



s.c. "ARHITECT TRÎMBIȚAȘ" s.r.l.

300044 Timișoara, str. Martir Miroslav Todorov, nr.2, tel.: 0256/432212, e-mail: office@trimbitas.ro

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr. 170/2019

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL "ZONĂ DEPOZITARE, PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ ȘI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE"
Amplasament:	Zona Calea Șagului curți construcții în intravilan Timișoara, CF nr. 425744, 425746, 422922, 425740, 425745, 422971, 422972, 422968, 422969, 442970, 425750 Suprafața totală = 248 100 mp
Număr proiect:	170/2019
Beneficiar:	s.c. SAPIENT VEST s.r.l.
Elaborator: (Proiectant urbanism)	s.c. ARHITECT TRIMBITAS s.r.l.
Data elaborării:	iunie 2019
Faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Documentația în fază de Plan Urbanistic Zonal: "**Zonă depozitare, producție nepoluantă și funcțiuni complementare**", **zona Calea Șagului, Timișoara**, a fost întocmită la comanda societății S.C. SAPIENT VEST S.R.L.

Documentația de față propune reglementări noi cu scopul reconfigurării zonei anterior reglementate prin P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 31/2003 "INTERPORTO – TERMINAL INTERMODAL Timișoara", preluat de P.U.G. prelungit prin H.C.L. nr. 619/2018 - *subzonă de depozitare și servicii propusă, parțial subzonă de comunicații feroviare și construcții aferente propusă, drumuri de incintă și parcări propuse, canal desecare propus pentru anulare*, pe terenul identificat prin CF nr. 425744, 425746, 422922, 425740, 425745, 422971, 422972, 422968, 422969, 442970, 425750, situat în intravilanul Municipiului Timișoara, în zona Calea Șagului.

1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU

ZONA STUDIATĂ

Zona studiată se află în partea de sud-vest a Municipiului Timișoara, în vecinătatea arterei majore Calea Șagului (DN59) și Centurii Timișoara (în varianta proiectată). Funcțiunea dominantă a zonei este de industrie nepoluantă și servicii.

Terenul ce face obiectul prezentei documentații P.U.Z. a fost anterior reglementat prin documentația de urbanism în fază P.U.Z. aprobată cu H.C.L. nr. 31/2003 "*INTERPORTO – TERMINAL INTERMODAL Timișoara*", având următorii indicatori urbanistici:

- $POT_{max} = 55\%$
- $CUT_{max} = 1$
- *Spații verzi min. 20%*

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

Pentru întocmirea acestei documentații s-au consultat:

- P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 31/2003 "*INTERPORTO – TERMINAL INTERMODAL Timișoara*"
- P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 111/2003 "*Platforma industrială Monlandys*"
- P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 305/2017 "*Modificare platforma industrială Monlandys*"
- P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 310/2007 "*Construire hale depozitare cu corp administrativ*"
- P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 338/2007 "*Modificare Construire hale depozitare cu corp administrativ*"
- P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 495/2007 "*DE1205 Calea Șagului km7*"
- P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 37/2008 "*Zonă pentru spații comerciale, servicii, showroom, depozite*"
- P.U.D. aprobat cu H.C.L. nr. 482/2009 "*Reconfigurare Zonă pentru spații comerciale, servicii, showroom, depozite*"
- P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 363/2008 "*Ansamblu clădiri cu funcțiuni comerciale, servicii și depozitare*"
- P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 253/2012 "*Extindere zonă de servicii, depozitare, industrie în extravilan Timișoara*"
- Planul urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr.157/2002, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. nr. 619/2018
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara în lucru
- Planul de Mobilitate Urbană durabilă
- Prevederi ale Masterplan 2012

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

- Certificatul de Urbanism nr. 2194/26.06.2019 a fost obținut în temeiul reglementărilor documentației în fază P.U.Z. aprobată cu H.C.L. nr. 31/2003 "*INTERPORTO – TERMINAL INTERMODAL Timișoara*", preluată de P.U.G. prelungit prin H.C.L. nr. 619/2018 - *subzonă de depozitare și servicii propusă, parțial subzonă de comunicații feroviare și construcții aferente propusă, drumuri de incintă și parcări propuse, canal desecare propus pentru anulare*
- Studiul geotehnic
- Ridicarea topografică

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

În teritoriu apropiat, la circa 650m distanță de terenul ce face obiectul PUZ, este prevăzut traseul drumului de Centură de ocolire a Municipiului Timișoara pe partea vestică.

Legătura rutieră cu Centura se va realiza prin intermediul străzii Calea Șagului, care se va intersecta cu Centura la intersecția existentă cu DJ593. Această intersecție urmează a fi amenajată sub forma unei girații.

Strada Calea Șagului urmează a se moderniza, fiind utilată cu o linie de transport în comun amplasată central (linie tramvai), și patru benzi de circulație, câte două pe sens.

Lateral, sunt prevăzute locuri de staționare, piste pentru biciclete și trotuare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

În vecinătatea amplasamentului studiat, sunt în vigoare următoarele documentații de urbanism preluate de P.U.G. Timișoara, având următorii indicatori urbanistici aprobați:

- *H.C.L. 111/2003 – P.U.Z. "Platforma industrială Monlandys", DN59 - Calea Șagului, Timișoara:*
 - POT_{max} 55%
 - CUT_{max} 1,5
 - $S_{Verde\ min}$ 20%
- *H.C.L. 305/2017 – P.U.Z. "Modificare Platforma industrială Monlandys", DN59 - Calea Șagului, Timișoara, km8+950:*
 - POT_{max} 55%
 - CUT_{max} 1,5
 - $S_{Verde\ min}$ 20%
 - Regim de înălțime max. P+3E
- *H.C.L. 338/2007 – Modificare P.U.Z. "Construire hale depozitare cu corp administrativ", DN59 - Calea Șagului, Timișoara, km8:*
 - POT_{max} 55%
 - CUT_{max} 0,8
 - $S_{Verde\ min}$ 20%
 - Regim de înălțime max. P+3E
- *H.C.L. 495/2007 – P.U.Z. "DE1205 Calea Șagului km 7", DN59 - Calea Șagului, Timișoara, km7:*
 - POT_{max} 50%
 - CUT_{max} 1
 - $S_{Verde\ min}$ 10%
- *H.C.L. 253/2012 – P.U.Z. "Extindere zonă de servicii, depozitare, industrie în extravilan Timișoara", DN59 - Calea Șagului, Timișoara, km7:*
 - POT_{max} 55%
 - CUT_{max} 1,6
 - $S_{Verde\ min}$ 25,02%

- *H.C.L. 363/2008 – P.U.Z. "Ansamblu clădiri cu funcțiuni comerciale, servicii și depozitare", DN59 - Calea Șagului, Timișoara, km7+300:*
 - POT_{max} 55%
 - CUT_{max} 1,8
 - S_{Verde min} 10%
- *H.C.L. 482/2009 – P.U.D. "Reconfigurare Zonă pentru spații comerciale, servicii, showroom, depozite", DN59 - Calea Șagului, Timișoara, km7+300:*
 - POT_{max} 45%
 - CUT_{max} 0,9
 - S_{Verde min} 10%

Documentații de urbanism în lucru, în vecinătatea amplasamentului studiat:

- *P.U.Z. "Zonă depozitare, servicii și industrie nepoluantă", - zona Calea Șagului, Strada Napoli, Timișoara (beneficiar S.C. DUTCH REAL ESTATE S.R.L.), având A.O. nr. 16/2018*
 - POT_{max} 55%
 - CUT_{max} 1,7
 - S_{Verde min} 20%
 - Regim de înălțime max. P+2E
- *P.U.Z. "Comerț, servicii, depozitare, producție nepoluantă", - zona Calea Șagului, Timișoara (beneficiar S.C. MIRFAG TRANS S.R.L., S.C. BEGAMI S.R.L., S.C. POD CONSTRUCT S.R.L.), având A.O. nr. 05/2018*
 - POT_{max} 50%
 - CUT_{max} 1,5
 - S_{Verde min} 20%
 - Regim de înălțime max. P+3E
- *P.U.Z. "Zonă depozitare, logistică, producție nepoluantă", - zona Calea Șagului, Strada Napoli, Timișoara (beneficiar S.C. SPORT MECHANICAL WORKSHOP S.R.L.), având A.O. nr. 07/2019*
 - POT_{max} 55%
 - CUT_{max} 2,2
 - S_{Verde min} 25%
 - Regim de înălțime max. P+3E

2.1.2. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA

LOCALITĂȚII

Pentru zona limitrofă Căii Șagului – DN59, atât în cadrul teritoriului administrativ Timișoara, cât și al localității Giroc, s-au elaborat și aprobat o serie de proiecte de urbanism care au definit caracterul zonei: industrie, producție, logistică, depozitare, comerț și servicii conexe acestor funcțiuni. O parte din ele s-au concretizat prin construcții executate, de referință pentru oraș:

- Metro Cash & Carry
- Leroy Merlin
- Parcul Industrial Incontro
- Casa Auto Hyundai Timișoara
- Praktiker
- Auchan
- Adient Automotive SRL
- Intercolor SA
- Facto Itoboxo SRL, și altele

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

2.2.1. POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Terenul ce face obiectul prezentei documentații de urbanism este situat în partea de sud-vest a Municipiului Timișoara, în intravilan, la Nord de Calea Șagului – (fost DN59, E70).

Terenul are accesibilitatea asigurată prin intermediul drumurilor de exploatare existente în zonă:

- De 1205/3 cu racord direct la Calea Șagului – DN59
- De 1206/3
- De 1206/4
- De 1231

Terenul este delimitat astfel:

- *La sud:*
 - parcelele identificate prin nr. cad. A1206/1/10, A1206/1/11, A1206/1/12,
 - drumul de exploatare De1231,
 - canalul de desecare HCn 1228/3,
 - pe parcelele aflate la sud de canalul de desecare HCn 1228/3 se află terenul reglementat prin *P.U.Z. Platforma industrială Monlandys*, DN59 - Calea Șagului, Timișoara, aprobat prin H.C.L. 111/2003, și terenul în curs de reglementare prin P.U.Z. "Zonă depozitare, servicii și industrie nepoluantă", - zona Calea Șagului, Strada Napoli, Timișoara (beneficiar S.C. DUTCH REAL ESTATE S.R.L.) având A.O. nr. 16/2018.
- *La est:*
 - drumul de exploatare De1231,
 - canalul de desecare HCn 1228/3,
 - parcelele identificate prin CF nr. 419256, 419227, 419257, 419258, 419406, pe care este în curs de elaborare documentația P.U.Z. "Comerț, servicii, depozitare, producție nepoluantă", - zona Calea Șagului, Timișoara (beneficiar S.C. MIRFAG TRANS S.R.L., S.C. BEGAMI S.R.L., S.C. POD CONSTRUCT S.R.L.), având A.O. nr. 05/2018.
 - parcelele identificate prin CF nr. 430632, 430636, 430652, 430672, 430640, 430641, 430671, 445464, pe care este în curs de elaborare documentația P.U.Z. "Zonă depozitare, logistică și producție nepoluantă", - zona Calea Șagului, Timișoara (beneficiar S.C. SPORT MECHANICAL WORKSHOP S.R.L.), având A.O. nr. 07/2019.
- *La vest:*
 - canalul de desecare HCn 1207/7
- *La nord:*
 - drumul de exploatare De1205/3 cu racord direct la Calea Șagului,
 - parcelele identificate prin nr. cad. A1206/1/1, A1206/1/2, A1206/1/3, A1206/1/4, CF nr. 421448 (nr. cad. Cc1206/1/5), CF 425743 (nr. cad. Cc1206/1/6), CF 421294 (nr. cad. Cc1206/5/1), CF 421306 (nr. cad. Cc1206/5/1/1), CF 412296 (nr. cad. Cc1206/5/2), CF 421297 (nr. cad. Cc1206/5/3), CF 421300 (nr. cad. Cc1206/5/4).

Terenul este format din 11 parcele curți construcții în intravilan Timișoara:

nr. CF	nr. Cad.	nr. CF vechi	S (mp)
425744 Timisoara	Cc 1206/1/7	4503 Freidorf	20,000
425746 Timisoara	Cc 1206/1/8	4608 Freidorf	20,000
422922 Timisoara	Cc 1206/1/9	4593 Freidorf	20,000

425740 Timisoara	Cc 1206/5/4/1	4527 Freidorf	20,000
425745 Timisoara	Cc 1206/5/5	4487 Freidorf	20,000
422971 Timisoara	Cc 1206/5/6	4505 Freidorf	20,000
422972 Timisoara	Cc 1206/5/7	4507 Freidorf	20,000
422968 Timisoara	Cc 1206/5/8	4504 Freidorf	20,000
422969 Timisoara	Cc 1206/5/9	4383 Freidorf	30,000
422970 Timisoara	Cc 1206/5/10	4382 Freidorf	30,000
425750 Timisoara	Cc 1228/2/1	3531 Freidorf	28,100
TOTAL			248,100

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 Șagului – fost DN59, și de propunerea de traseu a Centurii ocolitoare Timișora Vest.
- Zona limitrofă zonei studiate se conturează ca o zonă cu caracter industrial, producție, depozitare, logistică, comerț 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: $+20^{\circ}\text{C} \dots 21^{\circ}\text{C}$ 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.

Din analiza stratificației 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**».

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

2.3.2. DATE GENERALE DESPRE AMPLASAMENT ȘI CONSTRUCȚII

Amplasamentul ce face obiectul prezentei documentații P.U.Z. de față este liber de construcții, și se află în intravilanul Municipiului Timișoara, jud. Timiș, identificat prin planul de situație anexat. Terenul are o suprafață relativ plană și 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 sud-vest a municipiului Timișoara, pe partea dreaptă a Căii Șagului (fost DN59, E70).

Accesibilitatea zonei studiate este asigurată prin intersecția amenajată dintre Calea Șagului și Strada Torino.

Calea Șagului, prin intermediul căreia se asigură accesul rutier la zona studiată nu are în prezent trotuare pentru circulație pietonală și nici piste pentru biciclete, acest aspect urmând a fi remediat cu ocazia viitoarei modernizări a străzii.

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.

În perspectivă, zona va putea fi accesată rutier și prin partea nordică, prin intermediul DE1205/3 ("Drumul Cenușii"), care se intersectează cu Strada Calea Șagului prin giratoriul existent amenajat în dreptul Leroy-Merlin și Auchan Sud.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Pentru zona limitrofă Căii Șagului – DN59, atât în cadrul teritoriului administrativ Timișoara, cât și al localității Giroc, s-au elaborat și aprobat o serie de proiecte de urbanism care au definit caracterul zonei: industrie, producție, logistică, depozitare, comerț, servicii și funcțiuni conexe acestora.

Funcțiunile propuse în cadrul terenului ce face obiectul P.U.Z. vor fi corelate cu cele existente în zona studiată.

2.5.2. GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este liber de construcții.

2.5.3. ASIGURAREA CU SPATII VERZI

Pe terenul ce face obiectul prezentei documentații nu există spații verzi amenajate.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Principalale disfuncționalități:

- În zonă nu există posibilitatea racordării la următoarele rețele de utilități în sistem centralizat: telefonie, apă, canalizare, gaz, agent termic;
- Necesitatea reglementării, respectiv devierii rețelelor LEA care traversează terenul;
- Existența conductelor de cenușă de-a lungul drumului de exploatare De1205/3;

2.7. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Proprietatea este privată, construcțiile ce sunt propuse a se realiza sunt depozitare, producție 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. 2194/26.06.2019 a fost obținut în temeiul reglementărilor documentației în fază P.U.Z. aprobată cu H.C.L. nr. 31/2003 "INTERPORTO – TERMINAL INTERMODAL Timișoara", preluată de P.U.G. Timișoara în vigoare, prelungit prin H.C.L. nr. 619/2018 - **subzonă de depozitare și servicii propusă, parțial subzonă de comunicații feroviare și construcții aferente propusă, drumuri de incintă și parcări propuse, canal desecare propus pentru anulare.**

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G. ÎN VIGOARE

Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare preia reglementările aprobate în documentația P.U.Z. "INTERPORTO – TERMINAL INTERMODAL Timișoara" aprobată cu H.C.L. nr. 31/2003:

- **Funcțiuni: subzonă de depozitare și servicii propusă, parțial subzonă de comunicații feroviare și construcții aferente propusă, drumuri de incintă și parcări propuse**
- **$POT_{max} = 55\%$**
- **$CUT_{max} = 1$**
- **Spații verzi min. 20%**

3.3. PREVEDERI ALE P.U.G. ÎN LUCRU

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în lucru, terenul se încadrează în zona **TDA – Terenuri cu destinație agricolă – arabil, pășuni, fânețe, situate în extravilan.**

Terenul studiat a fost scos din circuitul agricol, fiind introdus în intravilanul Municipiului Timișoara, în baza documentației P.U.Z. aprobată cu H.C.L. nr. 31/2003 “INTERPORTO – TERMINAL INTERMODAL Timișoara”, preluată de P.U.G. Timișoara în vigoare, prelungit prin H.C.L. nr. 619/2018.

3.4. PREVEDERI ALE MASTERPLAN 2012

Nu există prevederi ale Masterplan 2012 pentru terenul ce face obiectul P.U.Z.
Prevederile Masterplan tangente zonei limitrofe Căii Șagului sunt următoarele:

POLITICA 2 – Creșterea ponderii IMM-urilor în economia locală

Program 2 – Încurajarea întreprinderilor mici și mijlocii cu profil axat pe meșteșuguri / ateliere producție

POLITICA 4 – Asigurarea infrastructurii edilitare, a mobilității și infrastructurii de comunicare

Program 3 – Transport motorizat individual și public

Program 4 – Trafic nemotorizat, trasee velo și pietonale

POLITICA 8 – Asigurarea de servicii și facilități pentru comunitate

Program 6 – Localizarea și potențarea centrelor de cartier pe categorii;
centre de tip B: centre comerciale diversificate majore

3.5. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Spre anul 2003 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 în cadrul fiecărei parcele de depozitare, producție nepoluantă și funcțiuni complementare propusă.

3.6. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Rețeaua rutieră propusă în cadrul zonei studiate va prelungi traseele rutiere existente: Strada Torino și Strada Milano. Racordul acestor străzi, între ele și rețeaua nou prevăzută în cadrul zonei studiate, se va realiza prin intermediul unei girații.

Toate căile de acces la noile parcele au lățime de 14,00m front stradal, în cadrul căruia se va amenaja un carosabil de 7,00m, mărginit de zone verzi de aliniament, piste pentru biciclete și trotuare.

Circulația rutieră și pietonală din interiorul zonei va fi reglementată prin indicatoare rutiere și marcaje.

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

3.7.1. ELEMENTE DE TEMĂ, FUNCȚIONALITATE, AMPLASARE

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

- configurarea unei zone alcătuite din 3 parcele cu funcțiunea dominantă de depozitare, producție nepoluantă și funcțiuni complementare;
- rezervarea suprafețelor de teren necesare pentru asigurarea prospectelor transversale aferente zonelor de comunicație rutieră, ce vor deveni domeniu public, în perimetrul terenului studiat;
- asigurarea în incinta parcelelor de depozitare, producție nepoluantă și funcțiuni complementare, a locurilor de parcare necesare funcțiunilor propuse;
- asigurarea în incinta parcelelor de depozitare, producție nepoluantă și funcțiuni complementare, a minim 20% spații verzi amenajate;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz, apă-canal, conform propunerilor și avizelor, etc.

3.7.2. INDICATORI URBANISTICI

- regim de înălțime maxim (S)+P+2E
- P.O.T. _{max} = 60%
- C.U.T. _{max} = 1,2
- H_{max} = 20 m
- Spații verzi min. 20%

3.7.3. BILANȚ TERITORIAL

	EXISTENT		PROPUS	
Zonă de depozitare și servicii, parțial subzonă de comunicații feroviare și construcții aferente, drumuri de incintă și parcări	100,00%	248 100 mp	-	-
Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente propuse (Drumuri ce vor deveni domeniu public)	-	-	8,45%	20 968 mp
Zonă depozitare, producție nepoluantă și funcțiuni complementare	-	-	91,55%	227 132 mp
Din care:				
Zone spații verzi (în cadrul parcelelor de depozitare, producție, funcțiuni complementare)	-	-	20,00%	45 426 mp
TOTAL	100,00%	248 100 mp	100,00%	248 100 mp

3.8. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Soluțiile de echipare edilitară se vor stabili în fazele următoare 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 deponeul 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% spații verzi amenajate, în cadrul fiecărei parcele de depozitare, producție nepoluantă și funcțiuni complementare propusă.

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 amenajarea incintelor cu spații verzi și plantații de protecție, ce vor ocupa minim 20% din suprafața fiecărei parcele propuse.

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

Odată cu finalizarea infrastructurii rutiere din zonă și a Centurii ocolitoare Timișoara Vest, la intersecția cu Strada Calea Șagului, se vor îmbunătăți semnificativ condițiile de trafic în zonă și implicit accesul și circulația rutieră de deservire a terenului studiat.

3.10. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Conform planșei 170-A07 "Circulația terenurilor" urmează a fi prevăzute:

- rezervarea suprafețelor de teren necesare pentru asigurarea prospectelor transversale finale în perimetrul terenului studiat
- obligativitatea ca drumurile de acces, piste pentru biciclete, trotuarele aferente drumurilor mai sus menționate să devină domeniu public.

BILANȚ TERITORIAL OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

	EXISTENT		PROPUȘ	
Teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice	100,00%	248 100 mp	91,55%	227 132 mp
Teren pentru drumuri publice	-	-	8,45%	20 968 mp
TOTAL	100,00%	248 100 mp	100,00%	248 100 mp

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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 funcțiilor 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.

Ca măsură prioritară legată de evoluția zonei, se propune corelarea stadiului actual de construcție al zonei cu strategia de dezvoltare a teritoriului situat în zona calea Șagului.

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. "ZONĂ DEPOZITARE, PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE" 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