

MEMORIU DE PREZENTARE

1 INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumire proiect: **PLAN URBANISTIC ZONAL - SPATII DEPOZITARE, INDUSTRIE NEPOLUANTA SI SERVICII**

Faza Proiect: P.U.Z.

Amplasament: Localitatea TIMISOARA, CF 404596, Nr. cadastral
A 170/1/3, A 168/1/1, F 165/1/3, F
166/1/1

1.2 Obiectul lucrarii

- In realizarea acestui obiectiv se va urmari:
- Refunctionalizarea unei zone, in prezent agricola, si incadrarea sa intr-un complex cu functiunea de servicii (**DEPOZITARI, INDUSTRIE NEPOLUANTA si SERVICII care nu reprezinta surse de poluare a mediului inconjurator**) din un areal cuprins intre F166/1 la V, parcela A170/1 la E, DE168/2 la S, si HCN150 la N.
- Integrarea si armonizarea noilor constructii cu cele existente in zona
- Rezolvarea circulatiilor auto si a celor pietonale.

1.3 Surse de documentare

P.U.G. TIMISOARA, P.U.Z. cu caracter director Timisoara Nord, ridicare topo, studiu geotehnic.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 Evolutia zonei

Pana in acest moment zona luata in studiu este arabil extravilan. Zona urmeaza sa evolueze urbanistic in continuare .

Vecinatatea cu parcelele pe care se afla cladiri de servicii confera terenului un grad ridicat de importanta prin faptul ca amplifica caracterul zonei, vecinatatea cu strazile ce incadreaza situl rezolva problema pietonala si de circulatie.

2.2 Incadrarea in localitate

Imobilul se afla in extravilanul localitatii Timisoara, cu acces de pe DN 69 la S-V, si se identifica cu C.F. Nr. 404596, loc. Timisoara, jud. Timis, Nr. Cadastral A 170/1/3, A 168/1/1, F 165/1/3, F 166/1/1 , S = 235.800 mp

2.3 Elemente de cadru natural

Terenul este invecinat cu parcele avand caracter agricol.
Nu exista elemente de cadru natural deosebite

2.3.1 Clima

Zona Timisorii se incadreaza in caracteristicile climaterice generale specifice tarii noastre, clima temperat continentală moderată. Anotimpurile sunt bine conturate si caracterizate:

- primaverile sunt timpurii si ades capricioase
- verile uscate si lungi
- toamne lungi si cu temperaturi relativ constante

- ierni blande si scurte

2.3.2 Caracterizarea climaterica a zonei

- temperatura medie multianuala a aerului: 8,8°C
- data medie a primului inghet: 11 octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale (Tmax.>30°C): 8 zile / an.
- cantitatea medie multianuala a precipitatiilor: 660 mm /an
- durata medie de stralucire a soarelui: 1924, 1 ore / an.
- numar mediu al zilelor cu ninsoare: 8 zile / an.
- numar mediu al zilelor cu bruma: 25 zile / an.

In anotimpul rece si in perioadele de calm poate aparea fenomenul de inversiune atmosferica. Corespunzator latitudinii la care se situeaza zona studiata, se inregistreaza o radiatie solara directa medie de 736 cal/mp la 21.06 si 118 cal/mp. La 22.12, cu un coeficient de transparenta a norilor de 0.342.

Numarul mediu anual de zile acoperite este de 160-180 zile.

2.4 Circulatia

Accesul pietonal sau auto se efectueaza pe un drum de exploatare, aflat in S-V parcelei.

2.5 Ocuparea terenurilor

Desi are destinatie de teren arabil, acesta a ramas neexploatat.

2.6 Echiparea edilitara

Pe amplasament nu exista retele utilitare. Alimentarea cu apa si canalizarea se va realiza in sistem centralizat.

2.7 Probleme de mediu

Nu sunt semnalate probleme deosebite din punct de vedere al mediului, in zona neexistand surse de poluare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor

3.1.1 Ridicare Topografica

Ridicarea topografica s-a realizat cu scopul delimitarii si determinarii amplasamentului parcelei cu nr. cadastral A 170/1/3, A 168/1/1, F 165/1/3, F 166/1/1 aflata in extravilanul loc. Timisoara cu suprafata inscrisa in CF nr. 404596, Timis, de 235.800 mp si intocmirii planului de situatie necesar proiectarii Planului Urbanistic Zonal pentru lotizare.

Masuratorile s-au efectuat in sistem de proiectie stereografic 1970, iar din punct de vedere altimetric, in sistem de referinta Marea Neagra:

- -realizarea retelei de sprijin si de ridicare, formata din doua puncte de statie in sistem de proiectie stereografic 1970, punctele de statie fiind numerotate cu 101, respectiv 102.

- Achiziționarea punctelor de detaliu (limita parcelă, detalii edilitare, limite drum și alei, limite garduri împrejmuitoare, construcții) prin măsurători cu stația totală, utilizând ca bază punctele din rețeaua de sprijin.
- Compensarea măsurătorilor (metoda măsurătorilor indirecte) privind punctele de stație și punctele de detaliu – rezultând coordonatele absolute ale punctelor de stație și acelor de ridicare
- Calculul cotelor punctelor de detaliu în sistem de referință Marea Neagră
- Intocmirea, desenarea și redactarea planului de situație a parcelei scară 1: 500
- Intocmirea planului de situație și reprezentarea cotelor punctelor de detaliu din zonă, densitatea punctelor cotate fiind executată din 10 în 10 m.
- Intocmirea planului cadastral extravilan Timișoara la scară 1:1000 și a planului de încadrare în zonă, loc. Timișoara, la scară 1: 10.000.

3.1.2 Geotehnia

Din studiile efectuate în zonă se pot deduce următoarele

a) Terenul are o suprafață plană, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare.

b) Platforma face parte din punct de vedere geomorfologic din câmpia joasă TIMIS-BEGA denumită depresiunea panonică. Astfel zona menționată se încadrează în complexul aluvionar a cărui geomorfologie se datorează influenței apelor curgătoare, care au dus la transportarea și depunerea de particule fine (din diverse roci).

c) Suprafața relativ netedă a câmpiei a imprimat apelor curgătoare și a celor în retragere, cursuri ratacitoare cu numeroase brate și zone mlăștinoase, ceea ce a dus la depuneri de particule cu dimensiuni și fragmente de la foarte fine (argile coloidale) la particule de prafuri și nisipuri, care prin asanarea apelor s-a ajuns la straturi în genere separate în funcție de mărimea fragmentelor de bază.

In asemenea situații, stratificatia poate să se schimbe pe distanțe uneori mici.

d) Geologic, zona se caracterizează prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcătuit din argile, prafuri și nisipuri, cu extindere la peste 200 m adâncime. Fundamentul cristalin-granitic se află la circa 1400 + 1700 m adâncime și este străbătut de o rețea densă de microfii (fracturi) dintre care prezintă interes cea cunoscută sub numele de „FALIA Timișoara VEST”.

e) Seismicitatea din punct de vedere seismic, normativul P100/92 încadrează amplasamentul studiat în zona “D” cu $T_c = 1,0$ sec., $k_s = 0,16$, echivalentul gradului 7,5 MKS de intensitate seismică, față de care se va aplica sporul corespunzător clasei de importanță a construcției în cauză.

f) Din punct de vedere climatic, zona Timișoara se caracterizează prin următoarele:

i) - Temperatura aerului:

-media lunară maximă : $+(21 \div 22)^\circ\text{C}$ în iulie, august

-media lunară minimă: $-(1 \div 2)^\circ\text{C}$ în ianuarie

-maximă absolută: $+40^\circ\text{C}$ în 16.08.1952

-minimă absolută : -29°C în 13.02.1935

ii) - Precipitații:

-media lunară maximă: 70+ 80 mm în iulie

-media anuală : 600 + 700 mm

-cantitatea maximă în 24h, 100mm

iii) - Vântul:

-direcții predominante : nord - sud 16%

iv) Adâncimea minimă de îngheț: 0,70 în conform STAS 6054-77

In faza urmatoare urmeaza a se definitiva conditiile de stratificatie si fundare pe baza de lucrari de investigatie geotehnica individuale pe amplasamentul viitoarelor cladiri functie de caracteristicile tehnice ale acestora (studiu geotehnic definitiv).

3.1.3 Studiu asupra problemelor de mediu

Protectia calitatii apelor

Terenul luat in studiu nu dispune de un sistem centralizat de canalizare si epurare a apelor menajere. Propunem pentru fiecare parcela sa se execute cate o fosa septica vidanjabila ecologică cu goliri periodice. In momentul cand se va executa canalizarea stradala publica, apa menajera reziduala va fi dirijata catre aceasta.

Apele meteorice de suprafata vor fi colectate la guriile de scurgere proiectate ce vor fi racordate la reseaua de canalizare din zona cand se va executa. Pana la executia canalizarii in zona, apele meteorice vor fi preluate de spatiile verzi din interiorul parcelelei.

Protectia calitatii aerului

Terenul fiind in extravilanul localitatii Timisoara, calitatea aerului este foarte buna, lipsind elementele de poluare.

Energia termica necesara incalzirii si prepararii apei calde menajere pt. acest complex de servicii, va fi asigurata cu ajutorul centralelor termice individuale (murale sau de pardosea) alimentate cu gaze naturale, combustibil solid sau lichid si vor fi amplasate in incaperi special destinate cu suprafete si cos de fum corespunzatoare.

Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

Activitatea de baza prevazuta in zona, de prestari servicii, nu produc zgomote si vibratii care sa necesite masuri speciale de protectie impotriva zgomotelor.

Protectia solului si subsolului

Activitatea de prestari servicii nu va implica operatii care pot periclita calitatiile solului sau a subsolului. In varianta folosirii cazanelor de incalzire cu combustibil lichid cu rezervoare ingropate sau aeriene se vor respecta normele tehnice in vigoare privind protectia mediului si sanatatea populatiei

Gospodaria deseurilor

Deseurile produse de acest complex ce se vor executa in aceasta zona vor fi preluate de RETIM si depuse pentru neutralizare la rampa de gunoi a localitatii Timisoara.

In timpul executiei locuintelor, materialele se vor aproviziona in baze proprii si se vor aduce in santier numai in masura punerii in opera.

In timpul lucrarii de realizare a obiectivului, muncitorii vor fi instruiti sa vegheze asupra factorilor de mediu.

Excesul de pamant si moloz, ramase din timpul constructiei vor fi evacuate in zonele de umpluturi indicate de primaria Timisoara.

Gospodarirea substantelor toxice

Nu este cazul.

Gestionarea ambalajelor

Nu este cazul.

Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

Pentru asigurarea unui ambient necesar zonelor de prestari servicii, cat si pentru a aduce un aport imbunatatirii calitatii aerului se vor amenaja gradini (spatiu verde privat), in interiorul parcelelor, asigurandu-se procentul minim de 20% impus de prin regulamentul general de urbanism (R.G.U.)

3.1.4 Lucrari rutiere

S-a prevazut un drum de acces auto cu profil de 6,00 pana 7,00 m avand axul drumului proiectat amplasat pe limita vestica a parcelei si un drum de acces auto amplasat in nordul parcelei Pe limita din estul parcelei exista un drum de exploatare pe care se poate face un nou acces.

3.1.5 Prevederi P.U.G

P.U.G.-ul localitatii Timisoara nu are in acest moment prevederi pentru zona in care se situeaza amplasamentul studiat.

3.2 Valorificarea cadrului natural

Din punct de vedere al valorificarii cadrului nu se impune luarea de masuri speciale.

Prin prezentul studiu s-a propus realizarea de gradini (spatiu verde privat) in interiorul parcelelor si spatii verzi in aliniament, in lungul cailor de circulatie rutiera.

3.3 Probleme de circulatie

Vezi 3.1.4

3.4 Propuneri de apasament, organizare urbanistic arhitecturala

La alcatuirea parcelarii s-a tinut cont de insorire, profil drum, distante intre aliniamente si retrageri fata de aliniamente, astfel dimensiunile parcelelor sunt determinate de adancimea lor, rezulatat in urma asigurarii drumului de acces auto si pietonal.

Regimul maxim de inaltime a constructiilor va fi P+2E. Cladirile vor fi amplasate in cadrul loturilor cu o retragera de **minim 100,00 m fata de marginea terasamentului a DF 159** si cu minim 10,00 m fata de limita din fata si din spate a lotului. Retragerea fata de aliniament se respecta pe tot frontul construit de pe acelasi aliniament.

3.4.1 Zonificarea functionala , reglementari ,bilant teritorial, indici urbanistici

Funciunile propuse se incadreaza in categoria de servicii si dotari si sunt impartite in 3 parcele cuprinzand:

- **Zone DEPOZITARE** cu parcare amenajate si alei pietonale.
- **INDUSTRIE NEPOLUANTA** cu parcare amenajate si alei pietonale
- **Servicii si dotari** cu parcare amenajate si alei pietonale.

Funciunile propuse amplasate pe terenul pe care se propune P.U.Z.-ul, ce face obiectul acestei documentatii, vor fi doar functiuni fara impact asupra mediului.

Suprafata luata in studiu se imparte in urmatoarele zone functionale:

- ZONA PENTRU DEPOZITARI, INDUSTRIE SI SERVICII PROPUSA: 80.820 mp

- ZONA VERDE: 31.330 mp
- ZONA PLANTATII DE ALINIAMENT: 8.176 mp
- DRUMURI SI ACCESE: 36.484 mp
- TROTUARE SI ALEI PIETONALE : 3.472 mp
- PLANTATII DE PROTECTIE : 22.346 mp
- PARCAJE SI PLATFORME : 31.799 mp
- CALE FERATA : 21.373 mp
- SUPRAFATA TOTALA BENEFICIAR: 235.800mp

Pentru zona studiată se recomandă realizarea următorilor indici teritorialii:

POTmax.= 60%

CUT MAX= 1,5

Regimul de înălțime va fi de P+2E max.

Retragerea minimă a construcțiilor față de limita din nordul și vestul parcelei va fi de **minim 100,00 m față de marginea terasamentului a DF 159.**

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

3.5.1. Alimentarea cu apă potabilă și de incendiu

Alimentarea cu apă se va realiza în sistem centralizat .

3.5.2. Canalizarea, evacuarea apelor menajere și meteorice

Canalizarea se va realiza în sistem centralizat .

3.5.3. Asigurarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face din rețea existentă în zonă, prin bransament subteran.

3.5.4. Echiparea cu rețele de telecomunicații

Pentru viitoarea dezvoltare a zonei de prestări servicii se preconizează realizarea unei amplificări a centralei telefonice din zonă, iar printr-un cablu telefonic subteran se preiau noii abonati.

3.5.5. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaz metan a consumatorilor se va realiza în viitor prin racordarea la rețeaua de gaz existentă în zonă.

3.5.6. Asigurarea cu energie termică

Energia termică necesară pentru încălzirea clădirilor și a celorlalte spații cât și pentru prepararea apei calde menajere, va fi asigurată de cazane de încălzire proprii fiecărei construcții.

3.5.7. Deseurile menajere

Deseurile menajere vor fi depozitate in europubele, in cadrul fiecarei proprietati.

3.6. Protectia mediului

A se vedea punctul 3.1.3.

4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

Prevederile din prezentul PUZ cat si din Regulamentul de urbanism aferent vor fi preluate si integrate in PUG Timisoara.

Intocmit,

Arh. Sabin Raci