



MEMORIU DE PREZENTARE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	P.U.Z. ,, CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, SERVICII SI BIROURI,, intravilan Timișoara conf. extras C.F , zona Torontal C.F. 407514, nr. CAD. 407514 (A743/3/3) S teren = 21.000 m²
Beneficiari:	BUGA VIOREL, BUGA LAURA
Proiectant general:	S.C. ATELIER CAAD S.R.L. Arh. Cătălina BOCAN
Data elaborării:	noiembrie 2018

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

- Solicitări ale temei – program

Prin tema program se solicită analizarea contextului urbanistic privind amplasarea obiectivului: **P.U.Z - CONSTRUCȚII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, SERVICII ȘI BIROURI**, intravilan Timișoara, zona Torontal, CF nr. 407514, nr. CAD. 407514 (A743/3/3) pe o suprafață de **21.000 m²**.

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de nord-vest, în zona Torontal, la est de limita Parcului Industrial și Tehnologic Timișoara (P.I.T.T), la sud de drumul de exploatare DE 743/3/1- drumul de legătură de intrare în Parcul Industrial Torontal, la vest de calea ferată și Hcn 197, la nord de drumul național DN6 Timișoara – Sânnicolau Mare, a unui P.U.Z. pentru o zonă de construcții industriale nepoluante, depozitare, servicii și birouri, pe o suprafață de **21.000 m²**. Pe terenul studiat a fost în prealabil aprobat un P.U.Z. prin HCL nr. 238/28.06.2011 – „Construcții industriale nepoluante, depozitare, servicii, comerț și birouri” cu un termen de valabilitate de 5 ani.

Delimitarea parcelei studiate este următoarea :

- la sud de drumul de exploatare DE 743/3/1- drumul de legătură de intrare în Parcul Industrial și Tehnologic Torontal (P.I.T.T) ;
- la nord de Hcn 187 ;
- la vest de parcela A743/3/2 – arabil extravilan ;
- la est de parcela A743/3/4/1 – arabil extravilan.

Caracteristici ale amplasamentului :

- se constituie teren arabil în intravilanul localității Timișoara.
- conform P.U.G în vigoare, aprobat prin HCL 157/2002 și prelungit prin HCL 131/2017, terenul se află într-o zonă de industrie nepoluantă, depozitare, servicii, comerț și birouri aferente.
- se află într-o zonă în care predomină o serie de PUZ-uri / PUD-uri aprobate sau în lucru :
- la nord PUD aprobat cu HCL 401/25.10.2005 "Fabrica nouă de preparare a produselor din carne" și PUD aprobat cu HCL 179/08.05.2017 "Modificarea limitei de implantare a construcției" cu valabilitate - 2 ani.
- la est PUZ aprobat cu HCL 228/14.10.2003 "Zonă de producție și servicii" cu valabilitate - 15 ani.
- la nord-est PUZ aprobat HCL nr. 460/13.09.2018 "Zonă industrială, depozitare și servicii" cu valabilitate - 3 ani.



- la sud PUZ aprobat cu HCL 131/30.03.2010 "Dezvoltare zonă servicii, birouri și locuințe de serviciu" cu valabilitate - 5 ani și PUD aprobat cu HCL 381/18.12.2001 "Parc Industrial Timișoara - Calea Torontalului", prelungire valabilitate prin HCL 40/29.01.2008 cu valabilitate - 5 ani.

■ **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată, în conformitate cu prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL al localității.**

În conformitate cu PLANUL URBANISTIC GENERAL în curs de elaborare – ETAPA 4 – CONCEPT GENERAL DE DEZVOLTARE URBANA (MASTERPLAN), zona studiată se încadrează în zona cu activități economice cu caracter industrial, ateliere, stații de alimentare.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- asigurarea accesului la viitoarea funcțiune, în contextul zonei și a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate ;
- stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone ;
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului ;
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri ;
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizării de construcții industriale nepoluante.

Obiectul P.U.Z.-ului constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de noua strategie de dezvoltare urbană a administrației locale.

În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către Primăria Timișoara, Certificatul de Urbanism nr. 3545 din 28.08.2018 beneficiari BUGA VIOREL și BUGA LAURA.

Conform P.U.G aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL 131/2017 – teren situat în intravilan – zonă de industrie nepoluantă, depozitare, servicii, comerț și birouri aferente. În acest sens s-a întocmit documentația necesară în vederea obținerii avizului de oportunitate.

Se vor respecta zona de protecție feroviară (20 m din ax), culoarul de protecție calea ferată (100 m din ax) și culoarul de protecție DN (50 m de la marginea asfaltului).

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- Planul de Amenajare a Teritoriului municipiului Timișoara;
- R.G.U. aprobat cu HG 525 din 16 iulie 1996;
- legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată și normele metodologice de aplicare;
- ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin ordinul MLPAT 176/N/2000
- PUG Timișoara aprobat prin HCL 157/2002 și prelungit prin HCL 131/2017.
- PUG Timișoara în curs de avizare, etapa 4.

Pe terenul aferent P.U.Z.-ului în lucru, s-a aprobat prin HCL nr. 238/28.06.2011 un P.U.Z „Construcții industriale nepoluante, depozitare, servicii, comerț și birouri” cu un termen de valabilitate de 5 ani.

În zona adiacentă amplasamentului s-au elaborat și aprobat prin HCL sau Aviz de Oportunitate următoarele P.U.Z.-uri / P.U.D-uri:

- la nord PUD aprobat cu HCL 401/25.10.2005 "Fabrica nouă de preparare a produselor din carne" și PUD aprobat cu HCL 179/08.05.2017 "Modificarea limitei de implantare a construcției" cu valabilitate - 2 ani.
- la est PUZ aprobat cu HCL 228/14.10.2003 "Zonă de producție și servicii" cu valabilitate - 15 ani.
- la nord-est PUZ aprobat HCL nr. 460/13.09.2018 "Zona industrială, depozitare și servicii" cu valabilitate - 3 ani și PUZ în lucru, A.0 nr. 2/26.01.2015 "Dezvoltare zonă activități economice cu caracter industrial, instituții și servicii publice"



- la sud PUZ aprobat cu HCL 131/30.03.2010 "Dezvoltare zonă servicii, birouri și locuințe de serviciu" cu valabilitate - 5 ani și PUD aprobat cu HCL 381/18.12.2001 "Parc Industrial Timișoara - Calea Torontalului", prelungire valabilitate prin HCL 40/29.01.2008, cu valabilitate - 5 ani.

În zona adiacentă amplasamentului, conform avizului 340/500/20.07.2018 al CNAIR, Direcția Regională de Drumuri și Poduri Timișoara, sectorul de drum în zona DN6 km 593+750 a fost predat în administrarea Consiliului Local al Municipiului Timișoara prin protocolul de predare – primire nr. 42235/06.11.2017, încheiat între Municipiul Timișoara și Municipiul Transporturilor.

Astfel, soluția de dezvoltare a profilului transversal pentru Calea Torontalului pe acest sector a fost modificată conform Avizului Favorabil al Comisiei de Circulație nr. DT2018-004421/23.08.2018 pentru obiectivul "**Amenajare Calea Torontalului (4,6km) pe sectorul cuprins între intersecția cu str. G.Alexandrescu și limita U.A.T. Timișoara**".

În urma analizării documentelor mai sus studiate, se pot trage următoarele concluzii generale:

- terenul studiat se poate accesa de pe DE 743/3/1 – drumul de legătură cu Parcul Industrial și Tehnologic Timișoara (P.I.T.T).
- zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de **construcții industriale nepoluante, depozitare, servicii, birouri**.
- soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zonă țin cont atât de parcelări, precum și de concluziile documentațiilor întocmite și de avizele obținute, dar și de trama majoră propusă.
- echiparea edilitară se propune a se dezvolta cu noi trasee și rețele pentru alimentarea cu apă, canalizări, gaze naturale, telefonie, etc.

Se impune corelarea intențiilor de dezvoltare a proprietarilor de terenuri și a investitorilor din zonă, atât la nivelul propunerii unor proiecte comune de asigurare a utilităților în variante centralizate de echipare, precum și realizarea unor soluții de acces în concordanță cu avizele obținute.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Terenul supus planului urbanistic zonal se află în partea de nord-vest a municipiului Timișoara, cu acces de pe drumul de exploatare DE 743/3/1 – drumul de legătură cu Parcul Industrial și Tehnologic din Calea Torontalului.

Terenul face parte din intravilanul municipiului Timișoara.

Întreaga zonă este caracterizată de o dezvoltare omogenă, întrucât s-au elaborat o serie de proiecte de urbanism care au definit caracterul zonei: industrie, depozitare și servicii. Mare parte din ele s-au concretizat prin construcții aflate în diferite stadii de execuție. În același timp, în planul secund a ramas un fond semnificativ de parcele nereglementate.

Din punct de vedere al circulațiilor, în vecinătatea parcelei studiate, există o arteră majoră de circulație și anume drumul național DN6 Timișoara – Sănnicolau Mare, de-a lungul căreia s-au dezvoltat proiecte cu un caracter industrial, depozitare și servicii.

Prin urmare, datorită bunei poziții pe care o are amplasamentul – atât din punct de vedere a traficului și circulațiilor majore, cât și din punct de vedere urbanistic pentru funcțiunea propusă, se preconizează că acest tip de funcțiuni se vor dezvolta și în continuare.



2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul este situat în nord-vestul municipiului Timișoara și face parte din intravilanul localității. Vecinătățile sunt:

- la sud drumul de exploatare DE 743/3/1- drumul de legătură de intrare în Parcul Industrial Torontal și parcele private în PUZ-uri aprobate cu HCL 131/30.03.2010, respectiv HCL 381/18.12.2001 prelungit prin HCL 40/29.01.2008.
- la nord Hcn 187 și parcele private în PUD-uri aprobate cu HCL 401/25.10.2005 și respectiv aprobat cu HCL 179/08.05.2017.
- la vest parcela A743/3/2 – arabil extravilan ;
- la est parcela A743/3/4/1 – arabil extravilan.

Suprafața totală a terenului studiat este de **21.000 m²** conform C.F. 407514 Timișoara, nr. cad. A743/3/3.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Elemente ale cadrului natural în mare varietate nu sunt. Terenul este în totalitate neamenajat, fără plantații. Terenul este bordat la nord de Pârâul Beregsău.

Zona Timișoarei se încadrează în caracteristicile climatice generale specifice țării noastre, clima temperat continentală moderată. Anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate:

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

Caracterizarea climaterică a zonei:

- temperatura medie multianuală a aerului: 8,8° C
- data medie a primului îngheț: 11 octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale [T max. >30 ° C]: 8 zile/an
- cantitatea medie multianuala a precipitațiilor: 660mm/ an
- durata medie de strălucire a soarelui: 1924,1 ore / an
- număr mediu al zilelor cu ninsoare: 28 zile / an
- număr mediu al zilelor cu brumă: 25 zile / an

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 736cal/m² la 21.06 și 118cal/m² 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.

Morfologic, Timișoara se situează în Câmpia joasă Timiș-Bega cu 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, coloristica și de diferite consolidări specifică câmpiei joase.

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

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

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

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



În conformitate cu normativul P100/92 și harta seismică, amplasamentul se găsește în zona seismică de calcul D, cu o valoare a coeficientului seismic $K_s=0,16$ și perioada de colț $T_c=1,0$ sec.

2.4. CIRCULAȚIA

În prezent accesul pe parcelă se poate face din drumul de exploatare DE 743/3/1, situat la sud.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren intravilan, arabil. Din punct de vedere juridic, parcela pentru care s-a cerut Certificatul de Urbanism nr. 3545 din 28.08.2018 este deținută de Buga Viorel și Buga Laura, conform C.F. 407514 Timișoara, nr. cad. A743/3/3. Suprafața totală a terenului studiat este de **21.000 m²**.

În stadiul actual, ținând cont de faptul că terenul are folosință agricolă, nu există zone de spațiu verde amenajat. Pentru ansamblurile industriale aprobate sau edificate în baza documentațiilor de urbanism (faza PUZ sau PUD), s-au reglementat suprafețele minime necesare de spații verzi amenajate.

Nu există riscuri naturale în zonă.

Analiza situației existente a relevat următoarele disfuncționalități grupate pe categorii:

a) de circulație (au fost dezvoltate la punctul referitor la Căi de comunicație):

- accesul în zonă se poate face dinspre Parcul Industrial. La aceasta oră nu există în zonă circulație organizată, cu excepția drumului de exploatare DE 743/1. Cu toate acestea, adiacent amplasamentului - pe partea de nord, sectorul de drum în zona DN6 km 593+750 fiind predat în administrarea Consiliului Local al Municipiului Timișoara, este prevăzut spre a se dezvolta ulterior conform Avizului Favorabil al Comisiei de Circulație nr. DT2018-004421/23.08.2018.

b) funcționale

- existența la sud a unui P.U.Z aprobat prin HCL 131/30.03.2010 "Dezvoltare zonă servicii, birouri și locuințe de serviciu", cu zona de locuințe de serviciu la o distanță de aprox. 230 m de parcela studiată.

FUNCȚIUNI :

Întreaga zonă este caracterizată de o dezvoltare omogenă, întrucât s-au elaborat o serie de proiecte de urbanism care au definit caracterul zonei : industrie, depozitare și servicii. Mare parte din ele s-au concretizat prin construcții aflate în diferite stadii de execuție.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

a) Căi de comunicație

Zona studiată este mărginită la sud de drumul de exploatare DE 743/3/1 și prezintă în apropierea ei – pe partea nordică drumul național DN6 Timișoara – Sănnicolau Mare.

Analiza situației existente a relevat următoarele disfuncționalități ale circulației rutiere:

- zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente;
- trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.

b) Alimentarea cu apă și canalizare

Zona studiată nu este echipată cu rețele de apă și canalizare.

c) Alimentarea cu gaze naturale

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, nu există rețea de gaze naturale. Pentru poziționarea exactă a rețelelor din zonă s-au cerut avize de amplasament de la C.N. Transgaz S.A. și DistriGaz.

d) Alimentarea cu energie electrică



Adiacent terenului ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, nu exista linii electrice aeriene care să afecteze amplasamentul;

e) Telefonizare

În zonă există cabluri fibră optică, ce ar impune restricții referitoare la modul de executare al săpăturilor în apropierea cablurilor existente. Pentru poziționarea exactă a acestora s-a cerut un aviz de principiu de la ROMTELECOM.

f) Rețea de televiziune în cablu

În zonă nu există rețea urbană de televiziune în cablu.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Terenurile încadrate în zona de studiu au avut categoria de folosință de terenuri arabile, deci fără surse de poluare semnificativă a mediului.

Se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi. În prezent, zona nu este dotată cu canalizare centralizată, nici cu rețea de distribuție a apei potabile

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice: nu există.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

Traseele din sistemul de comunicații ce prezintă posibile poluări pentru zonă se referă la drumul național DN6 Timișoara – Sânnicolau Mare, datorită intensității traficului, ca urmare a dezvoltării proiectelor de urbanism aprobate prin hotărâri de Consiliu Local sau în curs de aprobare.

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- dezvoltarea să se poată corela cu străzile majore prevăzute prin planul de amenajare a teritoriului.
- dezvoltarea unei trame stradale în corelare cu cea existentă și prevăzută prin P.U.Z-urile aprobate în imediata vecinătate.
- asigurarea necesarului de spații verzi.
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În conformitate cu PLANUL URBANISTIC GENERAL în curs de elaborare – ETAPA 4 – CONCEPT GENERAL DE DEZVOLTARE URBANA (MASTERPLAN), zona studiată se încadrează în zona cu activități economice cu caracter industrial, ateliere, stații de alimentare.

În conformitate cu P.U.G.-ul în vigoare al Timișoarei, aprobat prin HCL 157/2002 și prelungit prin HCL 131/2017, terenul se află într-o zonă de industrie nepoluantă, depozitare, servicii, comerț și birouri aferente.

RIDICAREA TOPOGRAFICĂ

A fost realizată o ridicare topografică în scopul elaborării acestei documentații. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri.



3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

În P.U.G.-ul în vigoare al Timișoarei, aprobat prin HCL 157/2002 și prelungit prin HCL 131/2017, terenul se află într-o zonă de industrie nepoluantă, depozitare, servicii, comerț și birouri aferente.

Documentația propune utilizările funcționale ale parcelei, precum și traseele și profilele principalelor drumuri care vor deservi parcela studiată.

Sunt evidențiate culoarele de protecție care au impus restricții - zona de protecție feroviară (20 m din ax), culoarul de protecție calea ferată (100 m din ax) și culoarul de protecție DN (50 m de la marginea asfaltului).

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune punerea în valoare a cadrului natural existent, prin crearea unui culoar verde în vecinătatea canalului Hcn 187, situat la nord de parcela studiată.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenului din zona studiată prin documentația de față presupune pe de-o parte realizarea din drumul de exploatare DE 743/1 a unui drum de utilitate publică pe toată latura estică a parcelei (conformat lărgit la 7 m carosabil), ce va fi ulterior implicat trecut în domeniul public în urma aprobării Planului Urbanistic în cauză, iar pe de altă parte lățirea profilului drumului de exploatare existent DE 743/3/1, pe toată latura sudică a parcelei.

Prospectul stradal proiectat va fi în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități (Ord.M.T.nr.50/1998) și cu Planul Urbanistic General. Străzile vor fi executate din îmbrăcăminti moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice. La realizarea intersecțiilor s-a ținut cont de razele de racordare între străzi. Străzile vor fi mărginite de trotuare pietonale și spații verzi.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93

Zonele de protecție ale drumurilor sunt stabilite în funcție de categoria și amplasarea acestora, astfel: 50,00 m de la marginea îmbrăcămintii asfaltice pentru drumul național DN6.

În interiorul terenului aferent investiției sunt propuse căi de circulație cu două benzi de 7m lățime carosabil, platforme și locuri de parcare. Se vor respecta căile de intervenție pentru mașinile de pompieri.

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin rigole sau gaigere, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare proiectată în zonă.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Intervențiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone pentru **construcții industriale nepoluante, depozitare, servicii, birouri.**
- asigurarea accesului auto și pietonal în zona studiată prin intermediul unui drum de utilitate publică propus pe toată latura estică a parcelei, cu un profil stradal de 14m lățime, dintre care o lățime de 10.5m va fi proiectată pe parcela în cauză (cu o lățime carosabilă de 7m și 3.50m pentru accesul pietonal și zona verde de aliniament), iar restul de 3.50m urmând a se proiecta pe parcela A743/3/2, în urma unui alt Plan Urbanistic, ce nu face obiectul acestei documentații.
- lățirea profilului drumului de exploatare existent DE 743/3/1, pe toată latura sudică a parcelei - pentru racordul cu drumul de utilitate publică propus pe latura estică și pentru a permite o zonă de circulație pietonală și zonă verde de-a lungul laturii sudice a terenului în cauză.
- spații verzi și spații verzi de aliniament cu rol de protecție 20%
- **regim de înălțime maxim P+1E (pentru construcții nepoluante, depozite) și P+4E pentru servicii și birouri.**

P.O.T. maxim = 55%, C.U.T. maxim = 1.5



H max. = 10 m (pentru construcții nepoluante, depozite)

H max. = 15 m (pentru servicii și birouri)

- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și a canalizării pentru viitoarea dezvoltare;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga zonă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz
- Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este cel care reglementează posibilitățile de edificare.

Bilanț teritorial:

Destinație teren	Situația existentă		Situația propusă	
	suprafață	procente	suprafață	procente
Teren	21.000mp	100,00%	21.000mp	100,00%
Construcții nepoluante, depozitare, servicii și birouri			11.550mp	55,00%
Spații verzi			4.200mp	20,00%
Platforme exterioare, circulații interne, parcaje (inclusiv drum acces)			5250mp	25,00%
Total	21.000mp	100,00%	21.000mp	100,00%

Investiția se va face gradat și etapizat.

Se vor rezerva zone speciale pentru spații verzi și dotări edilitare: stații de pompare, bazin de retenție ape pluviale, post trafo, SRM.

Se vor asigura locuri de parcare pentru angajați, vizitatori și TIR (aprovizionare).

Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea unei distanțe minime de 5m față de limita drumului de acces propus pe latura estică.

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

Parcela va dispune de un singur acces auto. Accesul pe parcelă se va face din drumul de exploatare DE 743/1, prin intermediul unui carosabil cu o lățime de 7m și cu posibilitate de întoarcere pe zona de nord a parcelei, înspre HC 187.

Pe parcelă se vor rezerva zone special amenajate pentru acces public cu alei pietonale și zone verzi.

Amplasarea construcțiilor

Zona maximă de implementare a clădirilor propuse va fi următoarea, conform Planșei de Reglementări Urbanistice :

- față de limita de proprietate de pe latura sudică – spre drumul DE 743/3/1, se va dezvolta profilul stradal al drumului de exploatare în cauză pe o lățime de 6.00 m (cu zonă pietonală și zonă verde). Zona de constructibilitate se va amplasa la o distanță de minim 5.00 m față de acest prospect stradal lărgit al drumului de exploatare. Prin urmare, zona de constructibilitate va fi la o distanță de minim 11.00 m față de limita de proprietate sudică a parcelei studiate.
- față de limita de proprietate de pe latura estică - zona de constructibilitate se va amplasa la o distanță de minim 5.00 m față de drumul de utilitate publică propus pentru accesul pe parcelă (cu lățimea de 10.50 m pe parcela ce face obiectul acestei documentații + 3.50 m pe parcela vecină A743/3/4/1). Acest drum va avea la capăt, înspre latura nordică, la o distanță de 9.50 m față de canalul Hc 187 o zonă de întoarcere, conformată adecvat normelor în vigoare.



- față de limita de proprietate de pe latura vestică – se propune o zonă verde de 10.00m lățime, pe toata lungimea laturii, urmând ca zona de constructibilitate să se amplaseze la rândul ei la o distanță de minim 10.00 m față de limita vestică.
- față de limita de proprietate de pe latura nordică – se propune o zonă verde de 9.50 m față de canalul HC 187, urmând ca zona de constructibilitate să se amplaseze la rândul ei la o distanță de minim 5.00m față de zona verde. Totodată, pe această zonă, se va ține cont și de relația zonei de implementare maxime cu zona de întoarcere a drumului de utilitate publică, față de care se va amplasa de 5.00 m minim.
Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Va fi conform memoriilor de specialitate.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului. Raportul mediu natural – mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Prin regulamentul de urbanism, se prevede asigurarea de minim 20% din suprafața privată ocupată de spații verzi. Se prevăd plantări de zone verzi, punerea în valoare a cadrului natural existent. Spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi și plante decorative.

Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea. Prin adaptarea soluției de canalizare și alimentare cu apă în etapa viitoare în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.

Depozitarea controlată a deșeurilor: colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore: zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente. Trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.

Ca principale acte normative privind protecția mediului ce trebuie respectate, sunt precizate următoarele:

- Se vor respecta condițiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;
- Deșeurile rezultate vor fi ridicate de către o unitate de salubritate autorizată; cele reciclabile – hârtie, carton, sticlă etc. – vor fi colectate separate, pe tipuri și vor fi predate unităților specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deșeurilor reciclabile, precum și cele al O.U. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Se vor respecta prevederile O. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va menține în limitele STAS 10009/88 (max. 50dB) și STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de O. 462/93 și O. MAPM 1103/2003;
- Apele uzate vor respecta condițiile de colectare din NTPA 002/2002;



- Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea 426/2001;
- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgirea profilului transversal - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare.

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

3.9. SĂNĂTATEA POPULAȚIEI

3.9.1 – Între unitățile industriale, obiectivele sau activitățile care poluează factorii de mediu sau produc zgomot și vibrații și teritoriile protejate învecinate se asigură zone de protecție sanitară.

3.9.2. – Nocivitățile fizice (zgomot, vibrații, radiații ionizante și neionizante), substanțele poluante și alte nocivități din aerul, apa și solul zonelor locuite nu vor putea depăși limitele maxime admisibile din standardele în vigoare.

3.9.3. – Îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețeaua de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.

3.9.4 – Este interzisă răspândirea neorganizată, direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane ș.a.) sau în bazinele naturale de apă, a apelor uzate menajere, fecaloid-menajere și industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.

3.9.5 – Deșeurile periculoase se depozitează, se neutralizează și se elimină final numai în condițiile stabilite conform reglementărilor în vigoare.

3.9.6 – Depozitele de deșuri menajere, controlate, instalațiile de compostare a deșeurilor organice și biodegradabile, instalațiile de incinerare trebuie proiectate, construite și administrate astfel încât să se realizeze condiții de împiedicare a eliminării și diseminării poluanților în mediul natural: sol, ape de suprafață, ape subterane, aer sau în mediul urban.

3.10. COSTURI ȘI CONSECINȚE ECONOMICE / SOCIALE ALE INVESTIȚIEI

Prin planul urbanistic zonal ce face obiectul acestei documentații, apar costuri (pentru obiective de utilitate publică, operațiuni cadastrale și notariale), după cum urmează:

- Intabulare parcelă
- Trecerea în domeniul public a terenurilor prevăzute prin P.U.Z.
- Amenajare drumuri (parte carosabilă, trotuare, inclusiv traversări de canale / podețe, dacă este cazul etc.) și spații verzi
- Rețele edilitare (apă, canal, energie electrică, gaz, etc.).

Toate acestea vor fi suportate de dezvoltatorul P.U.Z., conform planului de acțiune ce se va semna de către acesta și primarul municipiului.

Consecințele economice și sociale ale acestei investiții sunt pozitive, în sensul întregirii unei zone deja dezvoltate și lotizate, completându-se astfel rețele edilitare, spații verzi.

TIMIȘOARA 300194, str. Remus 7/a ap.5, tel./ fax 0256228717
Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315
cont RO82 BTRL RONC RT03 0655 3101 BANCA TRANSILVANIA S.A
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Având în vedere situația expusă mai sus, considerăm că viitoarele clădiri industriale nepoluante, depozitare, servicii și birouri propuse se integrează bine în zonă și că investiția care se dorește a se realiza este oportună dezvoltării zonei.

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spații verzi și zone construite, precum și asigurarea funcțiilor complementare necesare unei astfel de dezvoltări.

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonelor rezidențiale în intravilanul localității Timișoara, trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții armonioase, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor și serviciilor necesare funcționării.

Întocmit,
arh. stag. Mihaela IONETE

Șef proiect,
arh. Cătălina BOCAN