



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



FOAIE DE CAPAT

TITLUL:

P.U.Z. - CONSTRUIRE MAGAZIN MOBILA, SPATII DE DEPOZITARE, ANEXE TEHNICE, TOTEM PUBLICITAR, PLATFORME BETONATE, PARCAJE, AMENAJARE ACESE, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE SANTIER SI BRANSAMENTE

ADRESA:

CALEA ARADULUI, NR. 56/A, MUNICIPIUL
TIMISOARA, JUD. TIMIS

NUMAR PROIECT:

2611.07.7

DATA ELABORARE:

22 iunie 2022

BENEFICIAR:

MOEMAX PROPERTIES S.R.L.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



LISTA DE SEMNATURI

Firma/ Specialitate /Nume SUBCONTROL s.r.l.	Parafa/Semnatura
Coordonator proiect Ing. Alina NEAGOE	
Specialist R.U.R. Dipl. Arh. Daniel TELLMAN	
Proiectant: Dipl. Arh. Emilian COJOCARU	



BORDEROU GENERAL

1.Piese scrise

1. Memoriu de prezentare
2. Regulament local de urbanism

2.Piese desenate

1. Incadrare in teritoriu _____ U 01
2. Situatie existenta _____ U 02
3. Reglementari urbanistice - zonificare _____ U 03
4. Reglementari – edilitare edilitara _____ U 04
5. Proprietate asupra terenurilor _____ U 05
6. Studiu de cvartal _____ U 06
7. Propunere mobilare _____ U 07
8. Scheme Funcționale _____ U 08
9. Proprietatea terenurilor _____ U 09



CUPRINS MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE	5
1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI	5
1.2. OBIECTUL P.U.Z.	5
1.3. SURSE DOCUMENTARE	6
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII	7
2.1. EVOLUTIA ZONEI	7
2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE	7
2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	8
2.4. CIRCULATIA	10
2.5. OCUPAREA TERENURILOR	11
2.6. ECHIPARE EDILITARA	12
2.7. PROBLEME DE MEDIU	12
2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI	13
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA.....	13
3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	13
3.2. PREVEDERI ALE P.U.G. / MASTERPLANULUI	14
3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL.....	14
3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI.....	14
3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA– REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI	14
3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE.....	16
3.7. PROTECTIA MEDIULUI.....	18
3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	19
4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE	20



MEMORIU EXPLICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării _____ P.U.Z. - Construire magazin mobilă, spații de depozitare, anexe tehnice, totem publicitar, platforme betonate, parcaje, amenajare accese, amenajare spații verzi, împrejmuire teren, organizare de santier și bransamente.

Amplasament: _____ Timișoara, Calea Aradului nr. 56/a, 58, jud. Timiș

Nr. Proiect: _____ 2611.07.7

Faza: _____ P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal)

Beneficiar: _____ MOEMAX PROPERTIES SRL

Proiectant general: _____ SAPIENT CONSULTING SRL

Specialist RUR: _____ Arh. Daniel TELLMAN

Data elaborării: _____ Februarie 2022

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1. Solicitări ale temei-program

Documentația de față propune soluții și reglementări în scopul mobilării unei parcele cu o construcție, magazin de mobilă, cu spații de depozitare și anexe tehnice, să amenajeze parcaje la suprafață dar și la subsol, platforme betonate, accese și spații verzi, să împrejmuiască terenul, să asigure bransamentele la utilități necesare pentru funcționarea clădirii.

Terenul are o suprafață totală de 24.428mp.

Terenul se împarte în șase C.F.-uri proprietar fiind Moemax Properties s.r.l..

C.F. NR.	NR. CAD	SUPRAFATA	CATEGORIE FOLOSINTA
403623	403623	3.427	Curti constructii
405770	405770	10.797	Curti constructii
438476	438476	3.000	Curti constructii
438817	438817	6.348	Curti constructii
438818	438818	77	Curti constructii
438819	438819	779	Curti constructii



1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a municipiului, pentru zona studiată

Terenul studiat se afla in partea de nord a Municipiului Timisoara, in intravilan, adiacent drumului DN69, in cadrul platformei comerciale Auchan, Hornbach, Selgros, Altex, Decathlon.

Conform P.U.G. 1998 amplasamentul este extravilan, dar a fost reglementat si trecut in intravilan prin P.U.Z.cu H.C.L. nr.42/2004 (si apoi modificat de P.U.Z. cu H.C.L. nr.358/2005).

Conform P.U.G. 2012 in curs de avizare, amplasamentul este intravilan si reglementat ca zona Ec „Zona de activitati economice de tip comercial”.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

Pentru prezenta documentație au fost analizate atat planurile urbanistice aprobate din vecinateatea terenului studiat cat si planurile urbanistice cu caracter director care stabilesc directia de dezvoltare a zonei, dupa cum urmeaza:

- Planul de amenajare al teritoriului national;
- Planul de amenajare al teritoriului judetean Timis;
- Planul de amenajare a teritoriului administrativ al Municipiului Timisoara proiect IPROTIM nr.34.233/010/B;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara proiect IPROTIM nr.34.233/010/Kb;
- Studiu topometric intocmit de GIS SURVEY s.r.l.;
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/ N 16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Legea 50/1991, privind autorizarea executarii constructiilor cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr. 1943/2001 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- HG nr. 1076/8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe, modificata prin HG 1000/2012;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 privind normele de igiena.
- H. C. L. 61/28.02.2012 privind "Concept general de dezvoltare urbana (MASTERPLAN)".

1.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

S-a obtinut:

- Certificatul de Urbanism nr. 1415/19.05.2021;
- Aviz de Oportunitate nr. 26/03.11.2021.



1.3.3. Date statistice

Nu au fost utilizate date statistice.

1.3.4. Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

Terenul studiat este accesibil din drumul national DN69-Calea Aradului.

Zona avand caracter urbanizat beneficiază de întreaga infrastructura a oraşului.

Investițiile pentru aceasta zona presupun construirea predominant de zone rezidentiale, locuinte colective in partea de est a platformei comerciale, pe partea dreapta străzii Marginii.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. Date privind evoluția zonei

Terenul studiat se afla in partea de nord a Municipiului Timisoara, in intravilan, adiacent drumului DN69, in cadrul platformei comerciale Auchan, Hornbach, Selgros, Altex, Decathlon, Kik, doua statii de carburanti iar pe partea opusa a drumului DN69 avem comert, magazin Moemax, statie de carburanti si spatii de cazare si evenimente Valery.

Intreaga platforma este ocupata si functionala, acest teren fiind ultima parte neconstruita din intreg ansamblul.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evoluția localității

Terenul care face obiectul P.U.Z.ului, face parte dintr-o zona dedicata activitatilor comerciale de tip „retail”, cash & carry, mall, showroom, de mari dimensiuni, organizate in cladiri dedicate, unele de tip „big box”. La sud ca si la vest, pe partea stanga a DN69, avem zona de institutii de invatamant, respectiv Grupul Scolar Agricol Iulian Dracea, Fundatia Romano-Catolica si Universitatea de Stiinte Agricole si Medicina Veterinara a Banatului. La nord de platforma comerciala s-a dezvoltat zona de locuinte cu regim redus de inaltime, zona care are continuitate in comuna Dumbravita. La est avem o zona de urbanizare – zona cu functiune rezidentiala de densitate mica, si o zona fosta industriala propusa spre restructurare in zona mixta-locuinte colective si servicii si comert.

2.1.3. Potențial de dezvoltare

In cadrul platformei comerciale descrisa mai sus acest amplasament, format din șase cărți funciare, este ultimul nereglementat figurand ca zona industrială.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Vecinatatile sunt dupa cum urmeaza (conf. planurilor anexate):

- la nord - strada Stefan Procopiu, platforma comerciala-magazin Decathlon;
- la sud - Grup Scolar Agricol Iulian Dracea;
- la est - strada Marginii, locuire cu regim mic de inaltime, locuire colectiva



- la vest - DN69 Calea Aradului, Universitatea de Stiinte Agricole si Medicina Veterinara a Banatului.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

Amplasamentul se prezintă ca și o suprafață de teren orizontală și nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare.

Pentru realizarea studiului geotehnic s-au precizat lucrările de prospectare geotehnică, stabilite conform "NORMATIVULUI PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENȚELE ȘI METODELE CERCETĂRII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE NP 074/2007".

2.3.2. Date generale despre amplasament

Amplasamentul se prezintă ca și o suprafață de teren orizontală și nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare.

Relieful este de câmpie joasă făcând parte din câmpia Timisului, caracterizată de văluri largi fiind acoperită cu o acoperitură de pământuri argiloase nisipoase. Această caracteristică de câmpie joasă îi este atribuită datorită faptului că fiind o prelungire a Câmpiei Tisei, în spațiul Piemonturilor Vestice (de-a lungul cursului râului Timis) este formată din formațiuni aluvionare cu denivelări de mai mică amploare determinate de prezența croturilor și dispune de altitudini ce se încadrează între 80 și 100 m.

Din punct de vedere **geologic**, zona aparține Bazinului Panonic, coloana litologică a acestui areal cuprinzând un etaj inferior afectat tectonic și o acoperitură posttectonică.

Din punct de vedere **geomorfologic**, zona interesată este situată pe interfluviul Timis – Bega, câmpie joasă de tip aluvională de subsidență recentă, formată în perioada cuaternară din depozite fluvio – lacustre: nisipuri, pietrisuri, argile (grosime 60...80 m din care cele mai recente aparțin holocenului 10...20 m). **Morfologic**, municipiul Timisoara se încadrează în câmpia joasă Timis – Bega, având ca axa longitudinală râurile Timis și Bega, subunitate a marii unități geomorfologice Câmpia Tisei.

Geologic, câmpia în sine a luat naștere prin procesul de intensă aluvionare a depresiunii tectonice a Tisei care a durat tot timpul neogenului, peste care s-au suprapus aluviunile cuaternarului, constituite în această zonă dintr-un complex nisipos în masa căruia apar intercalate orizonturi sau straturi argiloase. Prezența intercalărilor argiloase – prafoase - nisipoase, variația de grosime, culoare, granulometrie, consistență, respectiv grad de indusare al pământurilor necoezive scot în evidență caracterul lenticular și încrucișat al întregului depozit, caracteristic depunerilor în zonele de divagare a râurilor în partea de câmpii joase.

Suprafața **morfologică** constă în forme de relief nediferențiate, cu văi puțin adânci, meandrate, albie parastate, terase îngropate, acoperite cu o crustă subțire de sol vegetal și umpluturi recente de sistematizare verticală.

Din punct de vedere **hidrogeologic** se disting trei categorii de apă subterană:



- Apa freatica cantonata si cu circulatia in aluviunile recente din lunca paraielor din zona, la adancimi relativ reduse, de 1,00...2,00m si care este in stransa legatura cu volumul precipitatiilor;
- Apa subterana freatica cantonata si cu circulatia in stratul argilos de pe terase la adancimi de 10,00...15,00m;
- Apa subterana de adancime medie si mare.

Adancimea de inghet in zona cercetata este de 60 cm-70 cm, conform STAS 6054 – 77.

Seismicitatea zonei. Conform Codului de proiectare seismica P 100/1-2013, acceleratia terenului pentru proiectare (pentru componenta orizontala a miscarii terenului) este $a_g = 0,20$ g, iar perioada de colt este $T_c = 0,70$ sec, conform figurilor de mai sus.

Cercetari geotehnice si stratificatia terenului

Pentru intocmirea Studiului Geotehnic pe amplasamentul cercetat s-au efectuat 6 (sase) foraje geotehnice F 1...F 6 cu diametrul de 5", care au fost efectuate pana la adancimi de -6,00m.

- Forajele F 1 prezinta urmatoarea stratificatie:
 - $\pm 0,00$ m...-0,10m – Coperta vegetala;
 - -0,10m...-0,45m – Umplutura de balast;
 - -0,45m...-1,60m – Argila, maronie, tare;
 - -1,60m...-3,50m – Argila, gri maronie cu concretiuni calcaroase, vartoasa;
 - -3,50m...-5,50m – Argila, gri galbuie, vartoasa;
 - -5,50m...-6,00m – Argila, gri maronie, vartoasa;
 - -6,00m...in jos – Stratul continua.
- Forajele F 2 prezinta urmatoarea stratificatie:
 - $\pm 0,00$ m...-0,40m – Sol vegetal;
 - -0,40m...-2,70m – Argila, cu zone argiloase nisipoase, maronie cu concretiuni calcaroase, tare;
 - -2,70m...-6,00m – Argila cu concretiuni calcaroase, galbui maronie, vartoasa;
 - -6,00m...in jos – Stratul continua.
- Forajul F 3 prezinta urmatoarea stratificatie:
 - $\pm 0,00$ m...-0,40m – Sol vegetal;
 - -0,40m...-2,80m – Argila, maronie cu concretiuni calcaroase, tare si vartoasa;
 - -2,80m...-6,00m – Argila, cu zone argiloase prafoase, galbui maronie, cu concretiuni calcaroase, vartoasa;
 - -6,00m...in jos – Stratul continua.
- Forajul F 4 prezinta urmatoarea stratificatie:
 - $\pm 0,00$ m...-0,40m – Sol vegetal;
 - -0,40m...-2,80m – Argila, maronie cu concretiuni calcaroase, tare;
 - -2,80m...-6,00m – Argila, cu zone argiloase prafoase si cu concretiuni calcaroase, galbui maronie, vartoasa;
 - -6,00m...in jos – Stratul continua.
- Forajul F 5 prezinta urmatoarea stratificatie:
 - $\pm 0,00$ m...-0,40m – Sol vegetal;
 - -0,40m...-2,90m – Argila, maronie cu concretiuni calcaroase, tare;



- -2,90m...-6,00m – Argila, cu intercalatii prafos nisipoase, galbui maronie, vartoasa;
- -6,00m...in jos – Stratul continua.
- Forajul F 6 prezinta urmatoarea stratificatie:
 - ±0,00m...-0,40m – Sol vegetal;
 - -0,40m...-3,00m – Argila,cu zone argilos prafoase si cu concretiuni calcaroase, maronie, tare si vartoasa;
 - -3,00m...-6,00m – Argila, galbui maronie, vartoasa;
 - -6,00m...in jos – Stratul continua.

Cota minima de fundare recomandata in cazul fundatiilor izolate este de $D_f = -1,40m$, iar in cazul fundatiilor continue cota minima recomandata este de $D_f = -0,90m$.

Concluzii si recomandari

Totalul de 10 (zece) puncte acumulate Conform Normativului NP 074/2013 intitulat „NORMATIV PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENTELE SI METODELE CERCETARII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE”, pentru stabilirea riscului geotehnic al lucrarii incadreaza terenul de fundare din amplasamentul cercetat in tipul de risc „MODERAT”, iar din punctul de vedere al categoriei geotehnice in „CATEGORIA GEOTEHNICA 2”.

2.4. CIRCULATIA

2.4.1. Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere

Obiectivul este amplasat in partea de nord a Municipiului Timisoara, cu acces din drumul national DN69-Calea Aradului, printr-un sens giratoriu care deservește accesul auto pentru platforma comerciala.

Factori generatori de perturbari ale traficului auto de tonaj mic este accesul pe strada Marginii, strada care nu este dimensionata corect pentru traficul auto de mare tonaj existent si de traficul adus de dezvoltarea zonei de locuire in regim mic de inaltime si de locuire colectiva.

2.4.2. Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, 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.

Accesul pe platforma comerciala se realizeaza din drumul national DN69-Calea Aradului, drum de categoria I printr-un sens giratoriu care deservește accesul auto pentru intreaga platforma.

Accesul persoanelor la rețeaua de transport public este facil, existand in imediata vecinatate statie de autobuz si o statie de troleibuz.

Strada Marginii mentionata la punctul anterior este o strada de categoria IV-a, profil 12m, compusa din doua benzi de circulatie auto pentru fiecare sens de mers (carosabil asfaltat cu latime variabila) dar pe portiunea de drum situata la nord de str. Armoniei, nu exista trotuar sau pista de biciclete, in consecinta, nu este asigurat acces pietonal separat de



cel auto. Aceasta strada deservește accesul la locuințele colective existente, este folosită pentru accesul la zonele de aprovizionare a magazinelor existente și descarcă în intersecția Calea Aradului cu strada Grigore Alexandrescu – Inel IV.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Terenul face parte dintr-o zonă fost industrială acum dedicată activităților comerciale de tip „retail”, cash & carry, mall, showroom, de mari dimensiuni, organizate în clădiri dedicate, unele de tip „big box”. Tot în acest cvartal se găsește zone de instituții de învățământ, secție de poliție și stație de carburanți. Amplasamentul din prezentul studiu este ultimul care a rămas nereglementat.

2.5.2. Relaționări între funcțiuni

Amplasamentul se află într-o zonă destinată comerțului și serviciilor de interes public. La est de strada Marginii se află în plină dezvoltare o zonă cu locuințe colective și o zonă cu locuințe cu regim redus de înălțime.

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

În prezent terenul studiat este liber de construcții.

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Nu este cazul.

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Întreaga zonă studiată este o zonă cu servicii, zonă care deservește zona de locuire din imediată vecinătate.

2.5.6. Asigurarea cu spații verzi

Nu există spații verzi în accepțiunea urbană a cuvântului. Terenurile înscrise în cartea funciară ca fiind în categoria curți-construcții, terenuri ce se află în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, nu pot fi inventariate sau declarate ca spații verzi, în sensul legii 24/ 2007 (r). Prin prezenta documentație se propun zone verzi în interiorul parcelei.

2.5.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu există asemenea riscuri naturale în zonă.

2.5.8. Principalele disfuncționalități

Analiza situației existente a relevat ca principala disfuncționalitate, profilul stradal al str. Marginii, care este un carosabil cu două benzi de circulație, variabil ca dimensiune, fără trotuar.

Amplasamentul este un teren viran. În momentul de față pe teren există o platformă din beton, o cabină de pază și un container.

Pe proprietatea Moemax Properties s.r.l. s-au identificat echipamentele HVAC pentru deservirea spațiului comercial aflat în proprietatea „Auchan”. Acestea vor fi relocalate de comun acord cu detinatorul acestora, respectiv hipermarket „Auchan”.



2.6. ECHIPARE EDILITARA

2.6.1. Retele de apă - canal

Conform avizului de principiu favorabil nr 58963/27.07.2021 emis de Aquatim s.a., langa amplasament exista:

- retea de alimentare cu apa pe strada principala, DN 69-Calea aradului, 25 PE-HD, Dn.300 mm;
- retea de alimentare cu apa pe strada Marginii, 125 PE-HD, Dn.150 mm;
- retea de canalizare menajera pe strada principala, DN 69-Calea aradului, beton, D=600 mm;
- retea de canalizare menajera pe strada Marginii, beton, D=1000 mm si D=500 mm.

2.6.2. Retele de energie electrică

Conform avizului de amplasament favorabil cu conditii nr. 08699424/06.09.2021, emis de Enel Distributie Banat, amplasamentul nu este afectat de retele de distributie energie electric. Exista o retea aeriana LES m.t. -, in functiune, la limita de proprietate, pe spatiul public. Se impune protejarea retelei Enel, prin mentinerea unor distante minime intre aceasta si utilajele sau materialele depozitate in santier.

2.6.3. Retea de telecomunicații

Conform avizului de principiu conditionat nr 1259/27.07.2021 emis de Telekom Romania s.a., in zona de interes sunt amplasate cabluri/echipamente de telecomunicatii.

2.6.4. Retele de gaze naturale

Conform avizului de principiu favorabil nr 213187388/05.08.2021 emis de Delgaz Grid s.a., amplasamentul nu este afectat de instalatii de gaz.
Retea de gaze naturale exista pe strada principala DN69-Calea Aradului si pe strada Marginii.

2.6.5. Retele termice

Conform avizului de principiu favorabil nr. UR2021-07035/26.07.2021 emis de Colterm s.a., in zona amplasamentului nu detine retele termice.

2.6.6. Retele de transport in comun

Conform avizului de principiu favorabil nr. UR2021-07035/23.07.2021 emis de STPTimisoara, in zona nu detine gospodarie subterana de cabluri electrice.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.7.1. Relatia cadru natural-cadru construit

Interventiile in zona studiata vor avea in vedere ca toate constructiile si amenajarile vor fi percepute in mare masura de la nivelul pietonului, sens in care toate rezolvarile specifice vor respecta aceasta reglementare.



Prin strategia urbanistica propusa prin acest PUZ, se va asigura un echilibru intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate zonelor verzi.

2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu se prevad riscuri naturale sau antropice în zona studiată sau în vecinătăți. Pârâul Beregsău este situat la cca. 2,7 km NNV de amplasament. Conform arealelor inundabile din cele 3 scenarii de probabilitate, asa cum sunt prevazute pe harta ABA Banat din cadrul Planului de Management de Risc la Inundații, amplasamentul este situat în afara acestora.

Energia de relief scazută și absentă din structura geologica a straturilor moi de glisare, nu favorizează alunecările de teren.

Seismicitatea amplasamentului se încadrează în cea a municipiului Timișoara. (Intensitate seismica exprimata in grade MSK = VII), conform Legii 575/2001, Anexa Nr.3.

Unitatea Militara situata la 1 km nord de amplasament este dezafectata.

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

Nu e cazul.

2.7.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu e cazul.

2.7.5. Evidențierea potentialului balnear si turistic

Nu e cazul.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

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

Prin consultarile populatiei ce au avut loc cu prilejul avizarii planurilor de urbanism si proiectelor implementate din zonele adiacente, nu au rezultat opozitii fata de functiunea propusa.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Nu au fost elaborate studii de fundamentare.

Certificatul de Urbanism nr. 1415/19.05.2021 a fost obtinut in baza H.C.L. 358/2005 „Modificare P.U.Z. Calea Aradului – Zona Sere II” si conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 42/2004 „Calea Aradului Zona Sere II”.

S-a obtinut Avizul de Oportunitate nr. 26/03.11.2021 prin care au fost stabiliti indicii urbanistici si conditiile de amplasare a constuctiei pe teren.



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

Conform P.U.G. 1998 amplasamentul este extravilan, dar a fost reglementat si trecut in intravilan prin P.U.Z. cu H.C.L. nr.42/2004 (si apoi modificat de P.U.Z. cu H.C.L. nr.358/2005), zona industriala.

Conform P.U.G. 2012 in curs de avizare, amplasamentul este intravilan si reglementat ca zona Ec „Zona de activitati economice de tip comercial”.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui balans optim intre suprafetele construite existente si viitoare si dotarea cu zone verzi, in concordanta cu reglementarile in vigoare si in spiritul imbunatatirii factorilor de mediu si a calitatii vietii, prin cresterea suprafetelor de zone verzi amenajate.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Pentru deservirea rutiera a viitorului magazin de mobila se propune amenajarea a doua accese rutiere: accesul principal, pentru clienti, racordat la drumurile interioare ale complexului comercial Auchan, in dreptul sensului giratoriu existent in incinta complexului comercial si unul pentru aprovizionare din strada Marginii.

Necesarul de locuri de parcare pentru clientii si angajatii magazinului vor fii asigurate in incinta, la sol si subsol.

Structura rutiera propusa pentru realizarea drumurilor si parcajelor din incinta este alcatuita din imbracaminti moderne asezate pe o fundatie din piatra sparta si balast.

Apele meteorice de suprafata se vor colecta centralizat prin intermediul retelei de canalizare interioara propusa si se vor evacua in retea de canalizare a municipiului.

Amenajarea acceselor rutiere nu afecteaza retele tehnico-edilitare sau plantatii stradale (pomi, gard viu, etc.)

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA– REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1. Elemente de tema, functionalitate, amplasare

Prin tema de proiectare stabilita de comun acord, se solicita urmatoarele:

- Realizarea unei zone comerciale;
- Asigurarea in incinta a locurilor de parcare necesare functionarii propuse de comert;
- Asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilitatilor pentru intreaga incinta: alimentare cu energie electrica, alimentare cu apa, canalizare, conform propunerilor si avizelor.

Documentatia are drep obiect realizarea pe un teren in suprafata de 24.428mp, a unui magazin de mobila, cu regim de inaltime maxim 2S+P+4E.



Locurile de parcare din incinta necesare se vor calcula conform normativelor in vigoare, calculul pentru dimensionarea capacității este după cum urmează:

- Suprafața de vânzare și expoziție Moemax și XXLutz = 14.024
- Raportul de parcări la Suprafața de vânzare și expoziție = 1/50 [Anexa 2 - PUG în curs de avizare]
- Nr. angajați per schimb = 60
- Raportul de parcări la nr. de angajați = 1/15 [Anexa 2 - PUG în curs de avizare]
- Rezultă: $(17.337 / 50) + (60 / 15) = 285$ Locuri de parcare

3.5.2. Bilant teritorial

Zone functionale	Situatie existenta		Situatie propusa	
	MP	%	MP	%
Zona construita	0	0	14.656,8	60
Platforme/accese/parcari	0	0	4.885,6	20
Zone verzi amenajate	0	0	4.885,6	20
Total	24.428	100	24.428	100

3.5.3. Bilanț teritorial comparativ cu PUZ-urile anterioare:

Zone functionale	PUZ aprobat prin HCL 42 din 2004		PUZ aprobat prin HCL 358 din 2005		Situatie propusa	
	MP	%	MP	%	MP	%
Zona construita	0	0	16.800,8	80	14.656,8	60
Platforme/accese/parcari	0	0	3.780,2	18	4.885,6	20
Zone verzi amenajate	0	0	420	2	4.885,6	20
Teren nereglementat	24.428	100	3.427	0	0	0
Total	24.428	100	24.428	100	24.428	100

3.5.4. Indici Urbanistici

- Regimul maxim de inaltime pentru constructia de servicii propuse este de 2S+P+4E, cu H maxim cornișă = 20,00m, H maxim atic = 20,00 m, H maxim coamă = 25,00 m
- PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.) = MAX. 60 %
- COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.) = MAX. 1,5



3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Lucrari necesare pentru asigurarea necesarului de apa potabila:

Sursa de apa pentru asigurarea apei pentru uz menajer si pentru refacerea rezervei de incendiu la constructiile propuse va fi sistemul centralizat de alimentare cu apa al Municipiului Timisoara.

Pentru alimentarea cu apa a zonei de comert si servicii se prevede un bransament de apa De.110x6,6 mm, Pn10 atm, L=2 m, de la conducta stradala de alimentare cu apa existenta pe Calea Aradului, PE-HD, De.315 mm. In incinta conducta de alimentare cu apa va avea diametrul De.32÷110 mm, avand o lungime totala de L=370 m si va alimenta toate punctele de consum din cladire si rezervoarele de incendiu.

Pentru masurarea debitului consumat de unitate in caminul de apometru va fi prevazuta o linie de masura cu un apometru.

Pentru refacerea rezervei de incendiu in incinta va fi prevazuta o gospodarie de apa amplasata in spatele magazinului langa acces marfa, formata dintr-o statie de pompare cu hidrofor si rezervor de incendiu (V=550 mc).

Reteaua de incendiu hidranti este amplasata perimetral cladirii, si se va realiza din PE-HD, Pn 10, De.160 mm, L=410 m si se va echipa cu hidranti de incendiu supraterani Dn 100 mm.

Reteaua de incendiu sprinklere face legatura intre statia de pompare si camera ACS si se va realiza din PE-HD, Pn 10, De.280 mm, L=160.

Debitele necesare sunt:

$$\begin{aligned} Q_{S\ ZI\ MED} &= 16,33\ mc/zi \\ Q_{S\ ZI\ MAX} &= 17,96\ mc/zi \\ Q_{S\ ORAR\ MAX} &= 3,14\ mc/h = 0,87\ l/s \end{aligned}$$

Debitul de apa pentru refacerea rezervei de apa pentru incendiu este:

$$Q_{RI} = 6,37\ l/s$$

Debitul total de apa necesar la bransament este de:

$$Q_{sursa} = Q_{ORAR\ MAX} + Q_{RI} = 7,24\ l/s.$$

3.6.2. Canalizarea menajera

Canalizarea menajera propusa va fi realizata in sistem gravitational din tuburi din PVC-KG, D=160÷200 mm, L=360 m si se va poza ingropat.

Canalizarea menajera din incinta colecteaza apele uzate de la toate punctele de consum din incinta si le aduce la caminul de racord, de unde apele uzate sunt descarcate printr-un racord la reseaua de canalizare stradala a Municipiului Timisoara.

Racordul de canalizare propus va fi realizata din tuburi din PVC-KG, D=200 mm, L=4 m, echipat cu un camin de racord.

Debitele estimate pentru constructiile propuse sunt:

$$\begin{aligned} Q_{U\ ZI\ MED} &= 10,42\ mc/zi \\ Q_{U\ ZI\ MAX} &= 11,46\ mc/zi \\ Q_{U\ ORAR\ MAX} &= 2,01\ mc/h = 0,56\ l/s. \end{aligned}$$



3.6.3. Canalizarea pluviala

Apele pluviale de pe constructiile aferente vor fi preluate de o retea de canalizare pluviala pura si descarcate in bazinul de retentie aferent incintei amplasat conform planului anexat. Reteaua de canalizare pluviala pura se realizeaza din tuburi PV-KG D=300-500 mm si va avea o lungime de L= 360 m.

Apele de ploaie de pe platformele betonate si de pe parcarile propuse in incinta vor fi colectate de o retea de canalizare pluviala impura realizata din tuburi din PVC-KG, D= 300÷400 mm, L=510 m, trecute prin 2 separatoare de namol si hidrocarburi Q=15/75 l/s si descarcate in bazinul de retentie de V=311 mc.

Apa pluviala colectata in bazinul de retentie se va descarca controlat prin pompare dupa momentul ploii, in canalizarea stradala prin caminul de racord.

Debitul de ape pluviale: Q PL = 415,24 l/s;

Volumul bazinului de retentie este: 311 mc;

Volumul anual al apelor pluviale: V_{anual}= 39.863 mc/an;

Debit total ape uzate descarcate la canalizarea stradala:

$$Q_{uz} = Q_c + Q_{sp} = 0,56 + 7 = 7,56 \text{ l/s}$$

3.6.4. Alimentare cu energie electrica: asigurarea necesarului de consum electric;

In zona studiata, exista o linie de medie tensiune care, conform Avizului de amplasament favorabil Nr. 08699424 / 06.09.2021, poate prelua noii consumatori prevazuti in prezenta documentatie.

Se prezinta in continuare bilantul estimat al puterilor:

Cladirea SHOWROOM XXXLutz - amenajata cu functiuni de comert, depozitare, parcare:

Nr. crt.	Categoria receptoarelor	Pi [kW]	Pc [kW]	Sc [kVA]
1.	Spatii pentru comert, depozitare	1368	1095	1190
2.	Statii incarcare in parcare subterana (Pi = 20 x 7,2kW = 144 kW)	144	144	156
3.	Iluminat, ventilatie parcare subterana	54	54	59
	Total	1566	1293	1405

Cladirea SHOWROOM MOEMAX- amenajata cu functiuni de comert, depozitare, parcare:

Nr. crt.	Categoria receptoarelor	Pi [kW]	Pc [kW]	Sc [kVA]
1.	Spatii pentru comert, depozitare	1555	1244	1352
2.	Iluminat parcare exterioare	12	12	13
3.	Statii incarcare in parcare (Pi = 10 x 7,2kW = 72 kW)	72	72	78
	Total	1639	1328	1443

Lucrarile necesare in zona vor rezolva alimentarea noilor consumatori.

Din linia subterana de 20kV, existenta pe Calea Aradului, prin buclare, se vor alimenta doua posturi de transformare 20/0.4kV, in anvelopa de beton, de 1600 kVA fiecare.



Distributia de joasa tensiune, pentru alimentarea cladirilor, a statiilor de incarcare auto si a iluminatului exterior, este realizata cu cabluri montate subteran, intr-o retea de camine si tuburi. Liniile subterane sunt realizate cu cabluri armate cu banda de otel.

3.6.5. Telecomunicatii

Obiectivul se va racorda la retelele de telecomunicatii pe baza comenzii lansate de beneficiar la un operator de specialitate care ii va asigura cerintele conform temei.

La proiectare si executie se vor respecta prevederile tuturor normativelor si legislatia in vigoare (PE 132-2003; I7-2011; NTE 007/08/00; P 118-1999).

3.6.6. Alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se propune sa se realizeze din reseaua de distributie gaze naturale presiune medie PEHD SDR11 existenta pe Calea Aradului.

Pentru asigurarea debitului de gaze naturale necesar consumatorilor din zona studiată se propune:

- 1 racord gaze naturale presiune medie pana la limita de proprietate din conducte de polietilena SDR11, in lungime de aproximativ 6 m, montat subteran;
- statie de reglare-masurare presiune medie/presiune redusa, amplasata la limita de proprietate;
- instalatie de utilizare gaze naturale in incinta, pana la fiecare receptor de gaze care se va instala.

Conductele de gaze naturale proiectate vor fi montate subteran si se vor executa din polietilena de inalta densitate (PEHD), PE 100, clasa de calitate B, cu un raport dimensional standard care va avea valoarea 11 (SDR 11). Adancimea de pozare va fi conform art. 75 din NTPEE-2018, care prevede adancimea de inghet.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Conform Anexei 1 din Hotararea de Guvern 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe, criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potientiale asupra mediului sunt:

3.7.1. Diminuarea pana la eliminarea a surselor de poluare

Lucrarile proiectate nu influenteaza obiectivele existente in zona, ca atare nu se necesita masuri pentru evitarea pagubelor sau masuri de refacere a lucrarilor afectate.

3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

Surse de poluanti pentru apele subterane in perioada de executie, respectiv in exploatare, nu exista.

Poluantii pentru aer in timpul executiei sunt: praful, zgomotul, gaze de esapament. Praful rezulta de la executia sapaturilor, imprastierea nisipului, a pamantului, din compactare, etc.

3.7.3. Depozitarea controlata a deseurilor



Deseurile menajere se vor colecta in europubele, care se vor amplasa pe o platforma amenajata. Gunoiul menajer va fi colectat de o firma specializata, care va depozita pe deponeul autorizat.

3.7.4. Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi, etc.

In prezent, terenul nu este degradat. Se va asigura o suprafata de 4.886mp (20% din teren) pentru spatii verzi, suprafata care va fi amenajata si intretinuta.

3.7.5. Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Amenajarea acceselor rutiere nu afecteaza retelele tehnico-edilitare sau plantatiile stradale (pomi, gard viu, etc.).

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publica

Asigurarea suprafetelor de teren pentru asigurarea prospectelor finale ale drumurilor din perimetrul studiat – nu este cazul.

3.8.2. Bilant teritorial - propunere de utilizare a terenului

NR. PARCELA	NR. C.F.	SUPRAFATA [MP]	S. SPRE CEDARE [MP]	PARCELA REZULTATA	S. DUPA CEDARE [MP]
1	403623	3.427	0	1	24.428
2	405770	10.797			
3	438476	3.000			
4	438817	6.348			
5	438818	77			
6	438819	779			

3.8.3. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zona, conform Legii 213/1998

Proprietate privata a persoanelor fizice.

3.8.4. Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori, in vederea realizarii obiectivelor propuse

Terenul va ramane in proprietate privata. Nu vor exista schimburi sau concesionari de teren.



4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare. La baza stabilirii principiilor de interventie, reglementari si restrictii impuse au stat urmatoarele obiective principale:

- incadrarea in Planul Urbanistic General a Municipiului Timisoara, in curs de actualizare;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate pana in prezent pentru zona studiata si zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute prin tema.

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce explicita prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe zona studiata.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal si Regulamentul Local aferent acestuia devin documente necesar de coroborat si introduse in prevederile P.U.G. Timisoara odata cu refacerea acestuia.

Întocmit:

Specialist RUR:

Arh. Daniel TELLMAN

Proiectant RUR:

Arh. Emilian COJOCARU