

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr. 04/2019

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului	PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA SERVICII – SPATII COMERCIALE SI BIROURI IN REGIM DE INALTIME P+1E
Nr. proiect	04/2019
Beneficiar	S.C. DRASORAL DAS S.R.L. S.C. LUCIEN EST S.R.L. S.C. PATROM S.R.L.
Proiectant	S.C. ARHITECTIM S.R.L.
Data elaborarii	mai 2020
Faza de proiectare	P.U.Z.

1.2 OBIECTUL STUDIULUI

• Solicitari ale temei program

Zona aflata in studiul de fata se afla in intravilanul Municipiului Timisoara, jud. Timis in partea de N pe strada Marginii si reprezinta terenul identificat prin C.F. 448778, C.F. 448782, C.F. 448783 si C.F. 448696.

Terenul se afla în proprietatea lui S.C. DRASORAL DAS S.R.L, S.C. LUCIEN EST S.R.L. si S.C. PATROM S.R.L.

Caracteristici ale amplasamentului:

- este definit ca zona unitati industriale/ zona de depozitare si prestari servicii, conform P.U.G. Timisoara si se afla in UTR 22
- se constituie teren in intravilanul localitatii Timisoara, pe strada Marginii, C.F. 448778, C.F. 448782, C.F. 448783 si C.F. 448696 ;
- este adiacent zonei de servicii si depozitare si zonei de locuinte colective cu functiuni complementare.
- in partea de SE a terenului este prevazut viitorul INEL IV.
- Conform P.U.G. -etapa 3 – se incadreaza in RIM – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zona mixta.

Prin proiect s-au urmarit în principiu urmatoarele :

- 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 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 22.

Zona studiata se afla:

- La intersectia strazilor – Calea Torontalului cu strada Marginii si strada Grigore Alexandrescu si cu viitorul inel IV – prelungirea strazii Grigore Alexandrescu;
- 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. 3381 din 2019 confirma intentiile de realizare a obiectivului de investitii P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA SERVICII – SPATII COMERCIALE SI BIROURI IN REGIM DE INALTIME P+1E.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

• Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- o P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/28.05.2002;
- o P.U.G. TIMISOARA -Etapa 3;
- o HCL 219/19.06.2007 - PUD "Ansamblu de locuinte colective si functiuni complementare";
- o HCL 360/29.07.2008 - PUZ "Locuinte colective si functiuni complementare";
- o HCL 78/23.02.2010 - PUD "Locuinte colective si functiuni complementare";
- o HCL 430/30.07.2013 - PUZ "Locuinte colective si functiuni complementare";
- o HCL 67/21.02.2017 - PUZ "Ansamblu locuinte colective si functiuni complementare";

- Documentatii in lucru cu Avize de oportunitate obtinute:
 - AO 28/26.11.2015 - PUZ "Zona mixta, case înșiruite, locuinte colective si functiuni complementare;
 - AO 01/28.01.2016 - PUZ "Locuinte colective si functiuni complementare"
 - AO 19/10.11.2016 - PUZ "Locuinte colective comert si servicii"

- **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 topo realizata de catre TOPO GIS;
- date culese pe teren sau din documentatii privind retelele de infrastructura.

- **Date statistice**

Datele statistice sunt preluate din:

- P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/28.05.2002; actualizat HCL 619/23.11.2018
- PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3 (in lucru);

- **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 spatii de birouri, 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 RIM se propune restructurarea zonelor cu caracter industrial dezafectate care ocupa suprafete semnificative de teren in zone importante ale orasului.

2. STUDIUL ACTUAL AL ZONEI

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Zona studiata este situata in partea de nord a Municipiului Timisoara, la E de calea Aradului, adiacent viitorului inel IV. In partea de NE adiacent terenului, pe o fosta platforma industriala s-au aprobat in prealabil alte documentatii de urbanism in vederea dezvoltarii unei zone de locuinte colective si servicii, care in prezent este in curs de construire.

Reglementarile urbanistice ale terenurilor din cadrul UTR 22 au facut posibila restructurarea partiala a unor zone ex-industriale, precum si o densificare a cadrului construit în concordanta cu infrastructura rutiera propusa prin P.U.G. în vigoare.

- **Date privind evolutia zonei**

Explozia investitiilor din ultimii ani precum si intrarea in Comunitatea Europeana, a contribuit la sporirea solicitarilor de suprafete de teren dedicate dezvoltarii de zone de servicii si zone rezidentiale.

Zona cuprinsa între Calea Aradului si prelungirea Strazii Grigore Alexandrescu s-a dezvoltat continuu în ultimii 20 de ani, prin modernizarea principalelor caior de circulatie si mobilarea fostelor terenuri agricole sau industriale. Se mentin functiuni precum zonele pentru institutii publice si cele de locuinte si functiuni complementare pâna la P...P+2, însa zonele ex-industriale se afla într-un continuu proces de remodelare urbana. În consecinta, în zona se instaleaza noi functiuni, cum ar fi locuirea colectiva si serviciile.

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

Ca urmare a dezvoltarii localitatii, s-a creat premisa comasarii terenurilor pentru o zona de servicii 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.

În momentul de față nu se poate discuta despre niste caracteristici semnificative ale zonei, însă prin schimbarea funcțiunii actuale a terenului în zona de servicii se clarifică funcțiunea majoră a zonei de servicii.

Prin P.U.Z. "P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA SERVICII – SPAȚII COMERCIALE ȘI BIROURI ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME P+1E.", se propune dezvoltarea unei zone de servicii.

Dat fiind faptul că în partea N și V au fost deja aprobat PUZ-uri de servicii și de locuințe colective cu funcțiuni complementare se poate sesiza tendința de dezvoltare a localității în special de-a lungul principalelor cai de comunicație – drumurile care leagă orașul cu restul teritoriului.

- **Potential de dezvoltare**

Zona studiată are un potențial de dezvoltare foarte ridicat.

Ca urmare a poziției zonei în contextul urbanistic al municipiului Timișoara se poate aprecia că zona se va dezvolta și extinde și va deveni o zonă dominată de servicii.

Pe teren nu există restricții în privința rețelelor edilitare, traseul acestora nu afectează terenul unde se propune obiectivul de investiții PUZ.

În urma efectuării studiului geotehnic reiese că terenul este salăbru.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Zona studiată se găsește în intravilanul localității Timișoara, în partea de nord într-o poziție a cărei potențial permite dezvoltarea zonei de locuințe cu funcțiuni complementare și este identificată prin:

C.F. 448778, cad. 448778, S= 4200 mp

C.F. 448782, cad. 448782, S= 1685 mp

C.F. 448696, cad. 448696, S= 73 mp

C.F. 448783, cad. 448783, S= 567 mp

TOTAL S= 6525 mp.

Terenul studiat este delimitat astfel:

- La NV – de strada Marginii, Zona servicii, distanță față de cea mai apropiată clădire de servicii este de 10.50 m;
- La SE – de viitorul inel IV – prelungirea străzii Grigore Alexandrescu, zonă de depozitare, distanță față de cea mai apropiată clădire de depozitare este de 51.85 m;
- La NE – de zonă de locuințe colective și servicii;
- La SV – teren dezafectat - zonă de depozitare, distanță față de cea mai apropiată clădire de depozitare este de 34.00 m;

- **Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.**

Terenul se află în partea de nord a municipiului Timișoara. Zona este accesibilă prin orice formă de trafic urban deoarece are acces la strada Marginii care delimitează parcela studiată. Această legătură asigură fluidizarea circulațiilor atât în sensul încărcării zonei cât și în sensul descărcării acesteia. Terenul în imediată apropiere de intersecția străzii Marginii cu calea Aradului, aceasta fiind una din cele mai importante artere ale orașului, având 2 benzi pe sens.

În sensul cooperării în domeniul edilitar se poate constata că există toate premisele asigurării traseelor utilitare principale dar și a celor secundare. Zona nu este asigurată cu utilitățile necesare dar acestea se află în imediată vecinătate, ceea ce va duce la o dezvoltare iminentă spre această zonă.

Terenul fiind situat în extravilanul municipiului Timișoara dar adiacent intravilanului extins – unde s-au aprobat anterior PUZ-uri pentru locuințe cu funcțiuni complementare, este înconjurat de zona de locuințe individuale și colective existente cum reiese din planurile atasate iar pe o rază de 1500 m nu există unități industriale, ferme de animale/păsări, adăposturi de animale, platforme dejectii, platforme deseuri sau alte obiective care să necesite zone de protecție sanitară.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.

Relieful în zona se caracterizează prin altitudine relativ scăzută, de câmpie joasă cu mici denivelări și o densitate mare a rețelei hidrografice, datorită abundenței de albie parase, care favorizează excesul de umiditate al terenului.

Clima este temperată adică temperatura, vântul și precipitațiile se repetă pe anotimp.

Din punct de vedere al zonării seismice a teritoriului României, amplasamentul se află în zona de hazard seismic cu accelerația de vârf a terenului având valoarea $a_g = 0,16g$ și perioada de colt $T_c = 0,7 \text{ sec}$.

Adâncimea de îngheț-dezghet a zonei este 0,8m.

Adâncimea de fundare minimă este $D_{\min} = -0,90 \text{ m}$ iar presiunea convențională de bază are valoarea $p_{\text{conv}} = 200 \text{ kPa}$.

Riscuri naturale:

a) Cutremure de pământ

În zona studiată intensitatea seismică, echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zona seismică a teritoriului României, este VII grade MSK conform anexa 3 din Legea 575-2001.

Nu sunt necesare măsuri de restricționare a condițiilor de construire (regim de înălțime, distanțe între clădiri) datorită intensității seismice.

b) Inundații

Zona studiată are capacitatea maximă de precipitații căzută în 24 de ore (1901-1997) este cuprinsă 100 și 150 mm conform anexa 4 din Legea 575-2001.

Zona studiată este o zonă afectată de inundații datorată scurgerii de torenți conform anexa 5 din Legea 575-2001.

Sunt prevăzute diguri de protecție pe culoarul râului Bega în zona localității Timișoara.

Nu sunt necesare măsuri suplimentare specifice de protecție (extinderea/redimensionarea rețelei hidroedilitare, îndiguiri, regularizări cursuri de apă).

Se vor efectua măsuri de întreținere a rețelei hidroedilitare existente.

c) Alunecări 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 galbui, plastic vartoasă cu consistentă până la 1.60mm;
- Argila prafoasă cafenie galbui cu orizonturi rugini, plastic vartoasă, mai compactă cu concrete fine și mijlocii de calcar, cu extindere la peste 5.00m adâncime.

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 cresteri 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:

- 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:

- $D1_{MIN} > 0.8M$ fata de nivelul actual al terenului
- $D2_{MIN} > 1.00M$ fata de nivelul terenului sistematizat
- 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 strada Marginii in partea de NE, precum si de strazile aflate in apropiere – calea Aradului, strada Grigore T. Popa, strada Grigore Alexandrescu si corespunde cerintelor investitorului pentru tipul de activitate propus. Circulatia este compusa din trafic de autoturisme.

- **Capacitati de transport, greutate in fluanta 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 strada Marginii in partea de NV, solutia de rezolvare fiind prezentata in detaliu in capitolul Modernizarea circulatiei. Interventiile se vor rezuma la largirea profilului transversal al strazii Marginii si la asigurarea acceselor.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

- **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata**

Principala caracteristica a functiunilor ce ocupa zona studiata este aceea de unitate, privind tipologia functiunii, adica de zone de servicii si locuinte colective. Constructiile de pe teren lipsesc cu dezarvarsire, insa in zonele din imediata vecinatate in partea de NV – exista constructii pentru servicii – benzinaria OMV si hypermarketurile Auchan, Sergros si Hornbach, in partea de NE zona de locuinte colective cu functiuni complementare – ansamblul North Star Residence si ansamblul Iris.

- **Relationari intre functiuni**

Inre functiunile existente in jurul sit-ului si functiunea propusa exista o cooperare functionala, deoarece prezinta acelasi tip de functiune.

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

Terenul este liber de constructii.

In zona studiata nu sunt amplasate monumente istorice, situri istorice sau zone de protectie a acestora.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Fondul construit din vecinatate este relativ nou.

- **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.

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

Nu este cazul.

- **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități sunt:

- Inexistența unei rețele de trafic auto și pietonal interioare zonei studiate;
- Lipsa inițiativelor de remodelare funcțională și urbanistică a terenului;
- Linia LEA de 20kW care traversează terenul în partea de N;

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. Acestea se află pe strada Marginii.

Canalizarea - Situația existentă

În zonă există rețele de colectarea apelor uzate menajere. Acestea se află pe strada Marginii

Canalizarea apelor meteorice - Situația existentă

În zonă există rețele pentru colectarea apelor pluviale. Acestea se află pe strada Marginii

Alimentarea cu energie electrică - Situația existentă

În zonă există alimentare cu energie electrică. Acestea se află pe strada Marginii.

Telefonie - Situația existentă

În zonă există rețele de telefonie.

Alimentarea cu gaz - Situația existentă

În zonă există rețele de alimentare cu gaz. Acestea se află pe strada Marginii.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) — MLPAT (nr. 16/NN/1999) și ghidului său 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:

- **Relația cadru natural –cadru construit**

Intervențiile în zonă studiată vor avea în vedere ca toate construcțiile și amenajările vor fi percepute în mare măsură 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 plantate de protecție. Se va asigura și

un balans optim intre suprafata ocupata constructii si suprafata rezervata spatiului verde pe parcele. Se va acorda atentie sportita nu doar la aspectul cantitativ al spatiilor verzi.

- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

In urma studiului zonei s-a constatat ca nu este cazul nici de riscuri naturale, nefiind terenuri cu probleme de alunecare sau inundabile si nici de riscuri antropice.

- **Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ,ce prezinta riscuri pentru zona.**

Interventiile propuse in cadrul zonei studiate nu vor prezenta riscuri pentru zona – nici cele edilitare si nici caile de comunicatie propuse.

- **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Nu e cazul.

- **Evidentierea potentialului balnear si turistic**

Nu e cazul.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Proprietatea este privata, constructia propusa a se realiza este o constructie pentru servicii.

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 utilitatilor necesare intr-o varianta de echipare centralizata;
- 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 evidentiate in capitolul 1.3 . Surse de documentare.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G./ MASTERPLANULUI

Zona studiata se afla in intravilanul localitatii Timisoara si sunt prevederi pentru aceasta zona impuse prin P.U.G. TIMISOARA in vigoare si prin PUG TIMISOARA – Etapa 3 cat si prin MASTERPLAN 2012.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiata a suferit schimbari in densificare prin documentatiile de urbanism aprobate anterior. In concluzie nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui raport optim intre suprafetele construite existente si suprafetele construite viitoare precum si prin dotarea cu zone verzi, in concordanta cu reglementarile in vigoare si in spiritul imbunatatirii factorilor de mediu si a calitatii vietii, prin cresterea suprafetelor de spatii verzi amenajate.

Prin prezenta documentatie se propune asigurarea unui minim de 20% spatii verzi din totalul suprafetei 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 N de strada Marginii, strada cu o banda pe sens, care leaga zona de calea Aradului.

Se propune largirea strazii Marginii, care are un profil variabil de-alungul parcelei ce face obiectul PUZ, acesta fiind de 8.85 m in partea de N si scade pana la 7.95 m in partea de S, astfel se propune cedarea unei suprafete de 212 mp (lotul 2) pentru asigurarea unui profil de 12.00 m.

In partea de S a terenului este prevazut traseul inelului IV – prelungirea strazii Grigore Alexandrescu– care va avea 2 benzi pe sens.

Prospectele stradale proiectate sunt in conformitate cu normele tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitati(ord. M.T. nr. 50/1998).

In prima etapa accesul se va realiza din strada Marginii, iar ulterior dupa cedarea tuturor terenurilor in vederea intregirii profilului aferent inelului IV si dupa realizarea carosabilului si amenajarea trotuarelor inelului IV – continuarea strazii Grigore Alexandrescu – se va amenaja un acces si din aceasta strada.

Accesul pentru circulatii interioare si acces la locurile de parcare prevazute sa deserveasca zona de servicii este propus cu o latime de 7.00 m, zona de parcare si circulatiile interioare fiind executate din marcaj in cadrul parcelei studiate. Zonele prevazute cu locuri de parcare vor fi amenajate astfel lungimea unui loc de parcare de 5.00 m si latimea de 2.50 m.

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 mobilarii cu constructii destinate serviciilor;
- rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale;
- echiparea cu utilitati.

Funcțiunile propuse in zona studiata sunt:

- Servicii – spatii comerciale si birouri;
- 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

- Regim de inaltime: - maxim $P+1E$;
- Inaltime maxima: - $H_{\text{cornisa}} = 10 \text{ m}$, $H_{\text{coama}} = 12,0 \text{ m}$;

REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR

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

Retragerea față de aliniament către strada Marginii a fost stabilită la limita zonei de protecție față de Lea de 20kW – și anume 12.00 m față de axul stălpilor.

Retragerea față de aliniament către inelul IV a fost stabilită la 10.00 m fiind preluată din PUZ-urile vecine – PUZ aprobat prin HCL 430/2013 și PUZ aprobat prin HCL 360/2008.

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR ÎN CADRUL PARCELEI

Amplasarea noii construcții se va face ținând cont de limitele de proprietate, de fondul construit existent și de caracteristicile generale ale parcelei.

- În cadrul studiului a fost stabilită limita maximă de implantare a construcției. Retragerea față de limitele laterale este de minim 4.00 m sau h/2 din înălțimea la cornișă.
- **Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 /2014 al Ministerului Sănătății cap. I art. 11.**
- Distanțele între clădirile de pe parcele învecinate vor fi conform normelor de însoțire în vigoare, iar la amplasarea clădirilor se vor respecta distanțele minime de protecție sanitară conform OMS 119/2014 cap. I art. 3.
- Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform NORMATIVULUI P 118-2/2013.
- 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, a necesarului de parcaje.
- Se propun plantatii de arbori în zona aferentă caselor propuse.
- **Amplasarea platformelor pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor respecta prevederile din OMS 119/2014**

SISTEMATIZAREA PE VERTICALĂ

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine păstrând posibilitatea evacuării apelor meteorice prin rigole la canale.

BILANT TERITORIAL

ZONA FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUA	
	S (mp)	% din T	S (mp)	% din T
Zona servicii (lot 1)	0.00	0.00	6313.00	96.75
Drumuri, alei (lot 2) circulatii publice	0.00	0.00	212.00	3.25
Suprafata teren totala	6525.00	100.00	6525.00	100.00
BILANT ÎN CADRUL PARCELEI DE SERVICII (lot 1)	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUA	
	S (mp)	% din T	S (mp)	% din T
Construcții servicii –comert și birouri	0.00	0.00	3157.00	50.00
Circulații, parcaje și accese interioare	0.00	0.00	1893.00	30.00
Spatiu verde amenajat în cadrul parcelei	0.00	0.00	1263.00	20.00
Suprafata zona servicii propusa	6313.00	100.00	6313.00	100.00

INDICI URBANISTICI

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.max. = 50%

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. MAX. = 1.00

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

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 6525 m²; zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de locuințe, 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. și existentă pe str. Marginii.

Bransarea clădirii propuse în PUZ se va face la rețeaua existentă Ø150 mm de pe strada Marginii prin bransament de apă din tuburi PE-HD, Pn 10, De 90 mm, L aprox. = 8,0 m și camin de apometru. Această sursă va asigura un debit pentru satisfacerea consumului de apă și stingerea eventualelor incendii.

La intrarea pe amplasament se va prevedea un cămin de apometru de la care pleacă o rețea care va alimenta consumatorii din incintă: obiectele sanitare din clădiri și rezervorul de incendiu.

Pentru refacerea rezervei de incendiu în incintă va fi prevăzută o gospodărie de apă amplasată în zona verde formată dintr-o stație de pompare cu rezervor de incendiu (V=110 mc).

În incintă se realizează două rețele de apă independente:

- una de apă potabilă, pentru consum curent și refacere rezervă incendiu, care se va realiza din PE-HD, Pn 10, De 90 mm, L aprox. = 100,0 m;

- o rețea de incendiu hidranți care se va realiza din PE-HD, Pn 10, De 110 mm, L aprox. = 75,0 m și se va echipa cu hidranți de incendiu supraterani Dn 100 mm.

Debitele necesare pentru consumul de apă curent sunt:

Q S ZI MED = 3,48 mc/zi = 0,06 l/s

Q S ZI MAX = 4,52 mc/zi = 0,08 l/s

Q S ORAR MAX = 0,57 mc/h = 0,16 l/s

Q RI = 1,27 l/s

Rezultă :

Q sursa = 0,16 + 1,27 = 1,43 l/s = 5,15 mc/h

Canalizarea apelor uzate menajere

Situația propusă:

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

Canalizarea menajeră se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajeră al municipiului Timișoara. (aflat în administrarea s.c. AQUATIM s.a. și existent pe str. Marginii).

Clădirea din PUZ se vor racorda la rețeaua de canalizare de pe strada Marginii, Ø1000 mm. Se propune un racord de canalizare din tuburi PVC, L aprox. = 10,0 m și un camin de racord.

a. Canalizarea menajeră

În incintă conducta de canalizare menajeră va fi realizată din PVC-KG, D=160 mm, L aprox. = 90,0 m pozată îngropat.

Pe rețeaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului. Canalizarea

propusă în incintă va funcționa gravitațional.

Debitele estimate pentru construcțiile propuse sunt:

Q U ZI MED = 3,48 mc/zi = 0,06 l/s

Q U ZI MAX = 4,52 mc/zi = 0,08 l/s

Q U ORAR MAX = 0,57 mc/h = 0,16 l/s

b. Canalizarea pluvială

Apele de ploaie din incinta PUZ (cladire, drumuri, parcuri) sunt colectate de rețele separate de canalizare pluvială, o rețea de canalizare pluvială pură care preia apele pluviale de pe acoperișuri și o rețea de canalizare pluvială impură care preia apele pluviale de pe drumuri și parcuri.

Apele pluviale impure vor fi trecute printr-un separator de namol și hidrocarburi.

Rețelele de canalizare pluvială se realizează îngropat, cu teava PVC, D=315 mm, L_{aprox.} = 300,0 m.

Apele pluviale pure și impure se vor stoca într-un bazin de retenție, urmând ca apoi să fie descărcate controlat prin pompare, printr-o conductă de refulare PEHD De90mm, după momentul ploii, într-un cămin de linistire și de acolo în căminul de racord.

Debitul de ape pluviale este: Q_{PL} = 112,12 l/s

Volumul bazinului de retenție ape pluviale: 105 mc

Volumul anual al apelor pluviale va fi: V_{anual} = 8.846 mc/an

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.

Telecomunicații - 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 comună.

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 :

- Complectarea 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 echiparii tehnico – edilitare corespunzatoare functiunii pentru a parcela;
- Reabilitarea, conservarea si protectia mediului.

b) gradul în care planul sau programul influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele în care se integreaza sau care deriva din ele;

Planul urbanistic zonal va fi inclus in urmatoarele planuri existente

- P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/28.05.2002;
- P.U.G. - ETAPA 3;
- Planuri topografice intocmite in vederea realizarii P.U.Z.-ului si a stabilirii limitei de proprietate;
- Planurile cu utilitati sau potentiale zone de restrictie 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 6525 mp.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, intre proiectant si proprietarii terenurilor, pentru aceasta zona se prevede realizarea unei zone rezidentiale si functiuni complementare. 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 6525.00 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 gospodarierea deseurilor sau de gospodarierea apelor).

Asa cum s-a amintit anterior, va exista o preocupare permanenta pentru activitatea de gestionare a deseurilor produse in perimetrul zonei studiate. Se evidentiaza existenta la ora actuala a functionarii serviciului de colectare a deseurilor 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 gospodarierea deseurilor sau de gospodarierea 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 deseurilor 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 deseuri 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

Protectia aerului:

Cladirile sunt incalzite cu agent termic produs de centrale termice proprii pe gaz, ale caror capacitate de evacuare a gazelor nearse in atmosfera este redusa, sub nivelul de 0,02

Prize de aer pentru centrale pe gaz se dimensioneaza de furnizor in functie de tipul centralei termice:

a) priza directa de aer

b) priza directa centrata pe cosul de evacuare .

Centrala termica proprie cu caracteristici corespunzatoare functiunii deservite

Diametrul cosului min. = 100 mm

Pozitia cosului : la 90° (scos pe acoperis) fata de orizontala

Gospodarirea deseurilor

Deseurile manajere 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 6525 mp. Terenul dupa cum scrie si in capitolele anterioare este situat in teritoriul intravilan al Municipiului Timisoara, in partea de nord-vest.

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 locuinte din Timisoara.

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Zona este in curs de edificare in partea de N, S si E fiind deja construite o serie de cladiri 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. DRASORAL DAS S.R.L, S.C. LUCIEN EST S.R.L. si S.C. PATROM S.R.L.si are o suprafata totala de 6525.00 mp.

Circulatia terenurilor

Regimul juridic al terenului ne releva faptul ca acesta este situat in intravilanul Municipiului Timisoara pe strada Marginii, jud. Timis si reprezinta parcela identificata prin C.F 448778, C.F. 448782, C.F. 448783 si C.F. 448696. El este in proprietatea lui S.C. DRASORAL DAS S.R.L, S.C. LUCIEN EST S.R.L. si S.C. PATROM S.R.L. Terenul se va imparti in doua loturi: lot 1 functiunea de servicii si lot 2 cu functiunea de drum (in vederea largirii profilului stradal aferent strazii Marginii).

Lotul 2, in suprafata de 212 mp va trece in domeniul public al UAT Timisoara, iar lotul 1 in suprafata de 6316 va ramane teren in proprietate privata.

CONCLUZII

- **Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile P.U.G.**

Prezentul studiu modifica zonificarea PUG-ului avizat si aprobat, se încadrează în prevederile R.G.U. aprobat, a studiilor si proiectelor elaborate anterior, si va raspunde nevoilor actuale si viitoare de dezvoltare.

- **Categorii 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 50% si CUT de 1.00

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.

Întocmit,
arhitect Simina Zbucea

Verificat,
specialist RUR
urb. arh. Falnita Carmen