

FOAIE DE CAPAT

Denumire proiect : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**
ELABORARE P.U.D. - CONSTRUIRE IMOBIL IN REGIM P+1E+M - SPATII
DE DEPOZITARE SI APARTAMENTE DE SERVICIU

Proiect nr. : 89/2012

Beneficiar : S.C. ELMAS PAGAD S.R.L.

Amplasament: STR. STEFAN PROCOPIU, NR.4, 6, loc. TIMISOARA, jud. TIMIS
C.F. 433710 Timisoara, nr. topo 433710,
CF 430713 Timișoara, nr. topo 430713

Proiectant general : SC AEDIFICATORIA SRL
CUI 23352316 COD: J 35 / 653 / 22.02.2008
Str. Intr. Doinei nr. 23 ap. 21 TIMISOARA
administrator Dan Cotelea

Proiectant specialitate :URBANISM SI ARHITECTURA:SC AEDIFICATORIA SRL
arh. URB. CRISTINA BOGDAN

arh. Malina ILIA-FILIMON

Faza : PLAN URBANISTIC DE DETALIU – P.U.D.



PROIECT: ELABORARE P.U.D. - CONSTRUIRE IMOBIL IN REGIM P+1E+M - SPATIIDE DEPOZITARE SI APARTAMENTE DE SERVICIU

Beneficiar: S.C. ELMAS PAGAD S.R.L.

Amplasament: Str. S. Procopiu nr. 4, 6, loc. TIMISOARA, jud. TIMIS

BORDEROU

PIESE SCRISE

BORDEROU

COLECTIV DE ELABORARE

TEMA DE PROIECTARE

MEMORIU M

CERTIFICAT DE URBANISM

EXTRAS CARTE FUNCIARA

AVIZE SI ACORDURI CE REZULTA DIN CERTIFICATUL DE URBANISM

PIESE DESENATE

PLAN DE SITUATIE INTOCMIT DE INGINER TOPO AUTORIZAT OCPI

PLANSA RACORD DRUM

PIESE DESENATE ARHITECTURA

A01 PLAN INCADRARE IN ZONA SC .1:5000, 1:1000

A02 PLAN DE SITUATIE EXISTENT 1:200

A03 REGLEMENTARI URBANISTICE 1:200

A04 REGLEMENTARI EDILITARE 1:200

A05 DOMENIU PUBLIC SI PRIVAT 1:200

A06 MOBILARE URBANISTICA 1:200



PROIECT: ELABORARE P.U.D. - CONSTRUIRE IMOBIL IN REGIM P+1E+M - SPATIIDE DEPOZITARE SI APARTAMENTE DE SERVICIU

Beneficiar: S.C. ELMAS PAGAD S.R.L.

Amplasament: Str. S. Procopiu nr. 4, 6, loc. TIMISOARA, jud. TIMIS

COLECTIV DE ELABORARE

URBANISM SI ARHITECTURA: S.C. AEDIFICATORIAS.R.L. TIMISOARA

STR. INTR. DOINEI NR. 23, AP.21,

CUI 23352316; COD: J 35 / 653 / 22.02.2008

ARH. URB. BOGDAN CRISTINA

Arh. ILIA-FILIMON MALINA

RIDICARE TOPOGRAFICA : S.C.TOPO STYLE S.R.L.

Top.Ana Careja

STUDIU GEOTEHNIC :

PROIECTANT DRUMURI: S.C. LONG HER SIN S.R.L.Timișoara

Ing. BOCICU BOGDAN

Ing. HERMAN CRISTIAN

PROIECTANT EDILITARE: S.C.NIMRA S.R.L.

ING. PETROVICI ZORAN



PROIECT: ELABORARE P.U.D. - CONSTRUIRE IMOBIL IN REGIM P+1E+M - SPATII DE DEPOZITARE SI APARTAMENTE DE SERVICIU

Beneficiar: S.C. ELMAS PAGAD S.R.L.

Amplasament: Str. S. Procopiu nr. 4, 6, loc. TIMISOARA, jud. TIMIS

TEMA DE PROIECTARE

Subsemnatul Dumitru Petrina, in calitate de administrator si reprezentant legal al S.C. ELMAS PAGADS.R.L., cu sediul in Timisoara, str. Alexandru Alaci nr. 2, sc. B, et.1, ap. 3, jud. Timis,

Va rug sa executati proiectul

ELABORARE P.U.D. - CONSTRUIRE IMOBIL IN REGIM P+1E+M - SPATII DE DEPOZITARE SI APARTAMENTE DE SERVICIU

Pe strada S. PROCOPIU nr. 4,6 , LOC. TIMISOARA, JUD. TIMIS.

Beneficiar :

Dumitru Petrina
S.C. ELMAS PAGAD S.R.L.



MEMORIU GENERAL

Cuprins

1. INTRODUCERE	6
1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI	6
1.2. OBIECTUL LUCRARIII	7
1.3. SURSE DE DOCUMENTARE	7
2. INCADRAREA IN ZONA	8
2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE	8
2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELBORATE CONCOMITENT CU PUD	9
3. SITUATIA EXISTENTA	9
3.1. ACCESIBILITATEA LA CAI DE COMUNICATIE, LIMITE, VECINATATI	9
3.2. SUPRAFETE DE TEREN LIBERE SAU CONSTRUIE	9
3.3. CARACTERUL ZONEI SI DESTINATIA CLADIRILOR	9
3.4. TIPUL DE PROPRIETATE	10
3.5. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC	10
3.6. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT	11
3.7. ECHIPAREA EXISTENTA	11
4. REGLEMENTARI	11
4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM	11
4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR	12
4.2.1. Orientarea față de punctele cardinale	12
4.2.2. Limite de implantare a constructiilor	12
4.2.3. Distanțe, retrageri	12
4.3. MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI	12
4.3.1. Accese carosabile	12
4.3.2. Accese pietonale	13
4.4. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI	13
4.4.1. Parcaje, garaje și anexe	13
4.4.2. Spații verzi	13
4.4.3. Împrejmuiri	13
4.5. SOLUTII PENTRU PROTECTIA MEDIULUI	13
4.5.1. DESEURI	13
4.5.2. EVACUAREA APELOR	13
4.5.3. SURSELE DE ZGOMOT	13
4.5.4. CALITATEA AERULUI	13
4.5.5. CONCLUZII privind protectia mediului	14
4.6. ASIGURAREA UTILITATILOR	14
4.6.1. ALIMENTAREA CU APA	14
4.6.2. CANALIZARE	14
4.6.3. EVACUAREA APELOR UZATE MENAJERE SI PLUVIALE	16
4.6.4. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE	16
4.6.5. INSTALATIA DE INCALZIRE	16
4.6.7. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA	16
4.6.8. TELECOMUNICATII	16
4.7. INDICI URBANISTICI SI BILANT TERITORIAL	17
4.8. ARHITECTURA	17
5. CONCLUZII	18



PROIECT: ELABORARE P.U.D. - CONSTRUIRE IMOBIL IN REGIM P+1E+M - SPATII DE DEPOZITARE SI APARTAMENTE DE SERVICIU

Beneficiar: S.C. ELMAS PAGAD S.R.L.

Amplasament: Str. S. Procopiu nr. 4, 6, loc. TIMISOARA, jud. TIMIS

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA PROIECTULUI: ELABORARE P.U.D. - CONSTRUIRE IMOBIL IN REGIM P+1E+M -
SPATII DE DEPOZITARE SI APARTAMENTE DE SERVICIU

AMPLASAMENTUL : Str.S. Procopiu nr. 4, 6, loc. TIMISOARA, jud. TIMIS

C.F. 433710 Timisoara, nr. topo 433710,

CF 430713 Timișoara, nr. topo 430713

,BENEFICIARUL INVESTITIEI:S.C. ELMAS PAGADS.R.L.

Timisoara, str. Alexandru Alaci nr. 2, sc. B, et.1, ap. 3, jud.

Timis

Reprezentata legal de Dumitru Petrina

ELABORATOR: S.C. AEDIFICATORIA S.R.L.

Timisoara, str. Intr. Doinei nr. 23, ap. 21, jud. Timis

ARH. URB. BOGDAN CRISTINA

ARH. ILIA-FILIMON MALINA

DATA ELABORARII: decembrie 2012



1.2. OBIECTUL LUCRARIII

Prezenta documentație la nivel de P.U.D. se întocmește la solicitarea beneficiarului S.C. ELMAS PAGADS.R.L., și își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru autorizarea de construcții pe terenul situat în zona de nord a Timișoarei, pe strada Stefan Procopiu numărul 4, 6.

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile legii 350 /2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, Legii nr. 50/ 1991, modificată cu legea 453 / 2001, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996 republicată în 2002 privind Regulamentul General de Urbanism. De asemenea s-a avut în vedere REGLEMENTAREA TEHNICA– GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL– CADRU AL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU– indicativ GM – 009 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 37 / N /08.06.2000.

În organizarea zonei studiate s-au avut în vedere propunerile de urbanism din cadrul PLANULUI URBANISTIC GENERAL – MUNICIPIUL TIMISOARA, pr. IPROTIM nr. 34233/010/Kb. S-au respectat HCL 102/24.03.2009, Codul Civil, RLU, OMS 536/97, HG 525/96.

Principala documentație suport a fost Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 613/2006, întocmit de S.C. ARHITECT TRÂMBIȚAS S.R.L., prin care se reglementează funcțiunea parcelei , POT-ul.

Documentația de față stabilește condițiile tehnice pentru:

- Modul de utilizare funcțională a terenului;
- Definirea datelor de temă;
- Circulații pietonale și ale vehiculelor, accese auto și parcaje;
- Echiparea tehnico-edilitară a obiectivului;
- Modul de ocupare al terenului (POT, CUT, H.max.).

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Pentru întocmirea acestui Plan Urbanistic de Detaliu au fost studiate și s-au cules date și informații din documentațiile realizate anterior acestui studiu.

Lucrările folosite ca surse de documentare sunt:

- Planul de amenajare a teritoriului administrativ al municipiului Timisoara
- Planul Urbanistic General al municipiului Timisoara.
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 613/2006
- Studiul Geotehnic
- Suportul topografic pentru întocmirea studiului este ridicarea topografică realizată în sistem STEREO 70
- planuri urbanistice de detaliu aprobate de Primaria Timisoara, pe strada S. Procopiu, zona Calea Aradului, Sere, sau pentru obiective similare, respectiv hale depozitari, spații comerciale, apartamente de serviciu.



2. INCADRAREA IN ZONA

Terenul luat in studiu se afla amplasat pe teritoriul administrativ al municipiului Timisoara, în partea de Nord, în dreapta Căii Aradului, în zona denumită Sere, cu acces pe lângă magazinele Selgros și Decathlon. Zona se află aproape de limita teritoriului administrativ al municipiului Timișoara cu limita teritoriului administrativ al comunei Dumbrăvița.

Terenul se afla situat in intravilanul municipiului, pe strada S. Procopiu la numerele 4, 6

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

a) Temperatura aerului :

- media lunara maxima : $+(21\div 22)^{\circ}\text{C}$ in iulie, august
- media lunara minima : $-(1\div 2)^{\circ}\text{C}$ in ianuarie
- maxima absoluta: $+40^{\circ}\text{C}$ in 16.08.1952
- minima absoluta : -29°C in 13.02.1935

b) Precipitatii :

- media lunara maxima : $70 \div 80$ mm in iulie
- media anuala : $600 \div 700$ mm
- cantitatea maxima in 24 h ; 100 mm

c) Vantul :

- directii predominante : nord – sud

d) Adancimea minima de inghet : 0,70 m conform STAS 6054-77

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

In conformitate cu Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara și cu PUZ-ul aprobat prin HCL 613/2006, terenul are funcțiunea dominantă de servicii. Conform regulamentului local de urbanism, in zona sunt admise: Zona servicii: "instituiții publice, birouri, servicii, comerț, alimentație publică, cultură, cult, centre de afaceri, sedii firme, instituiții financiar-bancare, reprezentanțe, sedii ONG, fundații, târg expozițional, spații polifuncționale, etc".

Ridicarea topo

În vederea realizării documentației s-a efectuat ridicarea topografică a terenului studiat. Acesta relevă faptul că terenul este relativ plan.

Terenul studiat este cuprins din 2 parcele, ambele proprietate privată a beneficiarului, S.C. ELMAS PAGAD S.R.L. , conform C.F. 433710 Timisoara, nr. topo 433710, CF 430713 Timișoara, nr. topo 430713. Se va realiza alipirea celor două parcele. Cele două parcele vor fi considerate un teren unitar, iar suprafața la care se va face referire va fi suma suprafețelor celor două terenuri, adică 1937 m^2 .

Din punct de vedere seismic se încadrează în zona "D" de seismicitate, cu $T_s=1,0s$ și $K_s=0,16$.

Identificarea pe teren a parcelei s-a realizat de către topografi autorizați, care dețin în totalitate răspunderea pentru identificarea corectă a acesteia.



Proiect drumuri

Racordul accesului auto la strada S. Procopiu, precum si schema circulatiilor in interiorul parcelei au fost elaborate de un inginer de drumuri autorizat.

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELBORATE CONCOMITENT CU PUD

Paralel cu întocmirea acestei documentații s-au solicitat avize de la toți deținătorii degospodăriei subterane si supraterane din zonă. De asemenea, s-au solicitat avize de la autoritatea competenta pentru Protectia Mediului, Comisia de Circulatie etc.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. ACCESIBILITATEA LA CAI DE COMUNICATIE, LIMITE, VECINATATI

Terenul este situat pe frontul de sud al strazii S Procopiu, la intersecția cu drumul de exploatare DE 428/1 (continuare a străzii Tristan Tzara), paralel cu sensul de mers dinspre Calea Aradului.

Parcela studiata este delimitata la:

- Nord-vest: Strada Ștefan Procopiu
- Nord-est: Drumul de exploatare DE 428/1, urmat de teritoriul administrativ al comunei Dumbrăvița
- La sud-est: teren aflat în proprietate privată, nr. topografic Cc490/1/3.
- La sud-vest: teren aflat în proprietate privată, nr. topografic 430709.

Frontul cu strada S. Procopiu reprezinta si accesul la functiune, acces care este si auto. Frontul la aceasta strada este de 30 metri; parcela are adancimea de 67 metri. Parcela este orientata pe directia nord-vest - sud- est , cu frontul stradal spre nord-vest.

3.2. SUPRAFETE DE TEREN LIBERE SAU CONSTRUITE

Toată suprafața terenului, de 1937 m² este liberă de construcții, acoperită cu vegetație joasă nesemnificativă, fără arbori. Conform cartii funciare, terenul are destinatia de curti constructii. Conform zonificarii functionale din PUZ-ul director, este zona de servicii.

3.3. CARACTERUL ZONEI SI DESTINATIA CLADIRILOR

Zona este in continua schimbare din punct de vedere al tesutului urban si al functiunilor. Inițial o zonă de terenuri agricole, nordul orașului s-a tot extins. În dreapta Căii Aradului, care este o arteră de importanță majoră pentru oraș, o cale de intrare dinspre Nord-Vestul României, se dezvoltă funcțiuni cu caracter dominant de servicii: Magazinele Selgros, Real cu acces din Calea Aradului, mai noul magazin de bricolaj Hornbach; complexul Decathlon, pe strada S. Procopiu colț cu Calea Aradului. Toate aceste proprietăți sunt hale de depozitare și servicii, spații comerciale, comerț en-gros și cu amănuntul, spații de birouri și parări.



Dincolo de strada Tristan Tzara și pe aproape de limita municipiului Timișoara cu limita Comunei Dumbrăvița se dezvoltă o zonă de locuințe familiale și funcțiuni complementare.

Având în vedere caracterul zonei, strada S. Procopiu, având în prezent prospect de 12 m, se propune a avea în viitor un prospect de 26 m, cu 2 benzi pe sens, iar la intersecția acesteia cu strada Tristan Tzara, continuată de DE 428/1, urmează a se amenaja un sens giratoriu.

Tendința este de dezvoltare a străzii S. Procopiu, prin concentrarea de funcțiuni de servicii și comerț și creșterea regimului de înălțime.

3.4. TIPUL DE PROPRIETATE

Parcela aflată în discuție este proprietate privată conform CF-ului anexat. Se va realiza alipirea celor două parcele. Cele două parcele vor fi considerate un teren unitar, iar suprafața la care se va face referire va fi suma suprafețelor celor două terenuri, adică 1937 m².

Nu sunt sarcini.

3.5. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC

Zona face parte din punct de vedere geomorfologic din câmpia joasă denumită Câmpia Banatului. Astfel zona menționată se încadrează în complexul aluvionar a cărui geomorfologie se datorează influenței apelor curgătoare, care au dus la transportarea și depunerea de particole fine provenite din dezagregarea a diverse roci.

Suprafața relativ netedă a câmpiei a imprimat în timp apelor curgătoare și a celor în retragere, cursuri ratacitoare cu numeroase brate și zone mlăstinoase, 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 genuri separate în funcție de mărimea fragmentelor de bază. În asemenea situații, stratificarea poate să se schimbe pe distanțe uneori mici.

Geologic, zona se caracterizează prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcătuit din argile, prafuri, nisipuri și pietrisuri cu extindere la peste 100 m adâncime. Fundamentul cristalin-granitic se află la circa 1400 - 1700 m adâncime și este străbătut de o rețea densă de microfalii (fracturi).

Parametrii seismici

În conformitate cu codul de proiectare seismică P100-1/2006, condițiile locale de teren studiat în localitatea Timișoara sunt caracterizate prin valorile perioadei de colt $T_c = 0,7 \text{ sec}$.

Factorul de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului $b_0 = 3,00$.

Spectrul normalizat de răspuns elastic pentru zona BANAT fig. 3.4 (din codul menționat) și accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0,16g$.



Concluziile si recomandarile sunt prezente in documentatia geotehnica anexata.

3.6. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Fondul construit este stabil, fara a avea nevoie de interventii de natura structurala.

Clădirile tip hală, spații comerciale sau depozitare sunt alcătuite din structură metalică sau cadre din beton armat, cu închideri din pereți sandvici cu înveliș de tablă, învelitoare tip șarpantă de tablă.

Cladirile tip locuințe individuale din apropiere sunt alcătuite din cadre de beton armat cu inchideri de zidarie si acoperis tip sarpanta cu structura de lemn.

3.7. ECHIPAREA EXISTENTA

Zona este echipata complet din punct de vedere edilitar, fara a exista disfunctionalitati sub acest aspect.

4. REGLEMENTARI

4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Soluția urbanistică a fost elaborată ținându-se seama de regulamentul PUG Timisoara pentru servicii și regulamentul PUZ aprobat prin HCL 613/2006, zona servicii.

Se propune definitivarea funcțiunii prin PUD-ul prezent, din funcțiunea generală de servicii, în servicii depozitare, spații comerciale și apartamente de serviciu.

Prin PUD se stabilește și regimul de înălțime, propus la Parter + Etaj + Mansarda, și Coeficientul de utilizare al terenului, CUT, propus la 1,5.

Propunere de mobilare

Se propune realizarea pe parcelă a unei hale cu o suprafață de aproximativ 800 m², suprafața construită maximă putând fi de 968,5 m².

În hală se va desfășura activitate de tip comercial, spațiu comercial, showroom si depozitare, iar la ultimul nivel se vor amenaja apartamente de serviciu. Acestea vor fi locuite cu caracter provizoriu, pe durata contractului de angajare/colaborare.

Clădirea va fi dotată cu spații administrative, grupuri sanitare, spații de prezentare pentru clienți.

Se va amenaja spațiu verde compact, pe o suprafață de minim 20% din suprafața totală a terenului.

Poarta de acces în incintă va avea lățimea de 3,50 m, iar în dreptul ei bordurade delimitare a trotuarului va fi coborâtă la nivelul carosabilului + 3 cm. Racordul accesului auto va avea raza de 3,00 m.

Se vor amenaja locuri pe parcare pentru clienți și locuri de parcare pentru angajați și ocupanții apartamentelor de serviciu. Acestea vor fi realizate din dale ecologice.

Platforma din interior pentru rularea autovehiculelor se va realiza din beton.



Apele tehnologice și cele meteorice de pe platforma betonată vor fi dirijate prin intermediul pantelor transversale și longitudinale spre rigolele carosabile prevăzute în incintă. Aceste rigole vor fi legate la separatoare de hidrocarburi și impurități, iar apoi racordate la rețeaua de canalizare de pe stradă.

Regim de înălțime

Regimul de înălțime nu este reglementat prin PUZ-ul director al zonei, urmând a fi stabilit prin Planuri Urbanistice de Detaliu pentru fiecare parcelă în parte.

Având în vedere caracterul comercial al zonei, și potențialul acesteia de dezvoltare, se propune regimul de înălțime maxim admis pe parcelă: P+2E.

4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

4.2.1. Orientarea față de punctele cardinale

Parcela este orientată aproximativ pe direcția nord-vest sud-est cu accesul dinspre nord-vest, de pe Str. S. Procopiu.

Spațiile comerciale, cele în care vor funcționa birouri cu caracter administrativ și încăperile de locuit vor avea asigurată durata minimă de însorire de 1 ½ h la solstițiul de iarnă conform OG 537.

4.2.2. Limite de implantare a construcțiilor

Se urmărește păstrarea aliniamentului stradal existent, astfel limita de implantare a construcțiilor viitoare este de 5,00 metri de la limita de proprietate de la strada S. Procopiu, și strada Tristan Tzara.

Se va păstra un aliniament de minim 3,00 metri față de parcela din partea stângă.

Față de spatele parcelei, se va păstra un aliniament de minim 10,00 m.

La amplasarea construcțiilor se va respecta legislația în vigoare, Codului Civil, Regulamentul Local de Urbanism.

4.2.3. Distanțe, retrageri

Conform Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Timișoara, se impun următoarele retrageri:

10 m față de limita din spate a parcelei

3 m față de limitele laterale, cu condiția respectării distanței de jumătate din înălțimea construcției.

4.3. MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI

4.3.1. Accese carosabile

Accesul rutier la hala proiectată se va face din strada S. Procopiu, conform planșei întocmite de un inginer drumar autorizat.

Intrarea în, respectiv ieșirea autoturismelor din incintă se va face doar cu relația dreaptă, iar la ieșirea din parcare se vor monta indicatoarele rutiere „Cedează trecerea” și „Obligatoriu dreapta”.

4.3.2. Accese pietonale

Accesul pietonal se va realiza pe parcela de pe strada S. Procopiu și de pe strada Tr. Tzara, printr-un singur punct la dreapta fata de accesul auto.

4.4. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI

4.4.1. Parcaje, garaje și anexe

Se vor asigura locuri de parcare cu rol temporar, pentru clienți, și cu rol semi-permanent pentru angajați și locuitori. Se pot amplasa, pe limita de proprietate, cabine pentru portar cu caracter temporar.

4.4.2. Spații verzi

Se impune amenajarea unui spatiu verde de minim 20 % din suprafata terenului.

Se propune amenajarea unui spatiu verde conform planului de mobilare din prezentul PUD, anexat la secțiunea PIESE DESENATE.

4.4.3. Împrejmuiri

Se propune o împrejmuire discreta spre strada, având înălțimea de minim 1,60 și maxim 2,00 metri. Aceasta va fi opaca cel mult în zona inferioara.

4.5. SOLUTII PENTRU PROTECTIA MEDIULUI

4.5.1. DEȘURI

Deșeurile rezultate sunt cele obisnuite, menajere, specifice functiunilor propune prin PUD-ul de fațpă. În urma desfășurării activității nu rezultă deșuri cu potențial contaminant, nu apar substanțe toxice și periculoase.

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în recipiente cu capac, rezistente pentru depozitarea exterioară a deșeurilor menajere, urmând a fi evacuate periodic la platforma (groapa de gunoi) autorizată a localității, prin colectarea de către o firma specializata, în baza unui contract.

Opțional, se pot amplasa recipiente pentru colectarea selectivă a deșeurilor reciclabile, materiale plastice, carton, sticlă, conform unor contracte cu firme specializate.

4.5.2. EVACUAREA APELOR

Apa folosită în grupurile sanitare va fi asigurată de la rețeaua de apă publica a orașului, iar canalizarea va fi racordată la rețeaua de canalizare a orașului.

4.5.3. SURSELE DE ZGOMOT

Sursele de zgomot vor proveni de la motoarele autovehiculelor din incinta și de pe străzile din vecinătate.

Descompunând mișcarea unui autovehicul ce intra pe proprietate, rezultă:

- reducerea vitezei de la cea nominală la cea de rulare în incintă;
- staționarea în spațiile special amenajate pentru parcare cu motorul oprit;
- pornirea și accelerarea motorului la ieșirea din incintă.

Având în vedere intensitatea și caracterul traficului existent pe strada S. Procopiu și în vecinătate, rezultă faptul că va exista în zonă un zgomot echivalent cu cel din situația inexistenței amenajării obiectivului.

Pentru asigurarea confortului locatarilor din zona, depozitul și spațiul comercial vor respecta orarul impus de legislația în vigoare.

4.5.4. CALITATEA AERULUI

Calitatea aerului din zona va putea fi influențată de emisiile de gaze rezultate din traficul auto, rezultat în urma exploatării obiectivului. Traficul va fi generat de personalul angajat și de clienții spațiului comercial. Emisiile se vor suprapune peste emisiile existente datorate traficului. Nu se impun măsuri speciale pentru protecția aerului.

Nu există surse de vibrații și radiații.

4.5.5. CONCLUZII privind protecția mediului

Având în vedere activitățile care se vor desfășura pe amplasamentul studiat, cași prevederile de la cap. – *Dezvoltarea echipării edilitare* – propunerile prezentate în Planul Urbanistic de Detaliu pentru Amenajarea unei hale de depozitare și apartamente de serviciu din str. S. Procopiu nr. 4, 6, nu afectează:

- calitatea apelor
- calitatea aerului
- calitatea solului și subsolului
- ecosistemele terestre și acvatice
- azezarile umane sau alte obiective de interes public.

4.6. ASIGURAREA UTILITATILOR

4.6.1. ALIMENTAREA CU APA și CANALIZAREA

Alimentarea cu apă

Necesarul de apă a fost determinat conform SR 1343-1:2006 în funcție de gradul de dotare a clădirilor, considerându-se că vor dispune de instalații sanitare interioare de apă și canalizare.

Debitele caracteristice ale cerinței de apă (conform breviarului de calcul) sunt:

Debitul de calcul pentru alimentarea cu apă s-a determinat conform prevederilor din STAS 1478 – 90 (pentru 1 apartament):

- | | |
|---|--------------------------|
| - rezervor closet: 1 buc. $q_s = 1 \cdot 0,10 = 0,10$ l/s | $E = 1 \cdot 0,50 = 0,5$ |
| - chiuvetă: 2 buc. $q_s = 2 \cdot 0,30 = 0,60$ l/s | $E = 2 \cdot 1,50 = 3$ |
| - cadă de baie: 1 buc. $q_s = 1 \cdot 0,20 = 0,20$ l/s | $E = 1 \cdot 1,00 = 1$ |
| - mașină spălatrufe: 1 buc. $q_s = 1 \cdot 0,20 = 0,20$ l/s | $E = 1 \cdot 1,00 = 1$ |

Suma echivalențelor punctelor de consum rezultă: $E = \sum e = 5,5$

- debitul de apă:

$$q_c = b \cdot (a \cdot c \cdot E^{1/2} + 0,004E) = 1 \cdot (0,15 \cdot 1 \cdot 5,5^{1/2} + 0,004 \cdot 5,5) = 0,37 \text{ l/s}$$

Debit specific de apă pentru nevoi publice pentru toalete spații de depozitare:

$$Q_{zi \text{ med}} = 2 \times 1,5 \text{ mc/zi} = 3 \text{ mc/zi}$$

Necesar de apă pentru spălat spații de depozitare:

$$Q = 1 \text{ l/mp.zi} \times 1400 \text{ mp} = 1,4 \text{ mc/zi}$$

Debit necesar pentru combaterea incendiului:

$$Q_{ie} = 10 \text{ l/s}$$

Alimentarea cu apă potabilă și de incendiu se va realiza în sistem centralizat, prin branșarea obiectivului la rețeaua de apă stradală a municipiului Timișoara, prin extinderea acesteia până la obiectivul studiat.

Canalizarea apelor uzate

Debitul de ape uzate menajere evacuat s-a determinat conform STAS 1846-90. În aceste condiții debitele caracteristice de ape uzate menajere evacuate sunt:

Debitul de calcul pentru canalizarea apelor uzate menajere (pentru 1 apartament):

- rezervor closet: 1 buc. $q_s = 1 \times 1,15 = 1,15 \text{ l/s}$ $E = 1 \times 3,5 = 3,5$
- chiuvetă: 2 buc. $q_s = 2 \times 0,50 = 1,00 \text{ l/s}$ $E = 2 \times 1,5 = 3$
- cadă de baie: 1 buc. $q_s = 1 \times 0,66 = 0,66 \text{ l/s}$ $E = 1 \times 2,00 = 2$
- mașină spălatrufe: 1 buc. $q_s = 1 \times 0,66 = 0,66 \text{ l/s}$ $E = 1 \times 2,00 = 2$

$$Q_c = q_c \times 0,80 = 0,30 \text{ l/s}$$

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în sistem centralizat, prin racordarea obiectivului studiat de P.U.D. la rețeaua de canalizare a municipiului Timișoara, după extinderea acesteia până în zonă. Valorile indicatorilor de calitate ai apelor uzate evacuate trebuie să respecte limitele impuse prin HG 352/2005 (NTPA 002/2002).

Canalizarea apelor pluviale

Cantitatea de apă meteorică s-a calculat conform SR 1846-2:2006:

$$Q_m = (S_1 \times \phi_1 + S_2 \times \phi_2) \times k$$

Q_m – cantitatea de apă meteorică lunară

S_1 – suprafața aferentă pentru învelitori metalice, de sticlă, țiglă și carton asfalt, precum și terase asfaltate și pavaje din asfalt și din beton ($S_1 = 1513,50 \text{ mp}$)

ϕ_1 – coeficient de scurgere pentru învelitori metalice, de sticlă, țiglă și carton asfalt, precum și terase asfaltate și pavaje din asfalt și din beton ($\phi_1 = 0,9$)

S_2 – suprafața aferentă pentru terenuri de sport, grădini, incinte și curți nepavate, terenuri agricole cultivate ($S_2 = 423,50 \text{ mp}$)



\emptyset_2 – coeficient de scurgere pentru terenuri de sport, grădini, incinte și curți nepavate, terenuri agricole cultivate ($\emptyset_2 = 0,12$)

k – cantitatea specifică de apă meteorică comunicată de A.N.M. pentru luna anterioară emiterii facturii

$$Q_m = (1513,5 \times 0,9 + 423,5 \times 0,12) \times 0,631 = 891,60 \text{ mc/an}$$

4.6.3.EVACUAREA APELOR UZATE MENAJERE SI PLUVIALE

Suprafața totală a zonei studiate este de 1937 mp. Apa pluvială va fi colectată doar de pe suprafața drumurilor, platformelor betonate și acoperișurilor, restul apelor meteorice rămânând în teren. Apele pluviale se vor scurge pe panta terenului la rigolele stradale și de aici vor fi preluate de sistemul de canalizare al orașului. Apele pluviale convențional curate provenite de pe spațiul verde se infiltrează în sol.

4.6.4.ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Se propune alimentarea cu gaze naturale a construcției propuse prin realizarea unui branșament de gaze naturale.

Postul de reglare-măsurare va fi amplasat în exterior, la limita de proprietate a imobilului, respectând condițiile impuse de "Normele tehnice pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale".

Receptorii de gaze naturale vor fi alimentați prin intermediul unei instalații interioare de utilizare de joasă presiune ce se vor racorda la branșamentul propus.

4.6.5.INSTALATIA DE INCALZIRE

Încălzirea se va realiza în sistem individual, cu ajutorul unei centrale termice ce va funcționa cu combustibil de gaze natural, și va fi amplasată în imobilul existent.

4.6.7.ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Pentru alimentarea cu energie electrică necesară noii funcțiuni se va realiza un nou branșament pe parcelă. Perimetrul incintei și parcările vor fi iluminate. Lucrările necesare se vor realiza pe baza proiectului elaborat de SC ENEL ELECTRICA BANAT SA de către firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

4.6.8.TELECOMUNICATII

La cererea beneficiarului construcția va fi racordată la instalațiile de telecomunicații ale operatorilor din zona.

In proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și normelor în vigoare.

**4.7. INDICI URBANISTICI SI BILANT TERITORIAL**

FUNCTIUNI	Existent		propus	
	Suprafata m ²	Procent %	Suprafata m ²	Procent %
Teren curti constructii	1937	100	-	-
TEREN SERVICII			1937	100
SUPRAFAFA CONSTRUITA			800	41,3
CAROSABIL			573,06	29,5
PARCARI			112,5	5,8
ZONA PIETONALA			21,72	1,5
SPATIU VERDE COMPACT			423,50	21,8
INDICI	EXISTENT		PROPUS	MAXIM ADMIS
P.O.T.	0		41,3%	50%
C.U.T.	NU ESTE REGLEMNTAT		1,2	1,5
REGIM DE ÎNĂLȚIME	NU ESTE REGLEMNTAT		P+1E+M	P+2E

4.8. ARHITECTURA

Clădirea va avea regim de înălțime parter+1 etaj + mansardă.

Clădirea va fi structurată din punct de vedere funcțional astfel:

La PARTER: 1. Showroom - suprafață aproximativ 315 m²

2. Depozitare - suprafață aproximativ 395 m²

Suprafață utilă estimată: 710 m²

Suprafață construită estimată: 800 m²

La ETAJ: 1. Showroom - suprafață aproximativ 315 m²

2. Depozitare - suprafață aproximativ 395 m²

Suprafață utilă estimată: 710 m²

Suprafață construită estimată: 800 m²

La MANSARDĂ: 1. 4 Apartamente de serviciu - suprafață aproximativ 180 - 200 m²

Suprafață utilă estimată: 720 m²

Suprafață construită estimată: 800 m²

În suprafețele descrise mai sus, sunt incluse și circulații și spații auxiliare, cum ar fi toalete și spații tehnice.

Aspectul exterior a construcției si ansamblului:

Este interzisa abordarea estetica ce reprezinta pastisa ale unor tipuri de arhitecturanespecifica.



Constructia va fi tratata din punct de vedere estetic corespunzator,depasind conditia stricta de adpost pentru functiunile enuntate. Va trebui sa seintegreze in contextul urban existent.

5. CONCLUZII

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMIȘOARA și în prevederile Planului Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 613/2006.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.D.-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și almenținerii la zi a situației din zonă.

INTORCMIT,
ARH. URB. BOGDAN CRISTINA

ARH. ILIA-FILIMON MALINA