

MEMORIU TEHNIC

Proiect nr. P92/2018

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL "Reconfigurare zonă activități economice – producție și depozitare"
Amplasament:	Calea Torontalului – DN6, Timișoara CF nr. 404783 - Curți construcții în intravilan Timișoara CF nr. 439115 - Curți construcții în intravilan Timișoara
Număr proiect:	P92/2018
Beneficiar:	s.c. D.S. SMITH PACKAGING ROMANIA s.r.l.
Elaborator: (Proiectant)	s.c. POLIFORM s.r.l.
Data elaborării:	octombrie 2018
Faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) – Etapa 1 Informare

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Documentația în fază de Plan Urbanistic Zonal: "Reconfigurare zonă activități economice – producție și depozitare", Calea Torontalului – DN6, Timișoara, a fost întocmită la comanda societății beneficiare D.S. SMITH PACKAGING ROMANIA S.R.L., având denumirea anterioară SCA PACKAGING ROMANIA S.R.L.

Documentația de față propune soluții în scopul reconfigurării zonei reglementate prin PUD aprobat cu HCL nr. 172/2004 și PUZ aprobat cu HCL nr. 105/2015 - zonă de activități economice (producție și depozitare), pe terenul identificat prin **CF nr. 404783 și CF 439115**, situat în intravilanul Municipiului Timișoara, în proximitatea intersecției la nivel a Căii Torontalului cu Calea Ferată Arad - Timișoara.

Prin documentația de față se propun următoarele:

- unificarea celor două parcele de teren și omogenizarea indicilor urbanistici P.O.T., C.U.T. care în momentul de față sunt diferiți pentru fiecare parcelă în parte, stabilirea limitei de implantare comune;

- stabilirea legăturilor rutiere de perspectivă cu Calea Torontalului, stradă aflată în momentul de față în administrarea Primăriei Municipiului Timișoara, în urma semnării protocolului de predare-preluare dintre CNAIR și PMT.
- asigurarea accesibilității terenului studiat prin soluții urbanistice corelate cu PUZ "Dezvoltare zonă activități economice cu caracter industrial, instituții și servicii publice" aprobat prin HCL nr. 460/2018 în imediata vecinătate.

1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Zona studiată se află în vecinătatea arterelor majore Calea Torontalului (DN6), Calea Aradului (DN69) și Centura Timișoara (varianta proiectată). Arterele delimitează un teritoriu cu funcțiunea dominantă de industrie nepoluantă și servicii.

Suprafața de teren ce face obiectul prezentei documentații PUZ este compusă din două parcele curți construcții în intravilanul Municipiului Timișoara, reglementate prin următoarele documentații de urbanism aprobate:

- **CF nr. 404783** (suprafața 32.263mp), reglementată conform PUD "Hala producție", DN6 Timișoara – Sânnicolau Mare, km.564+600dr., aprobată cu HCL nr. 172/18.05.2004,
- **CF nr. 439115** (suprafața 22.800mp), reglementată conform PUZ "Extindere zonă activități economice – producție și depozitare", DN6 Timișoara, km.564+600dr., aprobată cu HCL nr. 105/03.03.2015.

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este parțial edificat cu construcții autorizate prin:

- A.C. nr. 1804/16.08.2004 "Hală producție cu birouri P+1E în incintă împrejmuită; Zona D"
- A.C. nr. 1239/14.05.2007 "Construcții industriale. Extindere hală producție ambalaje și depozitare – etapa a II-a.; Zona C. Sc = 12.452mp, St = 32.700mp"
- A.C. nr. 1637/22.09.2010 "Construcții pentru industrie. Construire hală depozitare paleți în regim parter. Zona C, Sc = 311,37mp, St = 32.700mp"

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

Terenul ce face obiectul prezentei documentații PUZ este reglementat prin următoarele documentații de urbanism aprobate:

- PUD "Hala producție", DN6 Timișoara – Sânnicolau Mare, km.564+600dr., aprobată cu HCL nr. 172/18.05.2004,
- PUZ "Extindere zonă activități economice – producție și depozitare", DN6 Timișoara, km.564+600dr., aprobată cu HCL nr. 105/03.03.2015.

Pentru întocmirea acestei documentații s-au consultat:

- Planul urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare, aprobat prin HCL nr.157/2002, cu valabilitate prelungită prin HCL nr. 131/2017
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara în lucru
- Planul de Mobilitate Urbană durabilă
- Prevederi ale Masterplan 2012

Zonele învecinate parcelor studiate au fost reglementate din punct de vedere urbanistic astfel:

- *La nord*, terenul se învecinează cu parcela identificată prin nr. Top 190/1/4/1, parcelă aflată în proprietate privată, arabil în extravilan, liberă de construcții, fără documentații de urbanism aprobate și nereglementată din punct de vedere urbanistic;

la nord de această parcelă, a fost aprobat prin HCL nr.546/16.12.2008, PUZ "PALTIM – Zona Solectron DN6, Calea Torontalului nr. top A 190/1/5" Timișoara.

- *La sud* terenul studiat se învecinează cu parcela cu nr. cad. 406506, pe care se găsește incinta societății ICCO cu front la DN6.
- *La vest* terenul este delimitat de drumul de exploatare De 190/2 și linia CF 218 Timișoara Nord – Arad. Terenurile aflate la vest de CF 218 Timișoara Nord – Arad, nu au aprobate planuri urbanistice zonale și sunt libere de construcții.
- *La est*, terenul este delimitat de canalul de desecare HCn 199/1 și drumul de exploatare De 189/2; la est de drumul de exploatare se află alte terenuri libere de construcții și terenul aparținând S.C. FLEXTRONICS ROMANIA S.R.L. pe care a fost aprobat prin HCL nr. 460/2018 PUZ "Zonă industrială, depozitare și servicii".

Pe parcelele cu front la Calea Torontalului - DN6 există construcții cu funcțiuni industriale, servicii și depozitare precum ICCO, Agil, Flextronics, Parcul Industrial (PITT), RAR și Coca-Cola.

1.3.2. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

Certificatul de Urbanism nr.2757/06.07.2018 a fost obținut în baza H.C.L. nr.105/2015, și H.C.L. nr.172/2004 prin care se specifică *Destinația funcțională pentru terenul situat în intravilan (categoria curți construcții): parțial conform PUZ aprobat cu HCL 105/2015 - Extindere zonă activități economice – producție și depozitare, și parțial conform PUD aprobat cu HCL 172/2014 – Hală producție; terenuri afectate parțial de drum și de canal și posibil afectate de zona de protecție a căii ferate.*

1.3.3. PROIECTE DE INVESTITII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI

Accesul la amplasamentul studiat este asigurat din Calea Torontalului printr-o intersecție avizată în cadrul Direcției Regional de Drumuri și Poduri Timișoara (administratorul drumului național) și de către comisia de circulație din cadrul Primăriei municipiului Timișoara.

În zonă, au mai fost avizate accese rutiere din drumul național DN6 la obiective economice:

- km 563+260 stânga la Coca Cola srl
- km 563+920 stânga și dreapta la Parcul Industrial Timișoara și Flextronic srl
- km 564+555 dreapta la ICCO EMT srl
- km 564+525 stânga la AGIL srl.

Conform avizului nr. 340/501/20.07.2018 al CNAIR, Direcția Regională de Drumuri și Poduri Timișoara, sectorul de drum în zona DN6, km 564+600, a fost predat în administrarea Consiliului Local al Municipiului Timișoara, prin protocolul de predare – preluare nr. 42235/06.11.2017, încheiat între Municipiul Transporturilor și Municipiul Timișoara.

Astfel, soluția de dezvoltare a Căii Torontalului pe acest sector a fost modificată conform propunerii avizate de către Comisia de Circulație a Primăriei Municipiului Timișoara nr. DT2018-004421/23.08.2018 pentru obiectivul "Amenajare Calea Torontalului (4,6km) pe sectorul cuprins între intersecția cu str. Grigore Alexandrescu și UAT Timișoara".

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Pe amplasamentul și în vecinătatea amplasamentului studiat, pe ambele părți ale Căii Torontalului, au fost elaborate mai multe documentații cu următorii indici urbanistici aprobați:

- *HCL 172/2004 - PUD "Hala producție", DN6 Timișoara – Sânnicolau Mare, km.564+600dr.:*
 - POT_{max} 59,21%
 - CUT_{max} 0,62
 - Regim de înălțime max P+1E
- *HCL 546/2008 - PUZ "Paltim – Zona Solectron ND6, Calea Torontalului nr. top. A190/1/5", Timișoara*
 - Zona depozitare
 - POT_{max} 55%
 - CUT_{max} 0,55
 - Regim de înălțime max P
 - Zona birouri și servicii conexe
 - POT_{max} 55%
 - CUT_{max} 2,2
 - Regim de înălțime max P+3E
- *HCL 131/2010 - PUZ "Dezvoltare zonă servicii, birouri și locuințe de serviciu", Calea Torontalului, Timișoara*
 - Subzona de spații comerciale, birouri, dotări și servicii
 - POT_{max} 30%
 - CUT_{max} 0,7
 - Regim de înălțime max S+P+4E
 - Subzona locuințe de serviciu
 - POT_{max} 40%
 - CUT_{max} 1,2
 - Regim de înălțime max S+P+2E
- *HCL 368/2010 - PUZ "Industrie nepoluantă și funcțiuni complementare în extinderea fabricii existente", Calea Torontalului, DN6, km.6, Timișoara:*
 - POT_{max} 60%
 - CUT_{max} 2,4
 - Regim de înălțime max P+3E
- *HCL 238/2011 - PUZ "Construcții industriale nepoluante, depozitare, servicii, comerț și birouri aferente", Calea Torontalului, DN6, km.564+500 st., Timișoara:*
 - POT_{max} 50%
 - CUT_{max} 2
 - Regim de înălțime max (S)+P+4E – birouri, comerț, servicii
 - Regim de înălțime max (S)+P+1E – hale și depozitare
- *HCL 105/2015 - PUZ "Extindere zonă activități economice – producție și depozitare", DN6 Timișoara, km.564+600dr.:*
 - POT_{max} 55%
 - CUT_{max} 1,1
 - Regim de înălțime max P+1E
- *HCL 460/2018 - PUZ "Zonă industrială, depozitare și servicii", - Incinta S.C. FLEXTRONICS ROMANIA S.R.L. DN6 Timișoara*
 - POT_{max} 60%
 - CUT_{max} 1,2
 - Regim de înălțime max S+P+4E+Er

La est de incinta S.C. FLEXTRONICS ROMANIA S.R.L. se află următoarea documentație de urbanism în lucru:

- *PUZ "Dezvoltare zonă activități economice cu caracter industrial, instituții și servicii publice", - intravilan Timișoara, zona DN6, km.563+750dr., Timișoara – Sânnicolau Mare*
 - POT_{max} 60%
 - CUT_{max} 1,2
 - Regim de înălțime max S+P+4E+Er

2.1.2. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Pentru zona limitrofă Căii Torontalului s-au elaborat și aprobat 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 și proiectare.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

2.2.1. POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Terenul studiat este situat în partea de nord-vest a municipiului Timișoara, în intravilan.

Terenul este delimitat pe partea de linia de cale ferată CF 218 Timișoara Nord – Arad, aflându-se în zona de protecție a infrastructurii feroviare.

Cele 2 parcele ce fac obiectul PUZ au accesibilitatea asigurată prin intermediul drumurilor de exploatare DE 189/2 și DE 190/2.

Terenul studiat nu are front la artere majore. Accesul din DN6 se va realiza prin incinta S.C. "ICCO EMT" S.R.L. în baza unui drept de servitute de trecere cu piciorul și auto în favoarea SCA Packaging România S.R.L. (denumire anterioară a S.C. D.S. SMITH PACKAGING ROMANIA S.R.L.)

Accesul existent în incinta D.S. SMITH PACKAGING ROMANIA S.R.L. a fost reglementat prin Avizul Comisiei de Circulație nr.TH2004-001352/06.05.2004 pentru obiectivul "Hală producție ambalaje și depozitare DN6 km 564+600dr." Timișoara – documentație întocmită de S.C. PATH'S ROUT S.R.L., și prin Avizul Comisiei de Circulație nr.DT2014-004142/04.09.2014 pentru obiectivul PUZ "Extindere zonă activități economice – producție și depozitare".

Terenul este format din 2 parcele:

- **CF nr. 404783** intravilan Timișoara
 - suprafața 32.263mp
 - nr. top. Cc190/1/2
 - nr. CF vechi 130707
 - fără sarcini
- **CF nr. 439115** intravilan Timișoara
 - suprafața 22.800mp
 - nr. top. 439115
 - fără sarcini

2.2.2. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA, SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL

- Prin prisma poziției față de cadrul orașului, zona ce face obiectul studiului este favorizată, în primul rând datorită arealului consistent încă neconstruit și care are mari șanse să fie edificat conform principiilor de dezvoltare teritorială durabilă.

- Accesibilitatea zonei este asigurată de existența arterei majore Calea Torontalului – DN6, și de propunerea de traseu a Centurii ocolitoare Timișoara Vest, care intersectează drumul național DN6, în zona km 566+200;
- Un alt factor ce va asigura fluenta circulației rutiere va fi legătura propusă (conform PUG în lucru revizia 3) cu intersecția tip giratoriu dintre DN69 și Centura ocolitoare a municipiului Timișoara – respectiv relația cu autostrada.
- La nivel edilitar, terenul ce face obiectul PUZ nu are echipare în sistem centralizat. Incinta existentă D.S. SMITH PACKAGING S.R.L. (hale de depozitare și producție) are asigurate utilitățile necesare funcționării: energie electrică, alimentare cu apă prin foraje proprii, rețea proprie de canalizare menajeră cu bazin septic vidanjabil. Această disfuncționalitate va fi rezolvată prin intermediul proiectului Primăriei Municipiului Timișoara de dezvoltare și echipare edilitară a Căii Torontalului.
- Zona limitrofă zonei studiate se conturează ca o zonă cu caracter industrial, depozitare și servicii.

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

Relieful. Conform ridicării topografice, suprafața terenului este relativ plată, având diferențe de nivel ne semnificative. În zonă se află canale de desecare, iar clima este cea tipică Câmpiei de Vest.

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

a) Temperatura aerului:

- Media lunară minimă: -1°C în Ianuarie;
- Media lunară maximă: $+20^{\circ}\text{C}$... 21°C în Iulie-August;
- Temperatura minimă absolută: $-35,3^{\circ}\text{C}$
- Temperatura maximă absolută: $+40,0^{\circ}\text{C}$
- Temperatura medie anuală: $+10,9^{\circ}\text{C}$

b) Precipitații:

- Media anuală: 631 mm.

Seismicitatea. Conform codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat în localitatea Timișoara sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7\text{sec.}$; a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului $\beta_0 = 2,50$; a spectrului normalizat de răspuns elastic (din codul menționat) și accelerația terenului pentru proiectare $a_g=0,20g$.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 de **-0,70**.

Regimul eolian indică o frecvență mai mare a vânturilor din sectorul vestic, cu precipitații bogate și viteze medii ale acestora de 3 m/s ... 4 m/s. Vântul dominant bate din sectorul vestic (15 %).

Condiții geotehnice.

Pe baza datelor informative și a investigațiilor geotehnice (terenul de fundare) este apreciat pentru zona de fundare (între cotele $-0,60\text{m}$ ÷ $-7,00\text{m}$) ca fiind un teren mediu format din **argilă proașă spre bază argilă** în condițiile unei stratificații conf. H.G. uniforme (tabela A 1.2 din normativul NP074/2014, respectiv construcția clasificată conf. cod P100-1, în **clasa de importanță normală**, s-a făcut stabilirea categoriei geotehnice astfel (se dau punctele) folosind tabelul A1.4:

Factori de influență	Caracteristici ale amplasamentului	Punctaj
Condiții de teren	terenuri medii	3
Apă subterană	fără epuizmente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	normală	3
Vecinătăți	fără risc	1
Zona seismică	$T_c=0,7\text{sec.}; a_g=0,20g; \beta_0 = 2,50$ spectru normalizat de răspuns elastic (din codul de proiectare seismică P100-1/2013)	2

TOTAL punctaj 10

Stratificația generală:

- 0,00 ÷ - 0,30m – sol vegetal pamânt prăfos argilos maroniu
- 0,30 ÷ - 1,50m – argilă prafoasă galbenă cu calcar dizolvat plastic consistentă, având indice de consistență $I_c=0,60-0,62$ și modul de deformare $M=68-69\text{daN/cm}^2$
- 1,50 ÷ - 3,00m – argilă prafoasă galbenă cu rar calcar dizolvat plastic consistentă, indice de consistență $I_c=0,70\div 0,62$ și modul de deformare $M=77\div 69\text{daN/cm}^2$
- 3,00 ÷ - 5,00m – argilă prafoasă galben maronie cu rar calcar dizolvat plastic consistentă, indice de consistență $I_c=0,65\div 0,72$ și modul de deformare $M=73\div 78\text{daN/cm}^2$
- 5,00 ÷ - 6,00m – argilă galben vânăată cu rar calcar dizolvat plastic consistentă, indice de consistență $I_c=0,66\div 0,65$ și modul de deformare $M=73\text{daN/cm}^2$
- 6,00 ÷ - 7,00m – argilă vânăată cu rar calcar dizolvat plastic consistentă, indice de consistență $I_c=0,69$ și modul de deformare $M=76\text{daN/cm}^2$

Din analiza stratificației prezentată anterior se constată că terenul de fundare se încadrează în terenuri medii, conform Normativului NP 074/2014, cu un total de 10 puncte, deci un risc geotehnic de tip «MODERAT», iar din punct de vedere al categoriei geotehnice, poate rămâne în «categoria geotehnică 2».

2.3.2. DATE GENERALE DESPRE AMPLASAMENT ȘI CONSTRUCȚII

Amplasamentul cercetat ce face obiectul studiului de față se află în intravilanul Municipiului Timișoara, jud. Timiș, identificat prin planul de situație anexat. Terenul are o suprafață relativ plană, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare.

2.4. CIRCULAȚIA

2.4.1. ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE

Obiectivul este amplasat în partea de nord-vest a municipiului Timișoara, pe partea dreaptă a Căii Torontalului (prelungirea drumului național DN6), în zona km 546+600.

Factori generatori de perturbări ale traficului din zonă pot fi considerați:

- accesul actual dificil din DN6 la parcele
- profilul transversal al lui DN6, având în prezent doar două benzi
- inexistența bretelelor colectoare
- accesul în incinta S.C. "ICCO EMT" S.R.L. în baza unui drept de servitute de trecere cu piciorul și autovehiculele în favoarea SCA Packaging România S.R.L.
- existența la vestul terenului studiat a liniei de cale ferată CF 218 Timișoara Nord – Arad

2.4.2. CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA 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.

Obiectivul este amplasat în partea de nord-vest a municipiului Timișoara, în zona prelungirii arterei majore Calea Torontalului - DN6.

Terenul nu are front la artere majore, accesul se realizează în baza unui drept de servitute de trecere cu piciorul și autovehiculele pe terenul lui S.C. "ICCO EMT" S.R.L., în favoarea SCA Packaging România S.R.L. Accesul la rețeaua majoră de circulație este asigurat în prezent prin intersecția existentă pe drumul național DN6 de la km 546+555.

Rețeaua secundară de drumuri din zonă este doar parțial reglementată. Este necesară o corelare a segmentelor aprobate prin diverse planuri urbanistice aprobate în zonă.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

În prezent, în zona studiată, limitrofă Căii Torontalului, funcțiunile existente sunt unități industriale și de producție: D.S. SMITH PACKAGING, ICCO, FLEXTRONICS ROMANIA, COCA COLA, investițiile din cadrul platformei PITT (PAN SARMIS, FARTUD, GENUINE ADVERTISING, ELECTRIC SYS, WILLI KREUTZ, PROSPERO, ORNELLA STUDIO DESIGN, ALFA VISION, ȘTANȚOBANAT), servicii (RAR, etc).

În documentațiile de urbanism aprobate sunt propuse unități industriale, depozitare, spații comerciale, servicii.

2.5.2. GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este parțial edificat cu construcții industriale și echipamente tehnico-edilitare ale societății D.S. SMITH PACKAGING S.R.L., autorizate prin:

- A.C. nr. 1804/16.08.2004 "Hală producție cu birouri P+1E în incintă împrejmuită; Zona D" – Etapa I
- A.C. nr. 1239/14.05.2007 "Construcții industriale. Extindere hală producție ambalaje și depozitare – etapa a II-a.; Zona C. Sc = 12.452mp, St = 32.700mp"
- A.C. nr. 1637/22.09.2010 "Construcții pentru industrie. Construire hală depozitare paleți în regim parter. Zona C, Sc = 311,37mp, St = 32.700mp"

Pe parcela cu CF nr. 439115 există în prezent o platformă carosabilă și împrejmuire teren, executate și trasate greșit pe teren, în baza aceleiași A.C. nr. 1637/22.09.2010 "Construcții pentru industrie. Construire hală depozitare paleți în regim parter. Zona C, Sc = 311,37mp, St = 32.700mp"

Reglementarea acestor construcții existente se va face ulterior aprobării proiectului în fază de P.U.Z.

2.5.3. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Procentul de spații verzi în cadrul celor două parcele ce fac obiectul PUZ a fost stabilit prin intermediul celor două documentații de urbanism aprobate ce reglementează cele două terenuri astfel:

- CF nr. 404783 reglementat prin PUD "Hala producție", DN6 Timișoara – Sânnicolau Mare, km.564+600dr., aprobată cu HCL nr. 172/18.05.2004:
 - conform RGU: min. 20% din suprafața terenului

- CF nr. 439115 reglementat conform PUZ "Extindere zonă activități economice – producție și depozitare", DN6 Timișoara, km.564+600dr., aprobată cu HCL nr. 105/03.03.2015:
 - min. 20% din suprafața terenului

SUPRAFEȚE ÎN SITUAȚIA EXISTENTĂ – CF 439115 (22 800mp)

	EXISTENT	
Clădiri existente – producție și depozitare	3,53%	805 mp
Circulații, platforme betonate, locuri de parcare	8,06%	1 837 mp
Teren neconstruit / neamenajat	88,41%	20 158 mp
TOTAL	100,00%	22 800 mp

SUPRAFEȚE ÎN SITUAȚIA EXISTENTĂ – CF 404783 (32 263mp)

	EXISTENT	
Clădiri existente – producție și depozitare și anexe	56,05%	18 084 mp
Spații verzi amenajate	18,73%	6 042 mp
Circulații, platforme betonate, locuri de parcare	25,22%	8 137 mp
TOTAL	100,00%	32 263 mp

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

2.6.1. STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, ÎN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITĂȚII

Avizul unic nr. 781/03.09.2018 este favorabil.

1. Telefonie

Conform avizului favorabil nr.1551 din 27.06.2018 eliberat de S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., Anexă la Avizul Unic nr. 781/03.09.2018, pe amplasamentul studiat nu sunt rețele de comunicații electronice.

2. S.T.P.T.

Conform aviz favorabil nr. UR2018-00-9992 din 21.06.2018 eliberat de SOCIETATEA DE TRANSPORT PUBLIC TIMIȘOARA S.A., Anexă la Aviz Unic nr. 781/03.09.2018, în zona studiată, regia nu deține gospodărie subterană de cabluri electrice sau infrastructură sau suprastructură de transport public.

3. Alimentare cu apă și canalizare – situația existentă

Conform avizului tehnic de amplasament nr. 13136/27.06.2018 eliberat de SERVICIUL TEHNIC AQUATIM, Anexă la Avizul Unic nr. 781/03.09.2018, nu există rețele de apă-canal în dreptul amplasamentului studiat.

4. Alimentarea cu gaze naturale

Conform aviz de principiu nr.3064/09.07.2018 al S.C. DELGAZ GRID S.A. SUCURSALA TIMIȘOARA, societatea deține rețea de gaze naturale pe Calea Torontalului, în dreptul amplasamentului studiat.

5. Alimentarea cu energie electrică

Conform avizului FAVORABIL cu condiții nr.226770860/30.07.2018, eliberat de S.C. ENEL Distribuție BANAT S.A., se condiționează utilizarea amplasamentului studiat astfel încât să nu fie afectate instalațiile electrice existente în zonă.

6. Alimentarea cu agent termic

Conform aviz favorabil nr.UR2018-09992/18.06.2018 eliberat de S.C. COLTERM S.A., Anexă la Avizul Unic nr. 781/03.09.2018, societatea nu are în evidență rețele termice sau de apă rece hidrofor în dreptul amplasamentului.

2.6.2. PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

În zonă nu există posibilitatea racordării la următoarele rețele de utilități: telefonie, apă, canalizare, gaz, agent termic.

2.7. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Proprietatea este privată, construcțiile ce sunt propuse a se realiza sunt industrie, depozitare și servicii. Funcțiunile și activitățile din zonă vor avea un caracter nepoluant.

Potrivit legii, propunerea de urbanizare va fi supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației organizate de Municipiul Timișoara, Direcția Urbanism, Serviciul Planificare Spațială.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Certificatul de Urbanism nr.2757/06.07.2018 a fost obținut în baza H.C.L. nr.105/2015, și H.C.L. nr.172/2004 prin care se specifică *Destinația funcțională pentru terenul situat în intravilan (categoria curți construcții): parțial conform PUZ aprobat cu HCL 105/2015 - Extindere zonă activități economice – producție și depozitare, și parțial conform PUD aprobat cu HCL 172/2014 – Hală producție; terenuri afectate parțial de drum și de canal și posibil afectate de zona de protecție a căii ferate.*

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G. ÎN VIGOARE

Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare preia reglementările propuse prin cele două documentații de urbanism aprobate pe terenul studiat:

- **PUD "Hala producție", DN6 Timișoara – Sânnicolau Mare, km.564+600dr., aprobat prin HCL 172/2004**
 - Funcțiunea dominantă: producție și depozitare
 - POT_{max} 59,21%
 - CUT_{max} 0,62
 - H_{max} = 9,00m
 - Regim de înălțime max. P+1E
 - Spații verzi: min. 20%
- **PUZ "Extindere zonă activități economice – producție și depozitare", DN6 Timișoara, km.564+600dr., aprobat prin HCL 105/2015**
 - Funcțiunea dominantă: producție și depozitare
 - POT_{max} 55%
 - CUT_{max} 1,1
 - Hcornisa_{max} = 10,50m
 - Regim de înălțime max. P+1E
 - Spații verzi: min. 20%

3.3. PREVEDERI ALE P.U.G. ÎN LUCRU

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, etapa 4 în lucru, terenul se încadrează în ***Ei – Zonă de activități economice cu caracter industrial.***

UTILIZĂRI ADMISE:

- producție industrială și activități complementare – administrative, de depozitare, de cercetare, sociale etc. – direct legate de funcția de bază
- servicii de tip industrial și cvasiindustrial
- sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial - administrative, de depozitare, comerciale etc.
- formare profesională
- poli tehnologici, de cercetare și dezvoltare etc.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII:

- activități complementare și de susținere a funcțiunii principale a zonei
- funcțiuni administrative, de cazare, loisir, educaționale, cu condiția amplasării în perimetre delimitate și reglementate prin PUZ ca zone de servire special instituite
- infrastructură tehnico-edilitară condiționat de amplasarea în subteran a acestora sau în afara spațiului public

UTILIZĂRI INTERZISE:

- locuire de orice tip
- depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc. în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare
- comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hipermarket, mall etc.
- comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre
- garaje în clădiri provizorii
- elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public
- construcții provizorii de orice natură
- reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcele adiacente.

INDICI DE OCUPARE ȘI DE UTILIZARE A TERENULUI:

- POT maxim: 60%
- CUT maxim: 0,90
- Suprafața Spații Verzi minimă în cadrul parcelei, propusă: 25%
- Regim de Înălțime maxim propus: (1-2S)+P+4E+Er
- Retrageri față de limitele laterale: minim h/2 din înălțimea clădirii măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,00m
- Retrageri față de limita posterioară: minim înălțimea clădirii măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,00m
- Distanța minimă între fațadele a două clădiri: min. 2/3 din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00m
- Înălțimea maximă la cornișă: 21,00m
- Înălțimea totală maximă: 25,00m

3.5. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Spre anul 2000 a început un proces de schimbare a statutului terenurilor prin aprobarea de planuri urbanistice. Terenurile cu destinație agricolă au fost introduse în intravilan și au devenit construibile.

În concluzie, nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui echilibru optim între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate.

Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui minim de 20% spații verzi amenajate din totalul suprafeței terenului ce face obiectul PUZ.

3.6. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

În prezent, accesul la parcela studiată este asigurat de drumul de acces la halele D.S. SMITH PACKAGING ROMANIA S.R.L., drum racordat la Calea Torontalului (prelungirea drumului național DN6), în intersecția de la km 546+555. Drumul de acces traversează incinta ICCO EMT SRL, în acest sens fiind înscris în CF drept de servitute de trecere cu piciorul și autovehiculele pe terenul lui ICCO EMT S.R.L., în favoarea D.S. SMITH PACKAGING ROMANIA S.R.L.

Conform avizului nr. 340/501/20.07.2018 al CNAIR, Direcția Regională de Drumuri și Poduri Timișoara, sectorul de drum în zona DN6, km 564+600, a fost predat în administrarea Consiliului Local al Municipiului Timișoara, prin protocolul de predare – primire nr. 42235/06.11.2017, încheiat între Municipiul Transporturilor și Municipiul Timișoara.

Astfel, soluția de dezvoltare a Căii Torontalului pe acest sector a fost modificată conform propunerii avizate de către Comisia de Circulație a Primăriei Municipiului Timișoara nr. DT2018-004421/23.08.2018 pentru obiectivul "Amenajare Calea Torontalului (4,6km) pe sectorul cuprins între intersecția cu str. Grigore Alexandrescu și UAT Timișoara".

Accesul spre autostradă va fi facilitat de posibilitatea de circulație și acces pe viitoarea Centură ocolitoare Timișoara Vest, centură ce va intersecta drumul național DN6 în zona km 566+200, la aproximativ 2,0 km de amplasament.

Deservirea rutieră a incintei va fi asigurată de drumuri și platforme tehnologice interioare, racordate la drumul de acces existent.

Ca alternativă la accesul prin dreptul de servitute prin incinta ICCO EMT, se propune traversarea HCn 199/1 prin intermediul a două podețe, conform planșei P92-A04 "Reglementări urbanistice", care să asigure legătura cu De189/2 existent la est. Dezvoltarea acestui drum de exploatare la un profil de 16,00m a fost preluată din documentația de urbanism PUZ "Paltim – Zona Solectron ND6, Calea Torontalului nr. top. A190/1/5", Timișoara aprobată cu HCL 546/2008 și din documentația PUZ "Zonă industrială, depozitare și servicii" - Incinta S.C. FLEXTRONICS ROMANIA S.R.L. aprobată cu HCL 460/2018.

3.7. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.7.1. ELEMENTE DE TEMĂ, FUNCȚIONALITATE, AMPLASARE

Prin tema de proiectare stabilită de comun acord, se solicită următoarele:

- reconfigurarea unei zone de activități economice (producție și depozitare nepoluantă) existentă;
- asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiilor propuse de servicii, depozitare;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz, conform propunerilor și avizelor, etc.

3.7.2. INDICI URBANISTICI

- Industrie, depozitare și servicii în regim de înălțime maxim (S)+P+4E+Er
- P.O.T. = max. 60%
- C.U.T. = max. 1,2
- H_{max. cornișă} = 21 m
- H_{max. totală} = 25 m

3.7.3. BILANȚ TERITORIAL

BILANȚ TERITORIAL – CF 439115 și CF 404783

(22 800mp + 32 263mp = 55 063mp)

	EXISTENT		PROPUS	
Zonă activități economice – producție și depozitare	100,00%	55 063 mp	100,00%	55 063 mp
Teren pentru drumuri publice	-	-	-	-
TOTAL	100,00%	55 063 mp	100,00%	55 063 mp

SUPRAFEȚE ÎN SITUAȚIA PROPUȘĂ – CF 439115 și CF 404783

(22 800mp + 32 263mp = 55 063mp)

	PROPUS	
Clădiri – producție și depozitare	Max. 60,00%	Max. 33 037 mp
Spații verzi amenajate	Min. 20,00%	Min. 11 013 mp
Circulații, platforme betonate, locuri de parcare	20,00%	11 013 mp
TOTAL	100,00%	55 063 mp

3.8. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Soluțiile de echipare edilitară se vor stabili împreună cu proiectanții de specialitate în fazele ulterioare de proiectare.

3.9. PROTECȚIA MEDIULUI

3.9.1. DIMINUAREA PÂNĂ LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE

Lucrările proiectate nu influențează obiectivele existente în zonă, ca atare nu se impun măsuri pentru evitarea pagubelor sau măsuri de refacere a lucrărilor afectate.

3.9.2. PREVENIREA RISCURILOR NATURALE

Surse de poluanți pentru apele subterane în perioada de execuție, respectiv exploatare, nu există. Riscurile care pot apărea pentru sănătatea umană sau pentru mediu sunt cele din perioada de execuție a lucrărilor.

Poluanții pentru aer în timpul execuției sunt: praful, zgomotul, gaze de eșapament. Praful rezultă de la execuția săpăturilor, împrăștierea nisipului, a pământului, din compactare etc.

3.9.3. DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR

Deșeurile menajere se vor colecta în europubele, care se vor amplasa pe o platformă amenajată. Gunoiul menajer va fi colectat de o firmă specializată, care va depozita pe deponul autorizat din localitate sau din apropiere.

3.9.4. RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDĂRI DE MALURI, PLANTĂRI DE ZONE VERZI, ETC.

În prezent, terenul nu este degradat.

Se va asigura o suprafață de minim 20% din teren pentru spații verzi, din totalul suprafeței de teren ce face obiectul PUZ.

3.9.5. REFACEREA PEISAGISTICĂ ȘI REABILITARE URBANĂ

După finalizarea lucrărilor de construcție și rutiere: circulațiilor carosabile și alei pietonale, platforme și parcări - se va realiza plantarea incintei cu spații verzi și plantații de protecție, ce vor ocupa minim 20% din totalul terenului studiat.

3.9.6. ELIMINAREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI AL REȚELELOR EDILITARE MAJORE

Odată cu finalizarea infrastructurii rutiere din zonă, cu accent pe execuția a șase benzi de circulație pe Calea Torontalului (prelungirea drumului național DN6), execuția liniei de tramvai, execuția pasajului superior cu calea ferată, a girației propuse pe traseul DN6, la km 563+920 (în dreptul Parcului Industrial și Tehnologic Timișoara) și a Centurii ocolitoare Timișoara Vest, cu nodul rutier de la km 566+200 (intersecție cu drumul național DN6), se vor îmbunătăți semnificativ condițiile de trafic în zonă și implicit accesul și circulația rutieră de deservire a PUZ-ului studiat.

3.10. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

În cazul prezentului plan urbanistic nu se vor face rezervări de teren pentru noi profiluri stradale.

BILANȚ TERITORIAL OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

	EXISTENT		PROPUȘ	
Teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice	100,00%	55 063 mp	100,00%	55 063 mp
Teren pentru drumuri publice	-	-	-	-
TOTAL	100,00%	55 063 mp	100,00%	55 063 mp

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. ÎNSCRIEREA AMENAJĂRII ȘI DEZVOLTĂRII URBANISTICE PROPUȘ ÎN PREVEDERILE P.U.G.

Zona studiată se înscrie din punct de vedere al zonificării funcționale și reglementărilor propuse în propunerile elaborate în Plan Urbanistic General Timisoara pentru terenurile învecinate

Proiectul P.U.Z. aprobat va fi transmis elaboratorului P.U.G. iar proiectul va fi integrat și preluat în noul P.U.G.

Eforturile proiectantului au fost îndreptate către realizarea în condiții normale a funcțiunilor cerute de temă, încadrarea în normele sanitare și de mediu precum și asigurarea unei folosiri a terenului la parametri contemporani.

Regulamentul urban aferent P.U.Z. urmează a fi analizat la întocmirea P.U.G., prevederile acestuia urmând a fi coroborate cu condițiile impuse de această documentație.

4.2. APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.Z.

Ca măsură prioritară legată de evoluția zonei, se propune corelarea stadiului actual de construcție al zonei cu strategia de dezvoltare a teritoriului situat între DN 6 și Dn 69.

Operațiunile viitoare din zonă, vor ține seama de schema majoră a circulațiilor propuse, în vederea evitării situațiilor de obstrucționare a traseelor cu construcții.

Prezentul P.U.Z. "RECONFIGURARE ZONĂ ACTIVITĂȚI ECONOMICE – PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE" are un caracter de reglementare ce explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe întreaga zonă studiată.

Întocmit,
arhitect Alina Narița

Șef de proiect,
arhitect Georgeta Trîmbițaș