

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr. 43/2021

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

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

1.2 OBIECTUL LUCRARIII

- Solicitari ale temei program

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

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

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

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

Caracteristici ale amplasamentului:

- este definit ca zona servicii – constructie spalatorie auto, conform PUD aprobat prin HCL nr. 497/2005 „Construire spalatorie auto” si se afla in UTR 24 conform PUG vechi, 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. aprobat prin HCL 457 din 2023 – 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 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 mobilării cu construcții destinate serviciilor;
- rezolvarea circulației carosabile și pietonale;
- echiparea cu utilități a parcelei.
- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată.**

Prin contextul urbanistic zona studiată aparține conform P.U.G. Timișoara în vigoare zonei de unități industriale/zonei de depozitare și prestări servicii în UTR 24.

Zona studiată se afla:

- La intersecția strazilor – Calea Sever Bocu cu strada Silistra;
- La 2500 m de zona centrală a municipiului Timișoara;
- În apropierea zonelor de servicii și depozitare și a zonei de locuințe colective cu funcțiuni complementare;

Certificatul de urbanism eliberat de Primăria Municipiului Timișoara nr. 2454 din 10.09.2021 confirmă intențiile de realizare a obiectivului de investiții P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA SERVICII.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

- **Lista studiilor și 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 aprobat prin HCL 457 din 2023;
 - 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 locuințe colective și servicii", strada Ion Ionescu de la Brad nr. 11, Timișoara - HCL nr. 304/2007 Regim de înălțime variabil, ajungând până 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 locuințe 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. „Locuințe și funcțiuni complementare”, Str. Ion Ionescu de la Brad, nr. 1/a, Timișoara, HCL 212/2010
 - P.U.Z. Locuințe colective și servicii, Timișoara, str. Constructorilor, nr. 4a, 4b, 4c și str. I. I. de la Brad, nr. 5, HCL 76/2011
 - P.U.D. "Construire Supermarket Lidl și amenajare locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe teren proprietate și fațadă, amplasare totem, împrejmuire proprietate, organizare de șantier", Str. Ion Ionescu de la Brad nr. 15, Timișoara - HCL 429/2013
 - P.U.Z. Locuințe colective și funcțiuni complementare" strada I.I. de la Brad, nr. 9 și 11B, nr. cad. 413263, 413236 și 404859, Timișoara - H.C.L. 277/2018 UTR 1: locuințe colective - maxim P+3E+Er - spre str. Mircea Dimitrie Ratiu, maxim P+1E+Er - strada propusă prin PUZ HCL 472/2008 Hmax. cornișă Er = 16 m / Hmax. = 18 m pentru regim de înălțime P+3E+Er; ș Hmax. Cornișă Er = 10 m / Hmax. = 12 m pentru regim de înălțime P+1E+Er; ș POT = 30%; CUT = 1,4

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

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

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

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

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

- Date statistice

Datele statistice sunt preluate din:

- o P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/28.05.2002; actualizat HCL 619/23.11.2018
- o PLAN URBANISTIC GENERAL aprobat prin HCL 457/2023
- o Strategia națională a României pentru dezvoltarea turismului 2019-2030

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

Investițiile pentru această zonă presupun realizarea unei zone de servicii, cu spații comerciale și de locuit, fapt confirmat de zonele de servicii existente în zonă cât și de existența zonelor de locuințe colective și locuințe individuale pe care le pot deservi. Prin PUG Timisoara aprobat prin HCL 457/2023 se află în zona RrM3 – Zonă mixtă cu regim de construire deschis. Adiacentă principalelor artere de trafic, iar conform zonificării se află într-o restructurarea zonei de locuințe – funcțiuni mixte: locuințe și servicii/comert

În contextul actual, Timisoara Capitala Culturală 2023, susținerea investițiilor pentru asigurarea locurilor de cazare pentru turiști este o prioritate având în vedere că în prezent este un deficit de locuri de cazare pentru turiști și în special pentru turiștii estimați în 2023.

Timișoara are nevoie de spații de cazare!

2. STADIUL ACTUAL AL ZONEI

2.1 EVOLUTIA ZONEI

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

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

Date privind evoluția zonei

- Caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evoluția localității

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

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

• Potential de dezvoltare

Zona studiată are un potențial de dezvoltare foarte ridicat.

Zona este ocupată preponderent de locuințe colective cu un regim de înălțime 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 poziției zonei în contextul urbanistic al municipiului Timișoara se poate aprecia că zona se va dezvolta și se va extinde și va deveni o zonă dominată de servicii (turism și comerț), fiind adiacentă unei artere importante din oraș.

Analizând oferta turistică, piața și programele de marketing, mai mulți experți în domeniu au concluzionat că există 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 (micromicro) (%)	Venituri IMM (întreprinderi mici) (%)	Venituri IMM (întreprinderi mijlocii) (%)	Venituri întreprinderi mari %	Sosiri de turiști în 2017 - milioane	Sosiri totale turiști cu cazare (%)
București	1	1	1350	16.64	11.90	2112483	639	40953	11.79	26.94	25.53	35.75	2.0	16.83
Brașov	5	2	129	7.66	5.94	289878	445	5236	17.98	37.26	32.20	12.56	1.2	0.00
Constanța	2	3	188	32.41	17.20	314816	598	7329	21.89	44.89	33.22	0.00	0.6	4.55
Cluj-Napoca	3	4	175	23.63	13.48	323484	542	6641	23.14	47.47	29.40	0.00	0.5	3.88
Sibiu	7	5	74	10.52	14.14	169177	440	2592	25.16	40.83	34.01	0.00	0.4	3.28
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

Timișoara 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, Timișoara este pe locul 6 cu 333000 de sosiri.

Desemnarea municipiului Timișoara drept „Capitală Culturală Europeană” și asigurarea locurilor de cazare a turiștilor ar trebui să susțină strategia pentru a-l transforma într-un punct de interes pentru turiști.

Investiția pentru Timișoara Capitală Culturală 2023 – oraș dinamic .

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 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 servicii și 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 abundentei de albiei 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 intre 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 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 raului 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 galbuie, plastic vartoasă cu consistentă până la 1.60mm;
- Argila prafoasă cafenie galbuie cu orizonturi ruginii, plastic vartoasă, mai compactă cu concreții fine și mijlocii de calcar, cu extindere la peste 5.00m adâncime.

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

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

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

Adâncimea minimă de fundare va trebui să îndeplinească următoarele condiții:

- 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 construcțiile în cauză, fundate direct, se poate adopta o presiune convențională de calcul de bază $D=2.0m$, $B=1.0m$ în grupa fundamentală de încărcări $P_{conv}=220 KPa$ la care se vor aplica corecțiile corespunzătoare adâncimilor și lățimilor efectiv proiectate conf STAS 3300/2-1985.

În urma efectuării studiului geotehnic reiese că terenul este salăbru.

2.4 CIRCULATIA

- Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene

Circulația rutieră în zonă este definită de Calea Sever Bocu în partea de vest, precum și de strada Silistra în partea sudică. Circulația este compusă din trafic de autoturisme.

- Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulații, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.

Terenul ce face obiectul acestui studiu are acces la Calea Sever Bocu în partea de vest, precum și de strada Silistra în partea sudică, soluția de rezolvare fiind prezentată în detaliu în capitolul Modernizarea circulației. Intervențiile se vor rezuma la asigurarea accesurilor și a locurilor de parcare necesare.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată

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

- Relationari între funcțiuni

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

- Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Pe teren există 4 construcții (spătorie auto, birouri, spații comerciale și 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 Sfinții Apostoli Petru și Pavel.

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

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

- Asigurarea cu spații verzi

În stadiul actual pe teren nu există spații verzi amenajate. Prin PUZ se prevede asigurarea unui spațiu în suprafața de 367.80 mp pentru spațiu verde, însemnând un procent de 21%.

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

Nu este cazul.

- Principalele disfuncționalități

Principalele disfuncționalități sunt:

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

2.6 ECHIPARE EDILITARĂ

- Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale – după caz)

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

Alimentarea cu apă - Situația existentă

În zonă există rețele de colectarea apelor uzate menajere.

Canalizarea - Situația existentă

În zonă există rețele de colectarea apelor uzate menajere.

Canalizarea apelor meteorice - Situația existentă

În zona există rețele pentru colectarea apelor pluviale.

Alimentarea cu energie electrică - Situația existentă

În zona există alimentare cu energie electrică.

Telefonie - Situația existentă

În zona există rețele de telefonie.

Alimentarea cu gaz - Situația existentă

În zona există rețele de alimentare cu gaz.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) — MLPAT (nr. 16/NN/1999) și ghidului 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 zona studiată vor avea în vedere ca toate construcțiile și amenajările vor fi percepute în mare măsură de la nivelul pietonului, sens în care toate 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 între suprafața ocupată construcții și suprafața rezervată spațiului verde pe parcele. Se va acorda atenție sporită nu doar la aspectul cantitativ al spațiilor verzi.

2.8 OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

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

Cerintele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- reglementarea urbanistică a terenului;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

Conform documentațiilor aprobate, propunerea de servicii se integrează în zona studiată.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Zona studiată se află în intravilanul localității Timișoara. Conform P.U.G. TIMISOARA în vigoare se află în UTR 24 și se află într-o zonă de locuințe și funcțiuni complementare, iar conform PUG TIMISOARA aprobat prin HCL 457/2023 se află în restructurarea zonei de locuințe funcțiuni mixte: locuințe și 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 21 % spații verzi din totalul suprafeței terenului ce rămâne în proprietatea beneficiarului.

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 Dumbravita 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 strada Silistra, iar accesul pentru aprovizionare marfă din Calea Sever Bocu.

Locurile de parcare sunt prevăzute în subteran. Accesul în subteran se va realiza din Calea Sever Bocu. Necesarul de parcaje se va calcula conform anexei 2 la noul P.U.G. Timișoara și a legislației în vigoare cu privire la calculul locurilor de parcare în funcție de stele și de numărul camerelor pentru funcțiunea de apart-hotel. În cazul în care vor fi necesare mai multe locuri de parcare (calculul locurilor de parcare se va face conform funcțiunii), acestea se vor amplasa într-un al doilea nivel subteran.

Modul final de rezolvare a accesurilor 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 LOT 1 sunt:

- Servicii – de tip comercial, turistic (hotel, pensiune, apart – hotel, hostel, etc), spații de birouri și spații administrative pentru firme, birouri pentru profesiile liberale, sedii ale unor companii și firme, servicii în diferite domenii; - sedii ale unor organizații politice, profesionale etc pentru sănătate: dispensare, cabinete medicale, policlinici, farmacii, cabinete notariale și de avocatură, showroom, alimentație publică, restaurante, baruri, cofetării, cafenele, spații de prestări servicii, reprezentanțe și agenții și sport și recreere în spații acoperite;
- Circulații auto, pietonale, locuri de parcare – parcaje la sol și subterane; construcții pentru echiparea tehnico-edilărie; cai de acces carosabile și pietonale.;
- Spații verzi - reprezentând minim 21% din suprafața a parcelei ce rămâne în proprietatea beneficiarului;

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

- Regim de înălțime: - maxim $S+P+8E$;
- Înălțime maximă: - $H_{\text{cornisa}} = 30 \text{ m}$, $H_{\text{coama}} = 32 \text{ m}$;

Se va realiza cel puțin un etaj subteran. Este permisă realizarea unui al doilea etaj subteran pentru parcare în cazul în care se dorește suplimentarea locurilor de parcare.

REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

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

Retragerea față de aliniament către strada Silistra a fost stabilită la minim 6.00 m, iar față de noua limită de proprietate propusă de pe Calea Sever Bocu la 3.50 m.

Retragerea față de limita posterioară a fost stabilită la minim 12.50 m pentru regimul de înălțime de maxim $P+2E$. Pentru etajele retrase ce depășesc 14.00 m, peste $P+3E$ se va respecta retragerea de $H/2$, iar pentru regimul maxim de înălțime se va respecta retragerea de min. 17,50 m.

Față de limita laterală retragerea va fi de minim 7.00 m până la $P+2E$, iar pentru etajele retrase ce depășesc 14.00 m,

peste $P+3E$ se va respecta $h/2$ până la retragerea de 12.00 m conform planșei U03 Reglementări Urbanistice.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR 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 limita laterală este de minim 7.00 m sau $h/2$ din înălțimea la cornisă.
- Se va respecta distanța de minim 15.00 m între volumetria propusă (partea $P+2E$) și bloc existent la est ($P+4E+M$), respectiv distanța minimă de 20.00 m între volumetria propusă (partea $P+8E$) și bloc existent la est în regim $P+4E+M$.
- 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

BILANT IN CADRUL PARCELEI DE SERVICII		SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
		S (mp)	% din T	S (mp)	% din T
Teren conform CF		1839	100	1839	100
Zona de circulatii publice (lot 2)		0	0	93	5
Zona de servicii (lot 1)	Zona verde	0	0.00	367.80	21.00
	Constructii	830	46	734	42.00
	Drumuri incinta, alei si parcare	1009	54	644.20	37.00

Suprafata cedata in vederea realizarii drumurilor este de 93 mp (5.00 % din parcela initiala)

ZONA VERDE raportata la parcela rezultata este de 21% (367.80 mp)

INDICI URBANISTICI

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.max. = 42.00 %

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. MAX. = 2.5

* Avizul de oportunitate s-a obtinut cu un POTmax de 40% din suprafata de 1839 mp insemnand o amprenta maxima de 735 mp, iar tinand cont de observatiile si recomandările in urma sedintei din data de 29.08.2023 a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si de Urbansim s-a completat profilul stradal de 32 m prevazut prin PUG, prin urmare se va ceda o suprafata de 93 mp (lot 2) si se va pastra zona construibila de 735 mp conform avizului de oportunitate, iar POT-ul maxim va creste la 42.00 %.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentarea cu apa - Situatia propusa:

Alimentarea cu apa potabila pentru zona studiata se va face de la reseaua de alimentare cu apa a municipiului Timisoara, existenta pe strada Silistra.

Bransarea cladirii propuse in PUZ se va face la reseaua existenta Ø200 mm de pe strada Silistra prin bransament de apa din tuburi PE-HD, Pn 10, De 63 mm, Laprox. = 20,0m si camin de apometru. Aceasta sursa va asigura un debit pentru satisfacerea consumului de apa si stingerea eventualelor incendii.

La intrarea pe amplasament este prevazut un cămin de apometru de la care pleacă o retea care va alimenta consumatorii din incintă: obiectele sanitare din clădire și rezervorul de incendiu.

Canalizare unitara

Racordarea la canalizare pentru zona studiata se va face la reseaua de canalizare unitara a municipiului Timisoara, existenta pe strada Silistra.

Cladirea din PUZ se va racorda la reseaua de canalizare de pe strada Silistra, ov.60/90cm. Se propune un racord de canalizare din tuburi PVC, Laprox. = 10,0 m si un camin de racord.

a. Canalizarea menajera

In incintă conducta de canalizare menajeră va fi realizata din PVC-KG, D=160 mm, pozată ingropat.

Pe reseaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului. Canalizarea propusă în incinta va functiona gravitational.

b. Canalizarea pluviala

Apele pluviale pure, considerate conventional curate, colectate de pe cladire sunt descarcate direct in bazinul de retentie, iar apele pluviale de pe platforme si drumuri, considerate impure sunt trecute printr-un

separator de namol si hidrocarburi si apoi descărcate în bazinul de retenție cu capacitatea de 30mc.

Apele pluviale din bazinul de retenție, vor fi descărcate controlat prin pompare, printr-o conductă de refulare, după momentul ploii, într-un cămin de linistire si de acolo în căminul de racord si la sistemul centralizat de canalizare al municipiului Timișoara.

Alimentare cu energie electrică - Situația propusă

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

Alimentare cu căldură - Situația propusă

Sistemele de încălzire propuse se vor realiza prin centrale proprii.

Alimentare cu gaze naturale - Gospodărie 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 si programelor cu privire, în special la:

a) Gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte si alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea si 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 si dezvoltarea căilor rutiere, - Extinderea rețelei de echipare tehnico - edilitară a zonei.

Planul Urbanistic Zonal stabilește strategia si reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic si 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 si folosirea optimă a terenului.
- Asigurarea unor relații avantajoase în cadrul zonei studiate;
- Asigurarea echipării tehnico - edilitare corespunzătoare funcțiunii pentru a parcela;
- Reabilitarea, conservarea si protecția mediului.

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri si 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 prelungit prin HCL nr. Hotărârea nr. 619/2018 - Timișoara HCL;
- P.U.G. aprobat prin HCL 457 din 2023;
- Planuri topografice întocmite în vederea realizării P.U.Z. -ului si 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 reglementată 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 rețelilor 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 pubele 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 deșeuri menajere, în afara rețelilor și spațiilor special destinate;

Protecția calității apelor :

Surse de poluanți pentru apa freatică:

Apele menajere vor fi preluate de calizarea propusă pentru această zonă.

Apele pluviale colectate vor fi evacuate în rețeaua de canalizare

Gospodărirea deșeurilor

Deșeurile menajere vor fi depozitate în pubele și containere care vor fi ridicate și golite de către o firmă specializată, pe baza unui contract de servicii.

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

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Nu au fost identificate efecte nocive sau poluante astfel încât nu putem vorbi de o durată sau de o frecvență a acestora.

b) natura cumulativa a efectelor;

Nefiind identificate efecte asupra mediului nu putem vorbi de o natura cumulativa asupra mediului. Avandu-se in vedere impactul redus asupra mediului a functiunilor propuse, prin gestionarea conforma cu normativele de mediu a tuturor factorilor de mediu posibil a fi afectati, se considera ca nu va exista o acumulare de efecte negative ce pot influenta amplasamentul si implicit zona de vest a localitatii Timisoara.

c) natura transfrontiera a efectelor;

Nu este cazul.

d) riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu (de exemplu, datorita accidentelor);

Avand in vedere ca planul de fata prevede dezvoltarea zonei de servicii, functiune definita prin planurile de urbaniste elaborate anterior P.U.Z.-ului, nu se pune problema unor conflicte intre functiuni astfel ca nu vom avea niciun fel de riscuri pentru sanatatea umana sau mediu.

e) marimea si spatialitatea efectelor (zona geografica si marimea populatiei potential afectate);

Nu s-au identificat efecte asupra mediului iar marimea zonei afectate de planul propus este de 1839 mp. Terenul dupa cum scrie si in capitolele anterioare este situat in teritoriul intravilan al Municipiului Timisoara, in partea de nord.

f) valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat,

Suprafetele terestre apartinand domeniului public nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier si de alta natura, care sa necesite instituirea regimului de rezervatie stiintifica ca sa ramâna în proprietate publica si sa dobândeasca regimul de protectie, potrivit procedurii prevazute la art. 8, din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 236/2000.

Realizarea planului urbanistic zonal se inscrie in dinamica de dezvoltare a zonelor de servicii din Timisoara.

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Zona este edificata, insa in acest areal nu sunt nici elemente de patrimoniu construit nici de patrimoniu natural.

(ii) depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului;

Nu vor exista depasiri ale limitelor impuse de normavele in vigoare. Toate sursele de poluare sunt identificate astfel incat se iau toate masurile eliminarii acestora, inca din etapa de proiectare.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

- Ca prioritati in zona ce trebuie rezolvate sunt echiparile edilitare si drumurile de acces la standarde normale pentru categoria prevazuta.

- Necesitatea pastrarii in zona a unui nivel de ocupare a terenului corespunzator.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international.

Nu este cazul intru-cât suprafetele terestre apartinand domeniului privat, luate in studiu, nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier si de alta natura, care sa necesite instituirea regimului de rezervatie stiintifica ca sa ramâna în proprietate publica si sa dobândeasca regimul de protectie, potrivit procedurii prevazute la art. 8, din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 236/2000.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

- Lista obiectivelor de utilitate publica

- rețea de alimentare cu apă
- rețea de gaze naturale
- rețea de alimentare cu energie electrică
- canalizare menajeră
- rețea de telecomunicații
- asigurarea circulației în incintă

- Tipul de proprietate a terenurilor

Terenul este în proprietatea a S.C. TROPICALA S.R.L. și are o suprafață totală de 1839.00 mp.

Circulația terenurilor

Regimul juridic al terenului ne releva faptul că acesta este situat în intravilanul Municipiului Timișoara pe strada Calea Sever Bocu, nr. 84, jud. Timiș și reprezintă parcela identificată prin C.F. 442814, nr. Top. 442814.

CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

- Înscriserea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.
Prezentul studiu modifică zonificarea PUG-ului avizat și aprobat, se încadrează în prevederile R.G.U. aprobat, a studiilor și proiectelor elaborate anterior, și va răspunde nevoilor actuale și viitoare de dezvoltare.
- Categoriile principale de intervenții, care să susțină materializarea programului de dezvoltare
Pentru evitarea aglomerării cu construcții în zona studiată se propune ca POT maxim să fie 42.00% și CUT de 2.5
Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației și realizarea infrastructurii tehnico-edilitare.
- Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonei trebuie asigurată infrastructura necesară cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă. Apreciem propunerile sunt în concordanță cu previziunile de dezvoltare ale localității Timișoara.

4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI/OPERATIUNII PROPUSE ÎN ZONĂ

Prin funcțiunea propusă și anume servicii consolidează direcția de reglementare existentă în zonă, aceea de locuințe și servicii.

5. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.

Procesele de dezvoltare urbană asigură dezvoltarea economică a zonelor adiacente precum și refacerea peisajului urban prin asigurarea de diverse funcțiuni economice sau sociale necesare ansamblor de locuire și funcțiuni complementare.

6. CATEGORII DE COSTURI

6.1. Costuri suportate de investitorii privați

- Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

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

- Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.

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

6.2. Costuri suportate de autoritățile publice locale

- Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

Nu este cazul.

- Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.

Nu este cazul.

Întocmit,
arh. Delia Vizitiu

Coordonator RUR
urb. arh. Falnita Carmen

FALNITA Semnat digital
de FALNITA
CARMEN CARMEN-
IULIANA
- Data:
2024.01.17
IULIANA 10:22:14 +02'00'