

FOAIE DE CAPAT

PROIECT: P.U.Z. - HALE PRODUCȚIE, DEPOZITARE,
ZONĂ ADMINISTRATIVĂ ȘI SERVICII

AMPLASAMENT: Timișoara, Zona str. Ovidiu Cotruș,
CF427419, CF427431, jud. Timiș

BENEFICIAR: S.C. CONSTRUCTIM IMOBILIARE S.R.L.

FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL

PROIECTANT: S.C. STUDIO 3D S.R.L.
ARH. LOREDANA BRIHAC

NR. PROIECT: 12/2011

TIMISOARA noiembrie 2011

BORDEROU

PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPAT
BORDEROU
CERTIFICAT DE URBANISM
EXTRAS C.F.
AVIZE
MEMORIU GENERAL URBANISM

1. Introducere
 - Date de recunoastere a documentatiei.
 - Obiective.
 - Surse documentare
2. Stadiul actual al dezvoltarii.
 - Incadrare in oras/in zona.
 - Evolutia zonei.
 - Elemente ale cadrului natural.
 - Circulatia.
 - Ocuparea terenului.
 - Echiparea edilitara.
 - Probleme de mediu.
 - Optiuni ale populatiei.
3. Propuneri de dezvoltare urbanistica.
 - Prevederi ale documentatiilor superioare de urbanism
 - Valorificarea cadrului natural.
 - Modernizarea circulatiei.
 - Zonificare functionala.
 - Mod de utilizare a terenului.
 - Rețele edilitare.
 - Obiective de utilitate publica.
4. Concluzii.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PIESE DESENATE

01	EXTRAS DIN PUG	
02	ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	SC. 1:5 000
03	SITUAȚIA EXISTENTĂ	SC. 1:2000
04	SITUAȚIA JURIDICĂ	SC. 1:2000
05	REGLEMENTĂRI CVARTAL STUDIAT	SC. 1:2000
06	REGLEMENTĂRI	SC. 1:1000
07	MOBILARE PROPUȘĂ	SC. 1:1000
08	ECHIPARE EDILITARĂ	SC. 1:2000

Întocmit,
arh. Loredana Brihac

MEMORIU TEHNIC URBANISM

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumire proiect: **PLAN URBANISTIC ZONAL - HALE PRODUCȚIE,
DEPOZITARE, ZONĂ ADMINISTRATIVĂ ȘI SERVICII**

Faza proiect: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Amplasament: **Timișoara, CF427419, CF427431 Zona Fraidorf, jud. Timiș**

Beneficiar: **S.C. CONSTRUCTIM IMOBILIARE S.R.L.**

Adresă sediu: **Timișoara, Piața Unirii, nr. 3,**

Nr. Proiect: **110/2011**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație se întocmește la solicitarea beneficiarului S.C. CONSTRUCTIM IMOBILIARE S.R.L., ca urmare a condiției impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 2560 din 16.06.2011 de către Primăria Municipiului Timișoara, legat de realizarea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea realizării HALE PRODUCȚIE, DEPOZITARE, ZONĂ ADMINISTRATIVĂ ȘI SERVICII, conform Avizului de Oportunitate nr. 14/19.05.2011 pe terenurile înscrise în C.F. 427419 nr.top 427419 și C.F. 427431 nr.top. 427431, cu suprafață totală de 25.400 mp.

Beneficiarul dorește amenajarea unei zone de depozitare și producție prin construirea unor hale în regim de înălțime P, birouri administrative în regim de înălțime P+2E, realizare împrejmuire.

Având în vedere amplasamentul, documentația PUZ are ca scop propunerea unei modalități de intervenție în zona studiată, definirea normelor pentru amplasarea viitoarelor construcții și stabilește reglementările specifice (preliminare) pentru:

- Organizarea rețelei stradale;
- Zonificarea funcțională a terenurilor;
- Modulul de utilizare al terenului (POT, CUT, regim de aliniere, regim de înălțime);
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare;

Documentatia se constituie in suportul legal conform legislatiei in vigoare pentru obtinerea avizelor de principiu de la responsabilii abilitati.

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 actualizată 2008 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului, 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 și cele ale ordinului Ministerului Sănătății nr. 536/1997 privind normele de igienă.

De asemenea s-a avut în vedere REGLEMENTAREA TEHNICĂ – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL – CADRU AL PLANULUI

URBANISTIC ZONAL – indicativ – GM – 010 – 2 000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2 000.

De asemenea s-au avut în vedere PUG Timișoara și PUZ-urile din zona str. Ovidiu Cotruș.

În cadrul acestor studii pentru zona studiată în cadrul P.U.Z. – ului, propunerea de urbanism a prevăzut:

- Extinderea zonei de servicii și depozitare din zonă
- Extinderea zonei de dotări și funcțiuni ale orașului
- Completarea și dezvoltarea căilor rutiere, a tramei de străzi secundare ce vor asigura accesul la obiectivele propuse și vor face legătura cu trama prevăzută prin P.U.Z. Director.
- Extinderea rețelei de echipare tehnico-edilitară a zonei.

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

Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme:

- utilizare funcțională a terenului, în relație cu planurile de urbanism aprobate în zonă;
- reglementarea caracterului extravilan al terenului;
- trasarea și profilarea viitoarelor drumuri în corelare cu cele existente sau prevăzute prin planurile de urbanism aprobate în zonă;
- modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate;
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

1.3. Surse de documentare:

Pentru elaborarea acestei documentații s-au studiat planurile urbanistice aprobate în zona adiacentă amplasamentului, precum și planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc direcțiile de dezvoltare a teritoriului:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și RLU aferent;
- P.U.Z. “Sediul firmă cu hală depozitare” – Zona Freidorf, Timișoara (HCLMT nr. 327/26.07.2005) – S.C. MAGELLAN S.R.L.
- P.U.D. “Construire două hale – producție și depozitare”, Zona Freidorf, Timișoara (HCMLT nr.336/26.07.2005) – S.C. TOP SIDE CONSTRUCTION S.R.L.
- P.U.D. “Clădire pentru birouri și spații de depozitare” str. Ovidiu Cotruș, Zona Freidorf, Timișoara (HCMLT nr. 168/18.04.2006).
- P.U.D. “Construcții industriale, depozitare, servicii”, str. Ovidiu Cotruș Timișoara (HCMLT nr. 536/14.11.2006) – S.C. BARUM TECHNIK S.R.L.
- P.U.D. “Hale pentru depozitare – A 1355/1/5”, str. Ovidiu Cotruș, Zona Freidorf, Timișoara (HCMLT nr. 612/19.12.2006)
- P.U.D. “Construire hală depozitare – Zona Freidorf, nr. Top 545/4/1”, Timișoara (HCMLT nr. 496/20.12.2005) – S.C. FOREST TRADING 93 S.R.L.
- P.U.D. “Construcții pentru servicii și depozitare” Timișoara drum Centrura Freidorf (HCMLT nr. 503/18.12.2007) – S.C. ALIMTEX S.R.L.
- P.U.Z. Hale producție A 1318/1/2, extravilan Timișoara (HCMLT nr. 143/24.04.2007) – S.C. INDIMEX-CIUTA S.R.L., S.C. CROITER’S S.R.L. Șag.
- P.U.Z. “Construcții pentru servicii, producție și depozitare”, Zona Freidorf, Timișoara (HCMLT nr. 494/18.12.2007) – S.C. NELSON S.R.L., S.C. TOP STEEL S.R.L. și S.C. BETA INTERNATIONAL S.R.L.
- P.U.D. “Construire Depozit Industrial”, strada Anton Katherin nr. 1, Timișoara (HCMLT nr.38/29.01.2008) – S.C. ROMKATEL S.R.L.
- P.U.D. “Extindere spații de producție” str. Ovidiu Cotruș, nr. 28, Timișoara (HCMLT nr. 39/29.01.2008) – S.C. KATHERIN ROMÂNIA S.R.L.

- P.U.Z. “Zonă pentru spații comerciale, servicii, show room, depozite”, intravilan și extravilan, Calea Șagului DN 59 km. 7+300 dreapta (HCMLT nr. 37/29.01.2008) – S.C. JOMBRIITA INVESTITII S.R.L., S.C. TOP
- Ridicare topografică pentru zona studiată.

La elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor

documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificată;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism, și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul studiat în cadrul P.U.Z.-ului se situează în partea de sud a Municipiului Timișoara, în intravilanul extins, pe strada Ovidiu Cotruș.

În partea sudică a teritoriului administrativ al Timișoarei se află o zonă pentru care s-au elaborat și aprobat planuri urbanistice pentru depozitare și hale industriale.

Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara propune pentru această zonă (partea dreaptă a Căii Șagului) funcțiuni comerciale, de depozitare și industriale. Din punct de vedere a circulațiilor sunt propuse câteva artere majore care să relaționeze și să fluidizeze circulația de pe Calea Șagului. Astfel este propusă o stradă majoră de legătură cu str. Ovidiu Cotruș, în continuarea străzii Anton Kathrein.

Pe terenurile învecinate situate pe strada Ovidiu Cotruș, s-au aprobat și parțial implementat următoarele documentații de urbanism:

- **P.U.Z. “Sediu firmă cu hală depozitare” – Zona Freidorf, Timișoara (HCMLT nr. 327/26.07.2005) – S.C. MAGELLAN S.R.L.**

Pe o suprafață de 15.000 mp se propune amplasarea sediului firmei Magellan și a unor hale pentru depozitare.

- **P.U.D. “Construire două hale – producție și depozitare”, Zona Freidorf, Timișoara (HCMLT nr. 336/26.07.2005) – S.C. TOP SIDE CONSTRUCTION S.R.L.**

Se propune pe o suprafață de 15.000 mp dezvoltarea unei zone pentru producție și depozitare, cu amplasarea a două hale.

- **P.U.D. “Clădire pentru birouri și spații de depozitare”, str. Ovidiu Cotruș, zona Freidorf, Timișoara (HCMLT nr.168/18.04.2006)**

Documentația prevede amplasarea pe un teren cu suprafața de 8.000 mp a unei clădiri pentru birouri și a unor spații (hale) pentru depozitare.

- **P.U.D. “Construcții industriale, depozitare, servicii”, str. Ovidiu Cotruș, Timișoara (HCMLT nr. 536/14.11.2006) – S.C. BARUM TECHNIK S.R.L.**

Documentația prevede dezvoltarea pe un teren cu suprafața de 20.000 mp a unei zone pentru industrie, depozitare și servicii, cu amplasarea a trei hale.

- **P.U.D. “Hale pentru depozitare – A 1355/1/5”, str. Ovidiu Cotruș, zona Freidorf, Timișoara (HCMLT nr. 612/19.12.2006)**

Documentația prevede dezvoltarea pe un teren cu suprafața de 15.000 mp a unei zone pentru depozitare.

- **P.U.D. “Construire hală depozitare – Zona Freidorf, nr. Top 545/4/1” Timișoara (HCLMT nr. 496/20.12.2005) – S.C. FOREST TRADING 93 S.R.L.**

Documentația prevede amplasarea pe un teren cu suprafața de 7.899 mp a unei hale de depozitare.

- **P.U.D. ”Construcții pentru servicii și depozitare” Timișoara drum Centura Freidorf (HCLMT nr. 503/18.12.2007) – S.C. ALIMTEX S.R.L.**

Documentația prevede amplasarea pe un teren cu suprafața de 5.755 mp a unei hale de depozitare.

- **P.U.Z. “Hale producție A 1318/1/2 extravilan Timișoara” (HCMLT nr.**

143/24.04.2007) – S.C. INDIMEX-CIUTA S.R.L., S.C. CROITER'S S.R.L. Șag Documentația prevede amplasarea pe un teren cu suprafața de 14.500 mp a două hale de producție.

- **P.U.Z. “Construcții pentru servicii, producție și depozitare”, Zona Freidorf, Timișoara (HCLMT nr. 494/18.12.2007) – S.C. NELSON S.R.L., S.C. TOP STEEL S.R.L. și S.C. BETA INTERNATIONAL S.R.L.**

Documentația prevede amplasarea pe trei parcele cu suprafața de 10.000 mp fiecare, a trei fabrici: fabrică de mobilă, fabrică de confecții metalice și fabrică de înghețată.

- **P.U.D. “Construire Depozit Industrial”, strada Anton Kathrein, nr. 1, Timișoara (HCLMT nr. 38/29.01.2008) – S.C. ROMKATEL S.R.L.**

Documentația prevede construirea pe sit a unei hale de depozitare.

- **P.U.D. “Extindere spații de producție”, str. Ovidiu Cotruș, nr. 28, Timișoara (HCLMT nr. 39/29.01.2008) – S.C. KATHERIN ROMÂNIA S.R.L.**

Documentația prevede extinderea actualei fabrici.

- **P.U.Z. “Zonă pentru spații comerciale, servicii, show room, depozite”, intravilan și extravilan, Calea Șagului DN 59 km. 7+300 dreapta (HCLMT nr. 37/29.01.2008) – S.C. JOMBRITA INVESTITII S.R.L., S.C. TOP**

Documentația prevede extinderea intravilanului Timișoara prin construirea a unor imobile cu destinația de spații comerciale, servicii, show room și depozitare.

Prin urmare, în acest teritoriu se preconizează dezvoltarea unor zone destinate în principal depozitării și serviciilor, în cooperare cu zone de comerț și producție nepoluantă. Acest tip de funcțiuni sunt preferate datorită poziționării în apropierea unei rute principale de trafic: DN 59 și centura ocolitoare a Timișoarei, deci cu posibilitatea accederii facile la rețeaua de transport majoră.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat în cadrul planului urbanistic se află situat în partea de sud a Municipiului Timișoara, pe strada Ovidiu Cotruș.

Terenul studiat are suprafața totală de 25.400 mp, înscris în C.F. 427419, nr. Top. 427419 și C.F. 427431, nr. top 427431, teren intravilan, în proprietatea S.C. CONSTRUCTIM IMOBILIARE S.R.L.

Teritoriul luat în studiu este delimitat astfel:

- la est: alte parcele private
- la vest: alte parcele private
- la nord: DE 1324/3
- la sud: DE 1320

2.3. Elemente ale cadrului natural

Elemente ale cadrului natural în mare varietate nu sunt.

Terenul este în totalitate neamenajat, fiind prezente doar drumuri de exploatare DE (agricole).

Pe teren nu sunt plantații, înalte sau joase, fiind utilizat preponderent pentru agricultură.

Pe teren nu au existat construcții sau activități generatoare de poluare a solului.

Pentru acest teritoriu au fost furnizate date generale, constituind baza pentru studiile geotehnice ce vor trebui efectuate pentru fiecare amplasament în parte.

DATE GENERALE

Din punct de vedere morfologic, zona se încadrează în marea unitate geomorfologică Depresiunea Panonică, în zona cea mai depresionară a acesteia – Cimpia Tisei, unitatea Cimpia de Vest, subunitatea Cimpia Galatca – Bega, cu energie de relief redusă, având panta generală sub 0,5%.

Seismic, în conformitate cu Normativul P 100/1992, zona se încadrează în zona “D” (construcții de medie importanță) având $K_s = 0,16$ și $T_c = 1,00$ sec.

Adâncimea maximă de îngheț (STAS 6054/77) este de 0,70 m.

Apa freatică este prezentă în straturile nisipoase și în cele argiloase de grosime mai mare. Nivelul apelor subterane suferă fluctuații sezoniere, în funcție de regimul pluviometric.

Caracteristici climatice ale zonei:

Zona Timișoarei se încadrează în caracteristicile climatice generale specifice climatului temperat continental. Anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate:

- primăverile sunt timpurii și adesea capricioase
- veri uscate și lungi
- toamne lungi și cu temperaturi relativ constante
- ierni blânde și scurte.

Temperatura aerului:

- media lunară maximă: $+20 \div +28^{\circ}\text{C}$ (iulie-august)
- media lunară minimă: $-1 \div -2^{\circ}\text{C}$ (ianuarie)
- temperatura medie multianuală a aerului: $8,8^{\circ}\text{C}$
- data medie a primului îngheț: 11 octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale ($T_{\max} > 30^{\circ}\text{C}$): 8 zile/an
- durata medie de strălucire a soarelui: 1924,1 ore/an.

Precipitații:

- media lunară maximă: 70-80 mm (iunie)
- cantitatea medie multianuală a precipitațiilor: 660 mm/an
- număr mediu al zilelor cu ninsoare: 28 zile/an
- număr mediu al zilelor cu brumă: 25 zile/an

Vântul: direcții predominante N-S 16%

E-V 13%

În anotimpul rece și în perioadele de calm poate apărea fenomenul de inversiune atmosferică.

Corespunzător latitudinii la care se situează zona studiată, se înregistrează o radiație solară directă medie de 736 cal/mp la 21.06 și 118 cal/mp la 22.12, cu un coeficient de transparență a norilor de 0,342.

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

Din punct de vedere al particularităților topoclimatice se remarcă o repetiție relativ uniformă în suprafața unora dintre elementele meteorologice.

Caracteristici geo-tehnice ale terenului

Amplasamentul aproximativ plan orizontal nu este la momentul prezent ocupat de construcții, destinația anterioară a terenului fiind agricolă; terenul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i periclitizeze stabilitatea.

Morfologic, Timișoara se situează în Câmpia joasă Timiș-Bega cu o energie de relief redusă, parte a unității geomorfologice Depresiunea Panonică.

Geologic, pe adâncimea ce interesează din punct de vedere geotehnic, se întâlnesc depunerile aluvionare cuaternare, reprezentate printr-o alternanță lenticular încrucișată de pământuri argiloase și nisipoase într-o largă gamă granulometrică, coloristică și de diferite consolidări specifică câmpiei joase.

Amplasamentul în cauză se caracterizează prin interceptarea pământurilor argiloase (umpluturi și teren natural) în partea superioară a stratificației.

Pânza freatică permanentă se află la o adâncime de 2,5-3,5 m, iar în perioadele cu exces de umiditate, pânza freatică urcă la 1,00 m.

Adâncimea de îngheț este de 0,60-0,70 m.

Datele geotehnice și condițiile de fundare recomandate urmează a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmează a se construi.

În conformitate cu normativul P100/2006 și harta seismică, amplasamentul se găsește în zona seismică de calcul D, cu o valoare a accelerației de vârf $a_g = 0,16g$ și perioada de colț $T_c = 0,7s$.

2.4. Circulația

În prezentul accesul se face din strada Ovidiu Cotruș – stradă aparținând inelului V al Municipiului Timișoara. Actualmente strada Ovidiu Cotruș are un profil transversal de 7,00m cu două benzi de circulație. Este propus pentru largire la un profil de 26,00m Accesul auto și pietonal, pe teren, se va realiza prin două accese: unul pe latura din Nord din drumul de exploatare De1324/3 cu un profil de 6,00m propus spre largire la un profil de 12,00m sau un drum de acces direct din str Ovidiu Cotrus cu un profil de 7,00m; iar celalalt din drumul de exploatare De 1320 cu profil de 4,00m, propus pentru largire, la un profil de 12,00m. În incinta se vor prevedea alei carosabile platforme și parcaje. Vor fi respectate caile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în normativul P118/1998.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona studiată are suprafața totală de 25.400 mp și este teren liber de construcții.

- terenul nu este ocupat de nici o construcție
- zona nu dispune de spații verzi amenajate
- sub aspect juridic, terenurile din zona studiată sunt terenuri proprietate privată.

În vecinătatea spre nord și nord-vest sunt aprobate documentații de urbanism pentru realizarea unor zone de servicii, comerț, depozitare și producție, pe teritoriul municipiului Timișoara, prezentate anterior.

În apropiere nu sunt zone cu funcțiunea de locuire, în principal și datorită învecinării cu DN 59 care este un traseu major de circulație în zonă. Zonele de locuințe sunt situate la o distanță de cca. 600 m de amplasamentul studiat.

2.6. Echiparea edilitară

Pe amplasament nu există la ora actuală utilități ce pot fi folosite ca atare.

La nord-est de teren există o rețea de înaltă tensiune LEA 110kV care trece parțial peste zona studiată.

Necesarul de utilități pentru funcțiunile solicitate vor fi stabilite în urma realizării unor proiecte de specialitate elaborate de proiectanți autorizați.

Se va ține cont de propunerile referitoare la infrastructură proiectate pentru PUZ aprobat la nord de amplasamentul proprietatea beneficiarului.

2.7. Probleme de mediu

Relația cadrul natural – cadrul construit

În zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului, terenul având o vreme îndelungată folosință în principal agricolă.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru dezvoltarea în acord cu funcțiunile urbane și implicit industriale, este în continuă creștere. Ținând cont de poziția terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

În prezent, zona nu este dotată cu rețea de canalizare centralizată, respectiv rețea de distribuție a apei potabile, iar apele pluviale de pe întreaga zonă sunt preluate de canalele de desecare.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu sunt riscuri naturale sau artificiale în zona studiată sau în vecinătăți.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Pe amplasament există o rețea electrică LEA 110 kV Fratelia CET.

Evidența riscurilor umane și antropice

Nu există riscuri naturale sau artificiale în zona studiată sau în vecinătăți.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Pe amplasament există o linie de transport energie electrică LEA 110 kV Fratelia CET.

Evidența valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale poluției

Terenul din zona studiată este proprietate privată, iar proprietarii de teren din zonă fac solicitări de amplasare pentru diverse investiții, în principal destinate serviciilor, comerțului sau depozitării.

Amenajarea este făcută tocmai pentru a veni în întâmpinarea cerinței locuitorilor pentru a se putea realiza activități economice. Funcțiunile și activitățile din zonă vor avea caracter nepoluant.

Primăria Municipiului Timișoara ca autoritate locală are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu, fiind susținută de către Consiliul Județean Timiș ca autoritate cu rol de coordonare a amenajării teritoriului la nivel județean.

Legea nr 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerilor acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferitele faze de elaborare și dezbatere publică.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform prevederilor P.U.G. Timișoara este preferabilă dezvoltarea de funcțiuni altele decât locuirea de-a lungul DN 59 și de-a lungul străzii Ovidiu Cotruș.

În urma solicitărilor beneficiarilor, se propune realizarea unei zone pentru depozitare și servicii, în corelare cu reglementările existente pentru teritoriul în care este amplasată, respectiv cu alte dezvoltări propuse în vecinătate.

Din analiza situației existente, din Avizul de Oportunitate și din documentațiile urbanistice aprobate în zonă se pot extrage următoarele:

- Pe terenul studiat se dorește o funcțiune de servicii, comerț, depozitare, funcțiune ce corespunde reglementărilor urbanistice propuse în vecinătate, prin PUZ-uri aprobate, situației reale din teren, respectiv tendințelor de dezvoltare ale zonei.
- Accesul se va realiza din drumurile de exploatare De1320, respectiv De1324 /3.
- Se va respecta zona de protecție a LEA 110 kV – care trece la nord-est deasupra unei porțiuni din terenul reglementat.

3.2. Prevederi ale P.U.G. Timișoara

Zona studiată face parte din intravilanul Municipiului Timișoara pentru care se aplică prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara. Conform P.U.G. terenul se situează parțial într-o zonă cu servitute a culoarelor generatoare de riscuri tehnologice LEA 110 kV.

În cadrul acestei documentații sunt propuse utilizările funcționale ale zonei studiate, precum și traseele și profilele principalelor drumuri care vor deservi zona. De asemenea se preiau traseele de circulații propuse prin alte documentații de urbanism aprobate pentru zonele limitrofe amplasamentului studiat.

Sunt evidențiate traseele de utilități care au zone de restricție, precum și zonele cu restricții de construire.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiată are caracter agricol. Pe teren nu există plantații înalte care să pună problema menținerii acestora.

Prin sistematizarea zonei se urmărește integrarea propunerii în cadrul existent, cu preluarea dezvoltărilor adiacente.

3.4. Modernizarea circulației

Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și celelalte documentații aprobate în zonă prevăd extinderea străzii Ovidiu Cotruș și De1321 la 4 benzi de circulație, respectiv un profil de 26,00 m. Strada Ovidiu Cotruș este prevăzută a face parte din traseul viitorului Inel 5 de circulație.

Prin prezenta documentație se propune largirea drumurilor existente (De1324/3-6, De1320-4 și De1349/5-4m) la 2 benzi de circulație, cu un profil de 12m, conform planselor. Se dorește două accese pe parcela, unul din De1324/3 sau direct din str. Ovidiu Cotruș, iar celălalt din De1320.

În incinte se vor prevedea alei carosabile, platforme și parcaje.

Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în Normativul P 118/1998.

3.5. Zonificarea teritorială – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea dominantă a zonei studiate va fi **producție, depozitare, zonă administrativă și servicii**.

Suprafața de teren studiată va fi zonificată astfel:

- Zona de producție, depozitare și servicii; cu regim de înălțime maxim P+2E;
- Zona verde de protecție a culoarelor generatoare de riscuri
- Zona de circulații auto, drumuri de acces în zonă.

Pentru teritoriul studiat se propun următoarele:

Realizarea unei zone pentru depozitare și servicii:

Se consideră posibilă depozitarea de materiale de construcție, produse finite nealimentare, utilaje și mașini diverse, produse electrocasnice, obiecte de uz casnic, încălțăminte, bunuri de larg consum etc. Nu se vor depozita produse chimice, toxice sau periculoase pentru mediu.

Rezervarea terenurilor necesare realizării lucrărilor de infrastructură: modernizarea drumurilor clasificate, trasee noi propuse și realizarea legăturilor acestora în teritoriu. Valorificarea traseelor drumurilor și canalelor existente.

Parcaje - necesarul de locuri de parcare se va stabili în funcție de destinația și capacitatea clădirii, cu respectarea R.G.U. aprobat prin HG. 525/1996 republicat și R.L.U aferent P.U.G. Municipiul Timișoara. Amplasarea parcajelor se va face la nivelul solului.

Rezolvarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și canalizării, precum și a celorlalte utilități.

Amplasarea pe parcelă

- a) față de frontul stradal – De1324/3 – cu o retragere de 21,80m, din limita parcelei, impusa de zona de protecție a rețelei electrice LEA110kV.
- b) față de frontul stradal – De1320 – cu o retragere de 10,00m din limita parcelei.
- c) față de limitele laterale – cu o retragere de H/2 (adică jumătate din înălțimea la cornișă) dar nu mai puțin de 4,00m.

Se impune respectarea zonelor de protecție:

- 18,50 m față de traseul liniei electrice LEA 110kV, existentă în partea nord-est,

Zona de implantare a construcțiilor este conform Plansei de Mobilare Propusă, anexate prezentei documentații.

BILANȚUL TERITORIAL

Nr	FUNCTIUNEA	EXISTENT		PROPUS	
		SUPRA Fmp	%	SUPRAF mp	%
	Teren liber conf. CF	25.400	100	-	-
	Zona drum public	-	-	480	100
	Teren productie, depozitare zona administrativa, servicii, din care:	-	-	24920	100
	- Cai de circulatie	-	-	8229	33,03
	- Productie, depozitare, zona administrativa, servicii	-	-	11570	46,42
	- Spatii verzi	-	-	5121	20,55
	TOTAL teren studiat in PUZ	25400	100	25400	100

Se va asigura procentul minim de spații verzi în corelare cu funcțiunea propusă, respectiv 20%, conform aviz de oportunitate nr.14/19.05.2011

Pentru zona de depozitare și servicii indicii urbanistici de utilizare a terenului propuși sunt:

POT max=50,00 %

CUT max=1,50

Regimul maxim de înălțime propus pentru zona de depozitare și servicii este **Parter**-pentru hale, respectiv **P+2E**-pentru corpurile administrative.

Reglementări – configurare spațială

Configurația spațială a zonei prevede dezvoltarea pe sit a unei zone de depozitare și servicii și păstrarea zonei pentru servitute a culoarelor generatoare de risc (37 m) LEA 110 kV.

Se prevăd zone speciale pentru spații verzi și dotări tehnico-edilitare: post-trafo, bazine de retenție ape pluviale, stații de pompare.

Terenul va fi ocupat gradat, construcțiile realizându-se în etape

Se vor realiza locuri de parcare pentru angajați și vizitatori.

Accesele auto propuse se vor realiza din De1324/3 și din De1320, care fac legătura cu strada Ovidiu Cotruș prin drumul De1321, conform planșelor anexate.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă

Având în vedere configurația zonei, precum și retragerile impuse față de culoarele de utilități, se propun următoarele:

Amplasarea construcțiilor față de limitele frontale ale parcelei se va face cu retragere de min.10,00m.

Distanța clădirilor față de limita din spate a parcelei este de min.10,00 m.

Distanțele între clădirile de parcele învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 536/1997 al Ministerului Sănătății.

Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform Normativului P118/1998.

Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Pentru satisfacerea nevoilor de apă se impune realizarea unui sistem de alimentare atât pentru satisfacerea nevoilor igienico-sanitare ale angajaților din cele trei hale cât și pentru asigurarea debitului necesar stingerii incendiilor.

Alimentarea cu apă potabilă și de incendiu se va realiza din sursă proprie, printr-un foraj de adâncime propriu.

Gospodăria de apă propusă va fi compusă din: cămin de apometru, rezervor pentru înmagazinarea debitului de incendiu, stație de pompare debit incendiu, rețea de incendiu echipată cu hidranți și rețea de apă potabilă.

După extinderea rețelei urbane a Municipiului Timișoara se va face racordarea obiectivului la aceasta.

Proiectele de specialitate de extindere a rețelei urbane de alimentare cu apă potabilă, cât și execuția lucrărilor interioare vor fi realizate de proiectanți și executanți autorizați, respectiv de regia de profil.

3.6.2. Canalizarea apelor uzate menajere și apelor meteorice

Apele uzate menajere provenite de la obiectiv vor fi colectate de o rețea de canalizare menajeră și evacuate într-un bazin vidanjabil etanș, care periodic va fi vidanțat de o firmă de specialitate. După realizarea unui sistem centralizat de evacuare a apelor uzate menajere al orașului, beneficiarii se obligă să se racordeze și la sistemul centralizat.

Valorile indicatorilor de calitate ai apelor uzate evacuate trebuie să respecte limitele impuse prin HG 352/2005 (NTPA 002/2002).

Proiectele de specialitate de extindere a rețelei urbane de canalizare, cât și execuția lucrărilor interioare vor fi realizate de proiectanți și executanți autorizați, respectiv de regia de profil.

Apele pluviale provenite de pe platforme de parcare autovehicule vor fi trecute inițial printr-un decantor separator de produse petroliere, apoi evacuate în bazinul de stocare ape pluviale. Apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirilor vor fi evacuate direct în bazinul de stocare ape pluviale, fără a mai fi trecute printr-un decantor – separator de produse petroliere.

Acest bazin ca asigura o rezervă de incendiu prin colectare apelor pluviale de pe suprafețe. Apele pluviale convențional curate provenite de pe spațiul verde se infiltrează în sol.

3.6.3. Alimentare cu energie electrică

În zona studiată apar noi consumatori de energie electrică, preponderent de uz industrial.

Obiectivul constituie un nou consumator de energie electrică în zonă.

Alimentarea cu energie electrică a consumatorilor se realizează printr-un racord la linia de 20 kV din zonă și un post TRAFU în prima fază.

Rețelele se realizează cu cabluri subterane sau conductori torsadați montați pe stâlpi de la care se vor realiza branșamente individuale la locuințe și obiective de funcțiuni complementare.

Drumurile vor fi prevăzute cu iluminat stradal realizat cu corpuri de iluminat montate pe stâlpi.

Lucrări necesare:

- Studiu de soluție pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului
- Executarea Postului Trafo și a racordului aferent de 20 kV (LES 20 kV)

Toate aceste lucrări se proiectează de S.C. ENEL ELECTRICA BANAT S.A. și se realizează de către firme atestate de ANRE.

La proiectare și execuție se respectă toate prevederile normativelor și legislația în vigoare.

3.6.4. Rețele de telecomunicații

Zona va fi dotată cu rețele de telecomunicații de către S.C. ROMTELECOM S.A. sau alți operatori de specialitate, prin extinderea rețelilor din zonele învecinate. Fiecare obiectiv va fi bransat la aceste rețele pe baza cererilor individuale.

Racordul se va asigura într-un cămin subteran de unde se vor asigura racorduri subterane în cabluri până la centralele noilor abonați.

Traseele cablurilor TC subterane vor fi paralele cu drumurile de acces, în zone verzi pe aceeași parte cu cele ale instalațiilor electrice de distribuție.

O dată cu realizarea drumurilor se vor prevedea și tuburile de protecție aferente rețelilor de medie tensiune, racordurilor de joasă tensiune, iluminatul stradal și rețelilor de telefonie, cu respectarea distanțelor minime, conform normativelor.

Elaborarea studiilor de soluție de alimentare cu energie electrică și telefonie pentru întreg ansamblul este foarte importantă, ducând la alegerea soluției celei mai bune din punct de vedere tehnic și financiar.

La elaborarea proiectelor și la realizarea lucrărilor de specialitate se vor respecta prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare.

3.6.5. Alimentarea cu gaz

În amplasamentul studiat există rețea de distribuție gaze naturale, urmând racordarea obiectivelor la aceasta.

Se prevăd bransamente separate și post de reglare/măsurare pentru fiecare imobil în parte.

3.6.6. Instalații termice

Se prevede pentru întreg ansamblul independența energetică privind furnizarea căldurii și a apei calde de consum prin prevederea de centrale termice individuale.

Toate centralele vor avea cazane cu randamente ridicate (peste 92%), rezultând astfel emisii reduse de noxe.

Arzătoarele cazanelor vor funcționa cu combustibil gazos (gaze naturale) furnizate de rețeaua de distribuție a orașului.

3.7. Protecția mediului

Conform Anexei 1 din Hotărârea de Guvern 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului sunt:

3.7.1 Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:

a) Gradul în care Planul Urbanistic General Zonal crează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal.

Elaborarea PUZ de față este determinată de intenția proprietarului S.C. CONSTRUCTIM IMOBILIARE S.R.L. de a funcționaliza parcelele cu C.F. 427419, nr. top 427419 și C.F. 427431, nr. top 427431 în suprafață totală de 25.400 mp.

Astfel planul prezent crează în mare măsură cadrul pentru proiecte și activități viitoare, datorită următorilor factori: planurile urbanistice aprobate, construirea șoselei de centură proiectate în vecinătate.

Modelarea zonală propusă crează premise pentru prevenirea impactului semnificativ asupra mediului, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

Aplicarea prevederilor Regulamentului de urbanism asigură "corelare intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public".

b) Gradul în care Planul Urbanistic influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele.

În certificatul de urbanism nr. 2560/16.06.2011 se menționează: "Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 – Zonă de spații verzi cu plantații de protecție și servitute a culoarelor generatoare de riscuri tehnologice", prelungit prin HCL 139/2007.

În organizarea amplasamentului s-a ținut seama de planurile care au relevanță pentru prezentul PUZ.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementărilor și restricțiilor impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul de Amenajare a Teritoriului Municipiului Timișoara
- asigurarea îndeplinirii măsurilor legale și amenajărilor necesare pentru modelarea urbanistică propusă.

c) Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectivă dezvoltării durabile.

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice, accentuând caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Raportul anual natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin reglementul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților de desfășurare a activității, cu conservarea factorilor de mediu.

d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:

d.1. Apa

Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare sunt concepute în sensul încadrării indicatorilor în limitele admise de prevederile legale în vigoare.

În zona acceselor rutiere ale amplasamentului, dat fiind potențialul aport de produse petroliere, prin antrenarea apelor meteorice, se va monta un decantor de nămol și separator de hidrocarburi.

d.1.1. Apa potabilă

Alimentarea cu apă va servi consumului de tip menajer și se va utiliza apă din forajul de adâncime propriu.

d.1.2. Apa uzată

Vor fi generate ape uzate din surse menajere. Apele uzate menajere conțin cantități de poluanți specifice acestor tipuri de ape. Dintre aceștia menționăm substanțele organice, compuși cu azot, materii în suspensie și alți compuși specifici.

De asemenea canalizarea care preia apele din parcări va fi echipată cu separatoare de nămol și hidrocarburi înainte de descărcarea în canalizarea incintei.

Vor fi întrunite astfel condițiile prevăzute de Directiva Cadru Apa 2000/60/EC (WFD).

d.2. Aerul

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitățile care pot constitui surse de poluare a atmosferei sunt legate de traficul rutier.

În vederea diminuării presiunii asupra factorului de mediu aer, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri:

- realizarea unei zone verzi de protecție;
- realizarea acceselor interioare se face cu prevederea de plantații pe aliniament pentru îmbunătățirea capacității de regenerare a atmosferei, protecția fonică și eoliană, conform prevederilor Legii 265/2006.

Se vor respecta astfel și prevederile Directivei Cadru Aer 96/62/EC.

3.7.2 Caracteristicile efectelor ale zonei posibil a fi afectate cu privire în special la:

a) Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

Se are în vedere că proiectul se va armoniza cu tendința zonei de a moderniza

peisajul actualmente neamenajat cu funcțiuni specifice necesităților socio-economice. Probabilitatea ca să se producă efecte indezirabile asupra mediului este scăzută.

b) Natura cumulativă a efectelor

- nu este cazul.

c) Natura transfrontalieră a efectelor

- nu este cazul.

d) Riscul pentru sănătatea umană

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru faza de implementare a planului propus.

Lucrările proiectate nu influențează negativ mediul în ansamblul său. Nu există în imediata vecinătate zone locuite. De asemenea, în zonă nu există obiecte de interes public care ar trebui să fie protejate.

e) Mărimea și spațialitatea efectelor

- nu este cazul.

f) Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de:

Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural

În conformitate cu "Planul de amenajare a teritoriului, secțiunea III – zone protejate" și anexele sale publicate în MO 152/12.04.2000, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului.

În apropierea perimetrului studiat nu se află nici o arie de protecție avifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate conform OUG nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare, până la Legea 345/2006.

Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului

- nu se vor depăși valorile limită.

Folosirea terenurilor în mod intensiv

Terenul în suprafața de 25.400 mp are prevăzute zone verzi 20% din suprafața totală. Regimul de înălțime maxim propus pentru zona de servicii și depozitare este P+2E parțial.

g) Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional

- nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiective de utilitate publică sunt: drumurile, rețelele edilitare: alimentare cu apă, canalizare, care vor deveni publice după realizare.

Terenul pe care sunt poziționate drumurile propuse, respectiv cel afectat de extinderea străzii Ovidiu Cotruș va trece în domeniu public de interes local.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul urbanistic general al Municipiului Timișoara;
- încadrarea în planuri urbanistice aprobate până în prezent pentru zona studiată și zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivelor prevăzute prin temă.

Prezentul P.U.Z. are caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată. Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara.

Întocmit,
arh. Loredana Brihac