriu cu cămine de vizitare amplasate la o distanță maximă de 50 m unul de altul, conform STAS 3051. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

Căminele de vizitare vor fi realizate din beton armat monolit, conform STAS 2448-82, având dimensiunile plăcii de bază 1,5 x 1,5 m și H = 2,0 m. Ele vor fi acoperite cu capace de fontă carosabile.

Debitele de calcul pentru canalizare menajeră.

$$Q_{uz\ zimed} = 0,8 \times Q_{zimed} = 1,12 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,012 \text{ l /s.}$$

$$Q_{uz\ zimax} = 0,8 \times Q_{zimax} = 1,29 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,015 \text{ l /s.}$$

$$Q_{uz\ orarmax} = 0,8 \times Q_{orarmax} = 0,15 \text{ m}^3 / \text{h.}$$

2. Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe platformele betonate, parări, drumuri, trotuare, clădiri și zone verzi vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi și dirijate spre un bazin de retenție propus conform planșelor anexate. Bazinul de retenție va avea un volum de 40 m³. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute, iar surplusul va fi descărcat controlat, gravitațional sau prin pompare în HCn 1315, din apropiere prin intermediul unei guri de vărsare, conform planșelor anexate.

Rezultă volumul de apă pluvială colectat la o ploaie:

$$V_{colectat} = 36,10 \text{ m}^3.$$

Volumul de apă pluvială colectat anual este:

$$V_{anual} = 5.670,00 \text{ m}^3 / \text{an.}$$

La execuție se vor respecta distanțele minime între utilități conform normelor în vigoare.

Debitele de calcul pentru apele pluviale.

Pentru calcularea debitului de ape pluviale se utilizează formula:

$$Q_m = m \times i \times \Sigma S \times \emptyset - \text{unde;}$$

m – coeficient de reducere, care ține seama de capacitatea de înmagazinare în timp a rețelei de canalizare;

$m = 0,8$ deoarece durata de scurgere este mai mică de 40 minute.

i – intensitatea normală a ploii de calcul;

$i = 110 \text{ l /s x ha}$ – stabilit conform STAS 9470 – 73.

S – suprafața bazinului aferent secțiunii considerate în ha;

$S = S_{\text{carosabil}}$ (se va lua în calcul doar carosabilul, aleile pietonale și zonele verzi, deoarece apele pluviale colectate de pe parcele vor fi reținute la nivelul acestora și se vor reintegra în sol).

$$S_{\text{drum}} = 0,3794 \text{ ha;}$$

$$S_{\text{clădiri}} = 0,3404 \text{ ha;}$$

$$S_{\text{zonă verde}} = 0,1802 \text{ ha.}$$

$\emptyset$ – coeficient de scurgere corespunzător suprafeței S .

$\emptyset = 0,85$ – pentru drumuri;

$\emptyset = 0,95$ – pentru clădiri;

$\emptyset = 0,1$ – pentru zone verzi.

În concluzie;

$$Q_m = 0,8 \times 110 \times [(0,3794 \times 0,85) + (0,3404 \times 0,95) + (0,1802 \times 0,1)] = 58,42 \text{ l/s.}$$

Timpul teoretic a unei ploii la intensitate maximă este de:

$$t_p = t_{cs} + L/60 \times V_i = 8 + 230/60 \times 0,6 = 10,3 \text{ min.}$$

Rezultă volumul de apă pluvială colectat la o ploaie:

$$V_{\text{colectat}} = 58,42 \times 10,3 \times 60 / 1.000 = 36,10 \text{ m}^3.$$

Volumul de apă pluvială colectat anual este:

$$V_{\text{anual}} = (630 \text{ mmH}_2\text{O /an} \times 9.000,00 \text{ m}^2) / 1.000 = 5.670,00 \text{ m}^3 \text{ /an.}$$

B. Gaze naturale

Există rețea de alimentare cu gaze naturale în vecinătatea amplasamentului. Detalierea datelor de consum se va realiza în etapa de Autorizație de Construire a halei propuse.

C. Instalații termice

Energia termică necesară va fi asigurată local, prin centrala termică individuală, cu combustibil lichid sau solid sau gaze naturale, în funcție de opțiunea clientului și de capacitățile rețelelor existente în zonă.

D. Alimentarea cu energie electrică

Pe amplasament vor apărea noi consumatori de energie electrică, amplasați în corpul de depozitare și comerț, dar și pentru iluminatul stradal.

Pe amplasament se propune montarea unor posturi trafo de tip prefabricat, alimentat din rețelele existente în proximitatea amplasamentului. Racordul la rețeaua existentă se va realiza în urma studiului de soluție comandat la SC ELECTRICA SA, de către beneficiar.

De la postul trafo se va realiza branșamentul la rețeaua internă destinată alimentării diverselor corpuri de clădire din interiorul centrului comercial. Pe terenul studiat se vor realiza dotări de iluminat local realizat pe stâlpi.

Toate lucrările se vor realiza de către firme atestate de SC ELECTRICA SA pentru acest gen de lucrări, conform proiectelor elaborate de aceasta.

Lucrări necesare:

- studiu de soluție pentru alimentarea cu energie electrică a zonei;
- racordul de 20kV al postului trafo;
- realizarea postului trafo;
- realizarea rețea de joasă tensiune;
- realizarea branșamentelor trifazice la clădirea propusă, cu montarea blocurilor de protecție și măsură BPM.

E. Telefonie

Zona studiată este dotată cu rețele de telefonie subterane, realizat de către SC ROMTELECOM SA.

Lucrări necesare:

- realizarea rețelilor telefonice și branșarea imobilului.

La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislației în vigoare.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

3.7.1. Date generale

În zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare și nu se vor amplasa obiective care să determine poluarea zonei (aer, apă, sol, etc.).

Obiective de utilitate publică:

În situația în care este necesar toate terenurile aferente drumurilor de acces pe parcele, propuse spre modernizare și redimensionare, vor trece din proprietatea privată a beneficiarului în proprietatea Primăriei Municipiului Timisoara (domeniul public al statului).

Drumurile interioare vor rămâne în proprietatea privată a beneficiarului.

Vor fi rezervate zonele de protecție ale drumurilor publice, care vor avea destinația de spații verzi și parcuri.

După cum s-a precizat, documentația de față propune transformarea unei zone fără funcțiune definită, într-o zonă cu funcțiuni de servicii și depozitare, cu o dotare minimă necesară.

Din punct de vedere al mediului, zona nu se află în exploatare, neavând fond construit care să deservească această activitate.

Terenul este relativ plan și are stabilitatea asigurată, neexistând oportunitatea vreunui risc natural.

Există o caracteristică a terenului liber înierbat și anume absorbția apei în sol, pe care existența unei zone construite o reduce cu până la 50%, cantitate de apă ce necesită a fi preluată și evacuată corespunzător, prin soluția de rezolvare a apelor pluviale.

O altă caracteristică a acestei transformări o constituie ridicarea temperaturii microclimatului cu 1-2 grade Celsius, datorită suprafețelor betonate, asfaltate, sau a acoperișurilor. Acest aspect poate fi contracarat prin impunerea unor plantații de aliniament pe arterele de circulație, precum și prin obligativitatea ca min 20% din suprafața parcelei să fie destinată plantării cu arbori de talie medie. Aceste prevederi sunt cuprinse în regulamentul de urbanism, anexă la prezenta documentație.

Totuși, aceste aspecte au un caracter minor din punct de vedere al impactului asupra mediului, dar au rol de adaptare a mediului natural la o atmosferă normală, civilizată zonei.

În zonă nu există obiective de protecție a mediului stabilite la nivel național, comunitar sau internațional.

Potențialele efecte (secundare, cumulative, sinergetice) semnificative asupra mediului, pe termen scurt, mediu și lung pot fi sintetizate astfel:

- pe termen scurt și mediu, factorii: biodiversitatea, populația, sănătatea umană, flora și valorile materiale vor crește, iar fauna și solul vor suferi mici diminuări calitative și cantitative (datorate acțiunii de construire);

- pe termen lung, factorii: biodiversitatea, populația, sănătatea umană, flora, aerul, valorile materiale, patrimoniul cultural arhitectonic, peisajul, vor avea un progres simțitor, iar factorul apă freatică se va diminua într-un ritm nesemnificativ și factorii climatici nu vor avea modificări semnificative datorate implementării Planului Urbanistic Zonal.

Efectele produse asupra mediului prin implementarea P.U.Z.-ului pot fi concluzionate sub următoarele aspecte: rămânerea la suprafața solului pentru un timp relativ mai îndelungat a apelor pluviale, încălzirea microclimatului cu 1-2 grade Celsius, datorată suprafețelor reflectante betonate, asfaltate sau a acoperișurilor (înclinate sau plane), reducerea florei datorate acțiunii de construire, și implicit a umidificării aerului, epuizarea într-un ritm foarte lent a resurselor de apă freatică, apariția unei cantități de deșeuri menajere în cea mai mare parte.

Pentru reducerea, prevenirea și compensarea efectelor asupra mediului se va realiza un sistem gravitațional de preluare și evacuare a apelor pluviale, adecvat noii situații propuse, și anume, apele pluviale de pe traseele de circulație vor fi preluate gravitațional prin panta carosabilului spre rigole, prevăzute de-a lungul tuturor traseelor de circulație, și direcționate gravitațional, prin sistematizarea verticală a rigolelor existente spre bazinele de retenție prevăzute în cadrul proiectului de echipare edilitară la nivel de incintă.

Această apă stocată poate fi utilizată pentru udarea spațiilor verzi, sau ca apă nepotabilă (la toalete, circuit de apă pentru stingerea incendiilor, udarea plantațiilor de aliniament, etc.).

Se impune o suprafață de minim 20% din suprafața terenului destinată zonelor verzi și arborilor de talie medie (minim un arbore de talie medie la 150 mp) prin regulamentul de urbanism.

Această măsură va reduce cantitatea de apă ce ajunge simultan pe sol, va scădea temperatura microclimatului și va umidifica aerul. S-au propus și zone verzi compacte.

Pentru epuizarea cât mai îndepărtată a resurselor apei freatice se recomandă folosirea apei de ploaie pentru activități ce nu necesită apă potabilă (toalete, udatul zonelor verzi, etc.)

Deșeurile menajere vor fi selectate de producător în recipiente separate și vor fi preluate în această formă de către Instituția de Salubritate Locală.

Programul de față nu produce efecte semnificative asupra mediului și, deci, nu este nevoie de monitorizare a efectelor implementării P.U.Z.-ului.

Realizarea lucrărilor prevăzute în P.U.Z. nu produce un impact negativ asupra condițiilor de mediu existente, în sensul că nu amplifică sursele de poluare existente, ci încearcă să prevină, să reducă și să contracareze influențele negative asupra mediului, rezultând dintr-un mod de exploatare agricolă neorganizat. Nu sunt de presupus riscuri naturale majorate ca urmare a execuției lucrărilor prevăzute de P.U.Z.

3.7.2. Spații verzi

Pentru întreaga parcelă este alocată o suprafață verde de peste 20% (minimul de spații verzi în corelare cu funcțiunea propusă) din totalul terenului organizat.

Zona verde este locată perimetral, în interiorul parcărilor și în jurul clădirilor propuse, având rol decorativ.

3.7.3. Protejarea bunurilor de patrimoniu

Nu este cazul.

3.7.4. Ambientare, mobilier urban

Aceste lucrări vor constitui obiectul unor proiecte de detaliu la faza de proiect tehnic.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Terenurile aferente drumurilor propuse spre modernizare și extindere vor trece din proprietatea privată a beneficiarului, în domeniul public al statului.

Sunt rezervate zone care vor avea destinația de spații verzi.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. ÎNCADRAREA ÎN PREVEDERILE PUG

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare. Se apreciază că propunerile prezentate se înscriu în Prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Timisoara, prin preluarea funcțiunilor estimate, eforturile proiectanților fiind concentrate asupra realizării în condiții cât mai normale a funcțiunilor principale.

4.2. CATEGORII ȘI PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara;
- încadrarea în studiile aprobate până în prezent sau în derulare pentru zona studiată și zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

4.3. LUCRĂRI ÎN CONTINUARE

Pentru dezvoltarea acțiunilor de realizare a incintei și halei de depozitare, se apreciază ca necesară întocmirea următoarelor lucrări care pot condiționa aplicarea prezentului P.U.Z.:

1. Proiect de execuție pentru realizarea rețelelor locale;
2. Proiect de investiții pentru obiectivul Construire Hala Depozitare.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată. Planul Urbanistic Zonal se va integra în Planul Urbanistic General al municipiului Timisoara.

Conform legislației în vigoare, Planul Urbanistic Zonal are un caracter de reglementare în privința indicilor urbanistici, avizarea se face de către organismele teritoriale interesate și se aprobă de Primăria Municipiului Timisoara, devenind, prin aprobarea sa, act al administrației publice locale.

Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal se stabilește odată cu aprobarea sa.

Arh. Ramona PASCU