

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr. 004/2020

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului : PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA DOTARI PUBLICE, SERVICII SI AGREMENT

Nr. proiect 004/2020

Beneficiar S.C. CESSENA TRADE COMPANY S.R.L.

Proiectant S.C. "Arhi 4d" S.R.L.

Data elaborarii IULIE 2020

Faza de proiectare PLAN URBANISTIC ZONAL

1.2 OBIECTUL P.U.Z.

- **Solicitari ale temei program**

Zona aflata in studiul de fata se afla in Municipiul Timisoara, jud. Timis si reprezinta terenul identificat prin C.F. 437427, Top. 437427 aflat în proprietatea a S.C. CESSINA TRADE COMPANY S.R.L..

Pe acest teren la cererea beneficiarilor se doreste amenajarea unei zone cu destinatia de dotari, servicii si agrement.

Caracteristici ale amplasamentului:

- se constituie teren in intravilanul localitatii Timisoara;
- este definit ca zona de agrement public sau privat – Canal Bega (URT- AApp);
- este adiacent zonei verzi – scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat (UTR - Va), zonei de agrement public sau privat – Canal Bega (URT- AApp) si zonei de institutii publice si interes public constituite in ansambluri independente (UTR - Is_A).

Prin proiect s-au urmarit în principiu urmatoarele :

- dimensionarea constructiilor și a amenajarilor propuse, corespunzator suprafetei terenului studiat și a temei de proiectare;
- revitalizarea zonei studiate si deschiderea catre malurile Begai prin largirea culoarului de spatiu verde adiacent malului canalului Bega;
- dezvoltare prudenta in zone construite cu respectarea calitatii spatiului urban existent;
- asigurarea, prin implementarea sistemului de reparcelare, unei structuri teritoriale si functionale coerente, cu desemnarea suprafetelor pentru dotari comunitare si a spatiilor verzi, in cadrul unor Planuri Urbanistice Zonale
- rezolvarea circulatiei carosabile și pietonale;

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata.**

Certificatul de urbanism eliberat de Primaria Municipiului Timisoara nr.1164 din 23.04.2020 confirma intentiile de dezvoltare a unei zone de dotari, servicii si agrement.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

- **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

- P.U.Z. MALURILE CANALULUI BEGA TIMISOARA;
- P.U.G. TIMISOARA - in vigoare;
- P.U.G. TIMISOARA -ETAPA 2 - CONCEPTUL GENERAL DE DEZVOLTARE (MASTERPLAN) si P.U.G. - ETAPA 3 – in lucru.

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

Baza topografica utilizata pentru elaborarea prezentului PUZ este constituita din carourile scara 1:5000, completata cu :

- ridicarea topografica;
- date culese pe teren sau din documentatii privind retelele de infrastructura.

- **Date statistice**

Datele statistice sunt preluate din:

P.U.Z. MALURILE CANALULUI BEGA TIMISOARA;

P.U.G. TIMISOARA in vigoare;

P.U.G. TIMISOARA -ETAPA 2 - CONCEPTUL GENERAL DE DEZVOLTARE (MASTERPLAN) si P.U.G. - ETAPA 3 – in lucru.

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

Investitiile pentru aceasta zona presupun construirea de zone de recreere destinate divertismentului, sportului si alimentatiei publice - zona fiind reglementata prin P.U.Z. "MALURILE CANALULUI BEGA TIMISOARA" aprobat cu HCL nr. 27/ 26.01.2010 ca zona destinata timpului liber, sportului, divertismentului si alimentatiei publice.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Zona studiată este situată în partea centrală a Municipiului Timisoara. Terenul se află la sud de canalul Bega – respectiv în zona parcurilor centrale de pe malul canalului Bega Timisoara. Zona se întinde pe toată lungimea canalului Bega, constituindu-se ca cel mai întins coridor verde continuu al Municipiului. În prezent parcelele adiacente canalului Bega, în partea de S, situate între Podul Michelangelo și Podul Mihai viteazu au latura situată înspre canalul Bega obturată, neamenajată, accesele pe aceste parcele realizându-se din B-dul. Mihai Viteazu, iar zona de promenadă adiacentă canalului este înghesuită și insalubră – aceasta nefiind amenajată în acest sens.

- **Date privind evoluția zonei**

Zona de parcuri și dotările de agrement de-a lungul Begai se definitivează în jurul anilor 1930. Explozia investițiilor din ultimii ani precum și intrarea în Comunitatea Europeană, a contribuit la sporirea solicitărilor de zone moderne destinate recreerii, divertismentului, sportului și alimentatiei publice în municipiul Timisoara.

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

Prin construirea unui ansamblu modern destinat divertismentului, sportului și alimentatiei publice se întărește funcțiunea majoră a întregii zone și anume cea de agrement.

- **Potential de dezvoltare**

Ca urmare a poziției zonei în contextul urbanistic al municipiului Timisoara se poate aprecia că zona se va dezvolta întrucât agrementul public presupune utilizarea unor facilități destinate –servicii, dotări - de alimentare publică, terenuri sportive și divertisment.

2.2 INCADRAREA ÎN LOCALITATE

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Zona studiată se găsește în intravilanul localității Timisoara, în partea de sud a malului canalului Bega, într-o poziție a cărei potențial permite dezvoltarea zonei destinate agrementului, și este identificată prin:

C.F. 437427, Top. 437427, S=5971 mp

Terenul studiat este delimitat astfel:

- La nord –proprietate publică – malurile canalului Bega
- La sud – proprietate publică - Bulevardul Vasile Parvan;
- La vest – proprietate privată – zona de sport și agrement;
- La est – proprietate privată Baza Electrică.

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

Terenul se află în partea centrală a municipiului Timisoara, la sud de canalul Bega – pe partea dreaptă a bulevardului Vasile Parvan.

In sensul cooperarii in domeniul edilitar se poate constata ca sunt asigurate toate traseele utilitare principale dar si a celor secundare. Zona este asigurata cu utilitatile necesare functionarii, respectiv energie electrica, retea apa si canalizare, gaz natural. Terenul se va bransa la retelele edilitare existente in zona.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **Elemente ale cadrului natural ce pot intervenii in modul de organizare urbanistica: relieful reteeaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.**

Relieful in zona se caracterizeaza prin altitudine relativ scazuta, de campie joasa cu mici denivelari si o densitate mare a retelei hidrografice ,datorita abundentei de albie parasite, care favorizeaza excesul de umiditate al terenului.

Clima este temperata adica temperatura, vantul si precipitatiile se repeta pe anotimp.

Din punct de vedere al zonarii seismice a teritoriului Romaniei, amplasamentul se afla in zona de hazard seismic cu acceleratia de varf a terenului avand valoarea $a_g=0,16g$ si perioada de colt $T_c=0,7sec$.

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

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

Riscuri naturale:

a) Cutremure de pamant

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

Nu sunt necesare masuri de restrictionare a conditiilor de construire (regim de inaltime, distante intre cladiri) datorita intensitatii seismice.

b) Inundatii

Zona studziata are capacitatea maxima de precipitatii cazuta in 24 de ore (1901-1997) este cuprinsa 100 si 150 mm conform anexa 4 din Legea 575-2001.

Zona studziata este o zona afectata de inundatii datorata scurgerii de torenti conform anexa 5 din Legea 575-2001.

Sunt prevazute diguri de protectie pe culoarul raului Bega in zona localitatii Timisoara.

Nu sunt necesare masuri suplimentare specifice de protectie (extinderea/redimensionarea retelei hidroedilitare, indiguiri, regularizari cursuri de apa).

Se vor efectua masuri de intretinere a retelei hidroedilitare existente.

c) Alunecari de teren

Zona studziata prezinta un potential de producere a alunecarilor "scazut" si o probabilitate de alunecare "practic zero" si "foarte redusa" conform anexa 6 din Legea 575-2001.

Zona studziata nu este o zona afectata de alunecari de teren conform anexa 7 din Legea 575-2001.

Studiu geotehnic

Stratificatie:

- Sol vegetal argilos negru avand o grosime intre 0.40-0.50m;
- Argila cafenie cenusie, plastic consistenta cu extindere pana la 1.00m adancime;
- Argila prafoasa cafenie galbuie, plastic vartoasa cu consistenta pana la 1.60mm;

- Argila prafoasa cafenie galbuie cu orizonturi ruginii ,plastic vartoasa ,mai compacta cu concretii fine si mijlocii de calcar, cu extindere la peste 5.00madancime.

Apa freatica are regimul influentat de volumul precipitatiilor din zona.Astfel la data cercetarii nivelului hidrostatic al apei freactice s-a stabilizat in foraj la adancimea de 1m peste care se apreciaza crestere frecvente de pana la 0.50m in intervale mai indelungate cu precipitatii.

Tinand cont de aceste date si si de structura constructiilor 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.

2.4 CIRCULATIA

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

Circulatia rutiera in zona este definita de bulevardul Vasile Parvan, strada Michelangelo si B-dul. Mihai Viteazu si corespunde cerintelor investitorului pentru tipul de activitate propus. Circulatia este compusa din trafic de autoturisme.

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

Terenul ce face obiectul acestui studiu are acces de la bulevardul Vasile Parvan, una dintre cele mai importante artere de circulatie a municipiului, in partea de sud. Solutia de rezolvare a accesului fiind prezentata in detaliu in capitolul 3.4. Modernizarea circulatiei.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

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

Funciunile predominante in zona studiata sunt cele de zona de sport, agrement, servicii, institutii publice, zona verde cu regim de inaltime predominant de P+1E si in partea de sud institutii publice si servicii, avand regim de inaltime cuprins intre P si P+8E.

In zona studiata si in vecinatate sunt edificate constructii.

- **Relationari intre functiuni**

Inre functiunile existente in jurul sit-ului, respectiv cele de zona de sport si agrement si zona verde prevazute prin PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA – in vigoare, PLANUL URBANISTIC GENERAL - ETAPA 2 - CONCEPTULUI GENERAL DE DEZVOLTARE (MASTERPLAN), PLANUL URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3 si prin PLANUL URBANISTIC ZONAL MALURILE CANALULUI BEGA TIMISOARA si functiunea propusa exista o cooperare functionala, deoarece prezinta acelasi tip de functiune.

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

In zona studiata exista in prezent fond construit.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Fondul construit la sud de teren este definit de ansamblul Universitatii de Vest Timisoara care se compune din cladiri cu regim de inaltime cuprins intre P+1E si P+8E, a caror stare este buna spre foarte buna. In partea de vest exista ansambluri pentru sport si agrement a caror fond construit se compune din dotarile specifice acestui tip de functiune si anume bazine de inot, vestiare, restaurante, terase cu regim de inaltime mic P – P+1E, a caror stare este medie spre buna – in aceasta zona in prezent functioneaza mai multe terase/zona de alimentatie publica iar functiunea de sport si agrement nu este folosita cu precadere.

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

Serviciile din zona sunt foarte bine dezvoltate datorita vecinatatii cu partea centrala a orasului cat si cu Complexul Studentesc.

- **Asigurarea cu spatii verzi**

În stadiul actual pe teren nu exista spatii verzi amenajate.

Prin prevederile P.U.Z. se va amenaja minim 40% din suprafata parcelei ca spatiu verde si agrement – inspre malul canalului Bega in vederea generarii unui culoar verde deschis publicului in aceasta zona.

- **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine**

Nu exista.

- **Principalele disfunctionalitati**

Lipsa initiativelor de modernizare a zonei precum si lipsa unui acces corespunzator din bulevardul Vasile Parvan pe teren.

2.6 ECHIPARE EDILITARA

- **Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele de alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale – dupa caz)**

Zona studiata este echipata edilitar corespunzator, fiind asigurata cu energie electrica, apa potabila, canalizare, telefonizare si gaze naturale.

Alimentarea cu apa -Situatia existenta

Municipiul Timisoara dispune de sistem centralizat de alimentare cu apa. Amplasamentul propus fiind in intravilan dispune in prezent de dotari edilitare.

Canalizarea - Situatia existenta

In zona exista retele de colectarea apelor uzate menajere. Deversarea apelor menajere se face in reseaua de canalizare ape uzate a municipiului Timisoara administrata de catre AQUATIM Timisoara.

Canalizarea apelor meteorice - Situatia existenta

Apele meteorice de pe constructii se colecteaza prin intermediul retelei de canalizare pentru ape pluviale a localitatii Timisoara, separata de reseaua de canalizare apa menajera si se deversa in bazinul de retentie.

Alimentarea cu energie electrica - Situatia existenta

Asigurarea alimentarii cu energie electrica a investitiei se face din reseaua de joasa tensiune aflata adiacent amplasamentului.

Telefonie - Situatia existenta

In zona exista retele de telefonie

Alimentarea cu gaz- Situatia existenta

In zona exista retea de alimentare cu gaz

2.7 PROBLEME DE MEDIU

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

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

- **Relatia cadru natural –cadru construit**

Terenul studiat este reglementat ca zona de sport si agrement, pe teren existand cateva constructii specifice acestui tip de functiune, cat si terenuri de sport – inasa in prezent este utilizat ca zona de servicii destinata alimentatie publice. Terenul este marginit spre nord de canalul Bega, respectiv de zona de verde amenajata pe malul acestuia care se continua si delimiteaza terenul in partea de est, spre sud de bulevardul Vasile Parvan, peste strada de ansamblul de cladiri al Universitatii de Vest Timisoara. Tinand cont de pozitia terenului se va asigura in consecinta un balans optim intre suprafata ocupata constructii si suprafata rezervata spatiului verde. Se va acorda atentie sportita nu doar la aspectul cantitativ, care este in favoarea spatiului verde, ci si la aspectul calitativ in sensul asigurarii continuitatii spatiilor verzi, atat fizic cat si din punct de vedere al relatiilor vizuale cu spatiile verzi amenajate.

- **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

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

- integrarea cadrului construit in cadrul natural;
- asigurarea necesarului de spatii verzi;

- asigurarea unui accesului auto si accesului pietonal pe parcela;
- asigurarea necesarului de locuri de parcare;
- asigurarea unor facilitati destinate agrementului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

Ulterior studierii PLANUL URBANISTIC ZONAL MALURILE CANALULUI BEGA TIMISOARA s-a constatat ca PUZ-ul propus se incadreaza partial ca si functiuni cu prevederile documentatiilor deja existente.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Zona studiata se afla in intravilanul localitatii Timisoara si sunt prevederi pentru aceasta zona impuse prin Planul Urbanistic GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA – in vigoare, PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 2 - CONCEPTULUI GENERAL DE DEZVOLTARE (MASTERPLAN) si PLAN URBANISTIC GENERAL - ETAPA 3, astfel:

- o Dezvoltarea racordurilor noilor constructii la retelele edilitare publice.

Pentru zona in cauza in PLANUL URBANISTIC ZONAL MALURILE CANALULUI BEGA TIMISOARA este prevazuta functiunea de zona de sport si agrement. Astfel ca proiectul in cauza in completarea functiunii de agrement prin asigurarea unor cu functiunea de dotari si servicii – alimentatie publica (restaurant, terasa, zona picnic), cafenele, spatii birouri si spatii de cazare in regim hotelier de tip apart-hotel.

In concluzie proiectul se respecta prevederile existente in P.U.G. pentru zona si se incadreaza in contextul existent si planurile aprobate anterior de municipalitate.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se vor mentiona posibilitatile de valorificare ale cadrului natural pentru zona studiata:

- **relationarea cu formele de relief; prezenta unor oglinzi de apa si a spatiilor verzi amenajate, constructibilitatea si conditiile de fundare ale terenului, adaptarea la conditiile de clima.**

Interventiile in zona studiata vor avea in vedere ca toate constructiile și 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 marginita la sud de bulevardul Vasile Parvan. Pentru deservirea rutiera a zonei studiate, respectiv a cladirii propuse pe teren se propune pastrarea si utilizarea accesului din din bulevardul Vasile Parvan prin care se va accede rampa de acces la parcare subterana si se propune realizarea unei zone rutiere de iesire din incinta, respectiv din parcare subterana in partea de V catre bulevardul Vasile Parvan. In incinta exista o zona destinata circulatiei rutiere cu latimea de 4.00 m, adiacenta bulevardului Vasile Parvan care este destinata stationarii temporare a autovehiculelor care poate fi utilizata si de autospecialele ISU in caz de forta majora.

Necesarul locurilor de parcare se va calcula in conformitate cu Anexa 2 a RLU „Norme locale privind determinarea numarului locurilor de parcare”. Toate parcajele se vor organiza la subsol.

De asemenea se mai prevede un acces pietonal, respectiv o alee pietonala si pista de bicicleta din bulevardul Vasile Parvan catre malurile canalului Bega.

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

3.5. REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

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

- restructurarea si modernizarea zonei studiate prin construirea amenajarea unei zone de dotari, servicii si agrement;
- asigurarea unei legaturi pietonale cu malul canalului Bega;
- asigurarea accesului in zona studziata de la reseaua majora stradala;
- rezervarea suprafetelor de teren pentru spatii verzi amenajate.
- toate parcajele se vor amenaja la subsol;

Funciunea propusa in zona studziata este de dotari, servicii si agrement.

Funciunile propuse in zona studziata sunt:

- spatii verzi si agrement, locuri de joaca;
- servicii si dotari publice – alimentatie publica: restaurant, terase amenajate minim 20% din suprafata, cafenele, zona picnic; unitati de cazare in regim hotelier si de tip apart-hotel, sali de conferinta, spatii de birouri si spatii administrative, zona de recreere si sport acoperite si in aer liber etc;
- circulatii auto, pietonale;

REGIMUL DE INALTIME

Regimul de inaltime al constructiilor propus este de maximum S/D+P+1E+ER. Inaltimea maxima propusa este de 14.00 m.

REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR

In cadrul studiului a fost stabilita limita maxima de implantare a constructiilor astfel:

- min 6.00 m sau h/2 fata de limita laterala stanga
- minim 4 m fata de limita laterala dreapta
- minim 4 m fata de limita de proprietate de la strada
- fata de limita posterioara retragerea porneste de la 18 in partea de E si ajunge pana la 17.41 m in partea de V.

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR IN CADRUL PARCELEI

Amplasarea noii constructii se va face tinand cont de limitele de proprietate, de fondul construit existent si de caracteristicile generale ale parcelei.

- Amplasarea va respecta plansa 03. Reglementari Urbanistice.
- **Amplasarea constructiilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse în Ordinul nr. 119 /2014 al Ministerului Sanatatii cap. I art. 11.**
- Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distantele de siguranta între cladiri (constructii propuse) conform **NORMATIVULUI P 118-2/2013.**
- Solutia propusa a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma si dimensiunile constructiilor, a cailor de comunicatii terestre, a drumurilor de deservire locala, a necesarului de parcaje.

SISTEMATIZAREA PE VERTICALA

Nu este cazul.

INDICI URBANISTICI

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.max. = 40%

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. MAX. = 1.15

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
	S (mp)	% din T	S (mp)	% din T
Cladire dotari, servicii si agrement cu zona de alimentatie publica	0.00	0.00	2388.40	40.00
Circulatii rutiere, alei, pista biciclete	0.00	0.00	1194.20	20.00
Spatiu verde si de agrement	0.00	0.00	2388.40	40.00
Suprafata teren totala	5971.00	100.00	5971.00	100.00

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE PREVEDERI SPECIFICE.

Alimentarea cu apa - Situatie propusa:

Asigurarea cu apa potabila a zonei studiate se va face din reseaua de apa potabila, adiacenta amplasamentului, ce asigura alimentarea cu apa a localitatii Timisoara, retea publica de apa potabila administrata de catre AQUATIM Timisoara.

Dimensionarea instalatiilor se va face avându-se în vedere consumatorii propusi în zona studiată.

Canalizarea apelor uzate menajere - Situatie propusa:

Deversarea apelor uzate menajere din zona studiată se va face în reseaua de canalizare ape uzate a localitatii Timisoara, retea publica de canalizare ape uzate administrata de catre AQUATIM Timisoara adiacenta terenului. Dimensionarea instalatiilor se va face avându-se în vedere consumatorii propusi în zona studiată.

Canalizarea apelor meteorice - Situatie propusa:

Apele pluviale de pe cladiri vor fi colectate prin jgheaburi si burlane apoi vor fi deversate în reseaua centralizata de canalizare a apelor pluviale.

Alimentare cu energie electrica - Situatie propusa

Realizarea alimentarii cu energie electrica se va face pe baza proiectului elaborat de S.C. ELECTRICA BANAT S.A. de o firma atestata ANRE pentru acest gen de lucrari.

Telecomunicatii - Situatie propusa:

Se va realiza prin branșament la rețelele locale. Lucrarile se vor realiza pe baza proiectelor de specialitate elaborate. În proiectare si executie se respecta prevederile tuturor normativelor si normelor în vigoare.

Alimentare cu caldura - Situatia propusa:

Sistemele de incalzire propuse se vor realiza prin centrale proprii avand ca si combustibil gazul metan.

Alimentare cu gaze naturale -Situatia propusa:

Realizarea alimentarii cu gaze naturale se va realiza de la reseaua de gaz metan existenta in zona.

Gospodarie comunală - Situatia propusa:

Evacuarea deseurilor se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiar și o firma abilitata de a efectua astfel de servicii.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

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

1. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire, in special la:

a) Gradul în care planul creeaza un cadru pentru proiecte și alte activitati viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, marimea și conditiile de functionare, fie în privinta alocarii resurselor

În cadrul acestui program, pentru zona studiata în cadrul P.U.D.-ului, propunerile de urbanism au prevazut :

- Asigurarea unui acces corespunzator pe parcela;
- Echiparea tehnico - edilitara corespunzatoare.

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

Studiul are în vedere urmatoarele categorii de probleme :

- Amenajarea urbanistica a teritoriului considerat;
- Stabilirea limitelor de implantare a viitoarelor constructii si folosirea optima a terenului;
- Asigurarea relatiilor functionale si estetice cu vecinatatile;
- Asigurarea echiparii tehnico - edilitare a zonei: alimentarea cu apa, canalizarea, sistemul de încălzire, alimentarea cu energie electrica, alimentarea cu gaz;
- Reabilitarea, conservarea și protectia mediului.

Planul Urbanistic Zonal, pe terenul in suprafata totala de 5971 mp, organizarea la standarde ridicate a unei zone de dotari, servicii si agrement prin construirea unui ansamblu modern destinat acestor functiuni si prin amenajarea corespunzatoare a intregii parcele. Astfel, aceasta etapa se constituie intr-o premisa a unei modernizari si revitalizari ulterioare a acestei zone.

b) gradul în care planul sau programul influenteaza alte planuri și 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.Z. MALURILE CANALULUI BEGA TIMISOARA;
- P.U.G. TIMISOARA – in vigoare;
- P.U.G. TIMISOARA -ETAPA 2 - CONCEPTUL GENERAL DE DEZVOLTARE (MASTERPLAN) si P.U.G. - ETAPA 3 – in lucru.
- Planuri topografice intocmite in vederea realizarii P.U.Z.-ului si a stabilirii limitei de proprietate.
- Planurile cu utilitati sau potientiale 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

Toate proiectele promovate pe amplasament se aliniaza proiectelor de dezvoltare durabila a zonei. Activitatea promovata de catre titularul planului se incadreaza specificului zonei.

Orice posibila sursa de poluare se va analiza cu cea mai mare atentie, astfel incat simultan cu aparitia acesteia este analizata si proiectata solutia constructiva sau masura organizatorica necesara eliminarii acesteia.

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 de dotari, servicii si agrement prin construirea unui ansamblu dedicat acestor functiuni si prin amenajarea corespunzatoare a intregii parcele. 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 și 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 P.U.Z. este de 5971.00 mp.

Adiacent terenului exista retele de alimentare cu apa potabila, canalizare, si alimentare cu gaze naturale.

Nu au fost identificate probleme de mediu relevante in zona.

e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodarirea deșeurilor sau de gospodarirea apelor)

Asa cum s-a amintit anterior, va exista o preocupare permanenta pentru activitatea de gestionare a deșeurilor produse in perimetrul zonei studiate. Se evidentiaza existenta la ora actuala a functionarii serviciului de colectare a deșeurilor menajere de pe raza localitatii Timisoara si in zona din imediata vecinatate a acesteia.

Se evidentiaza de asemenea faptul ca necesarul de apa se va asigura centralizat pe amplasament, reglementarea consumurilor cat si a conditiilor de evacuare a apelor reziduale facandu-se prin avizele solicitate de catre beneficiar la institutiile abilitate.

Planurile si programele pentru implementarea legislatiei nationale și comunitare de mediu ce se vor elabora in continuare, legate de gospodarirea deșeurilor sau de gospodarirea apelor din zone adiacente, vor tine seama de prevederile prezentului program urbanistic de zonal.

In vederea protectiei mediului se vor prevedea urmatoarele:

- Racordul la utilitatile existente in zona;
- depozitarea deșeurilor menajere in pubele si containere etanse realizate din materiale necorodabile, amplasate in spatii special amenajate;
- realizarea de zone verzi plantate, eventual tratate peisager;
- nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere si nu se vor depozita 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 propii 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 și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea, durata, frecventa și 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.

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 modernizarea zonei de sport si agrement definita prin planurile de urbaniste elaborate anterior P.U.Z.-ului prin construirea unei cladiri cu destinatia de dotari, servicii si agrement si amenajarea parcelei in acest sens nu se pune problema unor conflicte intre functiuni astfel ca nu vom avea niciun fel de riscuri pentru sanatatea umana sau mediu.

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

Nu s-au identificat efecte asupra mediului iar marimea zonei afectate de planul propus este de 5971.00 mp. Terenul dupa cum scrie si in capitolele anterioare este situat in teritoriul intravilan al Municipiului Timisoara, pe malul sudic al Canalului Bega.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat;

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

Realizarea planului urbanistic de zonal se inscrie in dinamica de dezvoltare a zonelor de sport si agrement din Timisoara.

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Zona este edificata in partea de vest si est fiind deja construite o serie de cladiri insa in acest areal nu sunt nici elemente de patrimoniu construit nici de patrimoniu natural.

(ii) depășirea 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 drumul de acces la parcela la standarde normale pentru categoria prevazuta.

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

Folosirea terenului pentru constructia cladirii cu functiunea de dotarii, servicii si agrement si amenajare terenului in acest sens si echiparea edilitara se va realiza in parametri normali de utilizare, nu se pune problema utilizarii acestuia in mod intensiv. Conform Indicilor urbanistici terenul va fi folosit in procent de 50% pentru constructii si 15% pentru circulatii rutiere si pietonale si minim 35% din suprafata va fi amenajata ca spatiu verde.

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

Nu este cazul intrucat suprafetele terestre apartinand domeniului privat, luate in studiu, nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de alta natura, care sa necesite instituirea regimului de rezervatie știintifica ca sa ramâna în proprietate publica și 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 considerat in proprietatea a S.C. CESSINA TRADE COMPANY S.R.L. conform extraselor de carte funciara C.F. 437427 nr. top. 437427 avand o suprafata de 5971.00 mp.

• **Circulatia terenurilor**

Nu se prevad terenuri care se vor ceda in domeniul public al UAT Timisoara .

Autorizatiile de construire se vor emite doar dupa realizarea în prealabil a operatiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurarii acceselor din domeniul public conform planșei nr. 04 - „ PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR.”.

CONCLUZII

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

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

- **Categoriile principale de interventii ,care sa sustina materializarea programului de dezvoltare**

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

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

Tinandu-se cont de tendintele de dezvoltare a zonei trebuie asigurata 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 Daniel BELEA

