

MEMORIU DE PREZENTARE

5.1. INTRODUCERE

5.1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- **Denumirea lucrarii**

PLAN URBANISTIC ZONAL
EXTINDERE ZONA DE SERVICII, DEPOZITARE SI
INDUSTRIE IN EXTRAVILAN TIMISOARA

- **Amplasament:**

Amplasamentul studiat se gaseste pozitionat in extravilanul localitatii Timisoara, judetul Timis, in partea de sud a acesteia si este identificat prin:

- CF nr.: 410312, Nr. Cad: A1299/1/15/b/2.

SC TECHNOLUB SRL, Steren = 10.000 mp, Steren masurata = 10.011 mp

Terenul in suprafata de 10.011 mp este proprietatea SC TECHNOLUB SRL.

Terenul nu este scos din circuitul agricol.

Pe amplasament nu exista constructii.

Imobilul are inscrieri privitoare la sarcini:

- Intabulare, drept de ipoteca, valoare 130.000 EURO, plus dobanzile, costurile, majorarile, penalitatile si spezele bancare aferente ALPHA BANK ROMANIA SA sucursala Timisoara

- **Beneficiar**

SC TECHNOLUB SRL Timisoara.

- **Proiectant general**

SC SIREGON GRUP SRL Timișoara.

- **Subproiectanti, colaboratori**

Conform foaie colectiv de elaborare.

- **Data elaborarii**

Noiembrie 2011.

5.1.2. OBIECTUL LUCRARII

- **Solicitari ale temei program**

Prin tema program se solicita analizarea contextului urbanistic privind amplasarea obiectivului: EXTINDERE ZONA DE SERVICII, DEPOZITARE SI INDUSTRIE IN EXTRAVILAN TIMISOARA compusa din birouri, reprezentante firme, depozitari, centru de afaceri, service auto, industrie nepoluanta etc.

Caracteristici ale amplasamentului:

- se constituie teren agricol in extravilan, situat in extravilanul localitatii Timisoara;
- este adiacent DE 1293;
- este adiacent zonei extinse de servicii, depozitare si industrie;

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata, in conformitate cu prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL al localitatii.**

Prin contextul urbanistic se definește zona agricola, situata in extravilanul localitatii Timisoara, in partea de S-V.

Zona studiata se afla la:

- 8000 m de zona centrala a localitatii;
- adiacent la zona de servicii, depozitare si industrie.
- 500 m de limita intravilan a localitatii Timisoara.

Analizand zona studiata in relatie cu zonele vecine rezulta urmatoarele concluzii:

- Zona studiata nu este definita prin reglementarile PUG.
- Zonele 1, 2 si 3 de vecinatate nu sunt definite prin reglementari PUZ sau PUG.
- Zona 4 de vecinatate este definita prin reglementarile PUZ ca zona de servicii, depozitare si industrie.

De remarcat ca in toate zonele de vecinatate, cu exceptia zonei 4, se va incepe in scurt timp un proces de restructurare, existand suprafete de teren neconstruit, care odata amenajate vor avea un impact urbanistic deosebit.

In concluzie, obiectul lucrarii il constituie amplasarea obiectivului: EXTINDERE ZONA DE SERVICII, DEPOZITARE SI INDUSTRIE IN EXTRAVILAN TIMISOARA constituit dintr-o zona cu servicii, depozitare si industrie, in un regim de inaltime de P+2E+Er.

5.1.3. SURSE DOCUMENTARE

- **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior**

Planul Urbanistic General.

- **Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ**

- Studiu topometric;
- Studiu geotehnic;

- **Date statistice**

Planul Urbanistic General

- **Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei**
- PUZ "DE 1205, CALEA SAGULUI, KM 7";
zona Calea Sagului (DN 59), km 7 - Timisoara.
S.C. LAVEDI LIMITED S.R.L.
HCLMT nr. 495/18.12.2007
- PUZ "RECONFIGURARE ZONA PENTRU SPATII COMERCIALE, SERVICII, SHOW ROOM, DEPOZITARE".
Timisoara intravilan si extravilan;
Calea Sagului (DN 59), km 7+300, dreapta.
S.C. JOMRITA INVESTITII S.R.L.
HCLMT nr. 37/29.01.2008
- PUZ "CONSTRUIRE HALE DEPOZITARE CU CORP ADMINISTRATIV".
Calea Sagului (DN 59), km 8 dreapta,
parcela nr. cad. A 1229/2/6, intravilan extins Timisoara
S.C. BANU CONSTRUCT S.R.L.
HCLMT nr. 338/31.07.2007
- PUZ "CALEA SAGULUI (DN 59), KM 7+500 DREAPTA TIMISOARA".
S.C. AGROIMOBILIARE S.R.L. Chisoda.
HCLMT nr. 291/01.11.2001

5.2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

5.2.1. EVOLUTIA ZONEI

- **Date privind evolutia zonei**

Zona studiata, se constituie in totalitate in teren neconstruit cu exceptia zonei 4 in care sunt edificate doua hale industriale apartinand INTERCOLOR respectiv MICHEL THEIRRY ROMANIA.

- **Caracteristici semnificative ale zonei relationate cu evolutia localitatii.**

Ca urmare a dezvoltarii localitati, s-a creat premisa consolidarii zonei de servicii, depozitare si industrie compuse din birouri, reprezentante firme, depozitari, centru de afaceri, service auto, industrie nepoluanta etc, in contextul existentei unor zone similare adiacente amplasamentului studiat, s-a considerat ca aceasta zona este o zona favorabila pentru consolidarea unei zone de servicii, depozitare si industrie.

- **Potential de dezvoltare**

Ca urmare a pozitiei zonei in contextul urbanistic a localitatii se poate aprecia ca zona va deveni o zona dominata de servicii, depozitare si industrie.

5.2.2. INCADRARE IN LOCALITATE

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii.**

Zona studiata se gasește positionata in extravilanul localitatii Timisoara, judetul Timiș, in partea de S-V, intr-o pozitie a carei potential permite dezvoltarea zonei de servicii, depozitare si industrie si este identificat prin:

- CF nr.: 410312, Nr. Cad: A1299/1/15/b/2.

- **Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc.**

Zona este accesibila prin orice forma de trafic urban deoarece este adiacenta la DE 1249 si DE 1293.

Aceaste legaturi asigura fluidizarea circulatiilor atat in sensul incarcarii zonei cat și in sensul descarcarii acesteia.

In sensul cooperarii in domeniul edilitar se poate constata ca exista toate premisele asigurarii traseelor utilitare principale dar si a celor secundare. Zona este asigurata cu utilitatile necesare functionarii, respectiv energie electrica.

5.2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: reliefuri, rețeaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.**

Zona este amplasata pe teren relativ orizontal pe culoarul canalului Bega. In consecinta si celelalte elemente ale cadrului natural cum sunt clima, conditiile geotehnice si alte elemente de riscuri naturale sunt cele specifice oricarei zone din localitate.

5.2.4. CIRCULATIA RUTIERA

- **Aspecte critice privind defășurarea in cadrul zonei a circulatiei rutiere.**

Circulatia rutiera in zona este definita de DE 1249 DE 1293 si DE 1205/3 si corespunde cerintelor investitorului pentru tipul de activitate propus. Circulatia este compusa din trafic de autoturisme si trafic greu.

- **Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatii precum dintre acestea și alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacitati și trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati.**

Ca urmare a dezvoltarii localitatii Timisoara prin consolidarea unei zonei de servicii, depozitare si industrie se impune asigurarea unui profil corespunzator rețelelor rutiere care asigura circulatia auto in zona studiata.

DE 1205/3, DE 1293 si DE 1249 se constituie in prezent intr-o bariera de comunicare auto si pietonala a zonelor de vecinatate 1, 2, 3 și 4.

In concluzie se impun de urgenta analizarea unor solutii urbanistice care sa rezolve cu prioritate traficul urban in zona studiata prin propunerea unor profile transversale corespunzatoare, astfel incat sa permita extinderea zonei de servicii, depozitare si industrie.

5.2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiată**

Principala caracteristica a functiunilor ce ocupa zona studiată este aceea de unitate, privind tipologia functiunii, adica de servicii, depozitare si industrie.

Constructiile din aceasta zona precum si din zonele vecine lipsesc cu desavarsire cu exceptia zonei 4 de vecinatate in care sunt edificate doua hale industriale apartinand INTERCOLOR respectiv MICHEL THEIRRY ROMANIA.

- **Relationari intre functiuni**

In prezent intre functiunile bine constituite respectiv cele de zona de servicii, depozitare si industrie prevazute prin PUZ și functiunile propuse exista o cooperare functionala, deoarece prezinta același tip de functiune.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

In prezent se poate constata ca in zona studiată nu exista fond construit cu exceptia zonei 4 de vecinatate in care sunt edificate doua hale industriale apartinand INTERCOLOR respectiv MICHEL THEIRRY ROMANIA.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Halele industriale apartinand INTERCOLOR respectiv MICHEL THEIRRY ROMANIA sunt realizate din materiale peste media de calitate si se afla intr-o stare buna.

- **Asigurarea cu servicii a zonei studiate in corelare cu zonele vecine**

Zona studiată se propune a se constitui in zona de servicii, depozitare si industrie, complementara cu zona 4 de vecinatate.

- **Asigurarea cu spatii verzi**

Prezenta spatiilor verzi in zona studiată poate fi definita in cadrul unui fenomen general de definire a acestora, respectiv de zona verde in sensul lipsei constructiilor, nicidecum in sensul existentei unor spatii verzi peisagere sau a unei zone agricole.

Prin prevederile prezentului PUZ s-au prevazut spatii verzi amenajate in procent de 25% din suprafata parcelelor rezultate.

- **Existenta unor riscuri naturale in zona studiată sau in zonele vecine**

Nu este cazul.

- **Principalele disfunctionalitati**

Inexistenta unei retele de trafic auto si pietonal corespunzatoare zonei studiate.

Lipsa initiativelor de remodelare functionala si urbanistica a subzonei.

5.2.6. ECHIPAREA EDILITARA

- **Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale — dupa caz)**

Zona studiata este asigurata cu energie electrica.

- **Principale disfunctionalitati**

Zona studiata nu este asigurata cu trasee edilitare de apa potabila, retea canalizare, telefonizare si gaze naturale, care se vor asigura ca urmare a cheltuielilor realizate de beneficiar.

Zona studiata este traversata de magistrale de energie electrica si gaze naturale. Magistrala de gaze naturale se propune a fi deviata conform plansei de Reglementari edilitare.

5.2.7. PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) — MLPAT (nr. 16/NN/1999) si ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

- **Relatia cadrul natural - cadrul construit**

Raportul dintre calitatea cadrului natural si calitatea cadrului construit nu poate fi analizat deoarece in prezent, in zona studiata nu exista cadru construit. Desi cadrul natural nu detine calitati deosebite prin prezenta unor elemente ajutatoare, zona studiata se caracterizeaza prin teren natural.

- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

Nu e cazul.

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

Aşa cum s-a precizat anterior zonele de vecinatate 1, 2, 3 si 4 prezinta riscuri datorita vecinatatii cu DE 1205/3, DE 1293 si DE 1249.

- **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Nu e cazul.

- **Evidentierea potentialului balnear si turistic - dupa caz.**

Nu e cazul.

- **Protectia calitatii apelor**

Terenul luat in studiu nu dispune de un sistem centralizat de canalizare si epurare a apelor menajere. Se propune extinderea retelelor de canalizare in zona obiectivului, prin

intermediul surselor financiare provenite din fondurile structurale, apa menajera reziduala urmand a fi dirijata catre aceasta.

Apele meteorice de pe suprafetele betonate vor fi colectate prin guriile de scurgere proiectate, spre separatorul de produse petroliere si bazinul de retentie iar preaplinul este deversat prin retea pentru ape meteorice in canalul ANIF HCn 1228.

- **Protectia calitatii aerului**

Terenul fiind in extravilanul localitatii Timisoara, calitatea aerului este buna, lipsind elementele de poluare.

Energia termica necesara incalzirii si prepararii apei calde menajere pentru cladirile ce urmeaza a fi edificate, va fi asigurata cu ajutorul centralelor termice individuale (murale sau de pardosea) alimentate cu GPL, vor fi amplasate in incaperi special destinate cu suprafete si cosuri de fum corespunzatoare.

- **Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor**

Activitatea de baza prevazuta in zona, de industrie nepoluanta, depozitari si prestari servicii, nu produce zgomote si vibratii care sa necesite masuri speciale de protectie . Se evidentiaza astfel amplasarea obiectivelor in zona industriala a municipiului.

- **Protectia solului si subsolului**

Activitile industriale, de depozitare, de prestari servicii si industrie nepoluanta nu va implica operatii care pot periclita calitatile solului sau a subsolului. Toate activitatile se desfasoara in spatii inchise, pe suprafete perfect impermeabilizate.

In varianta folosirii cazanelor de incalzire cu combustibil lichid cu rezervoare ingropate sau aeriene se vor respecta normele tehnice in vigoare privind protectia mediului si sanatatea populatiei (rezervoare amplasate in cuve din beton, rezervoare cu pereti dubli, sau cuve de retentie).

- **Gospodaria deseurilor**

Deseurile produse de aceste obiective vor fi preluate de RETIM si depuse pentru neutralizare la rampa de gunoi a localitatii Timisoara.

In timpul executiei obiectivelor, materialele se vor aproviziona in baze proprii si se vor aduce in santier numai in masura punerii in opera.

In timpul lucrarii de realizare a obiectivului, muncitorii vor fi instruiti sa vegheze asupra factorilor de mediu.

Excesul de pamant si moloz, ramase din timpul constructiei vor fi evacuate in zonele de umpluturi indicate de primaria Timisoara.

Deseurile tehnologice rezultate din diversele activitati industriale nepoluante vor fi colectate diferentiat in functie de natura acestora , stocate in recipienti specifici, urmand a fi valorificate prin firmele autorizate in colectarea si gestionarea acestora.

- **Gospodarirea substantelor toxice**

Nu este cazul. In spatiile de depozitare nu se vor stoca substante toxice si periculoase. Activitatile industriale nepoluante propuse a se desfasura nu implica utilizarea de substante toxice si periculoase.

- **Gestionarea ambalajelor**

Ambalajele rezultate din activitatile curente se colecteaza diferentiat in functie de natura acestora (hartie si cartoane, folie de polietilena, metale), urmand a fi directionate spre firmele de colectare autorizate in baza contractelor de colaborare ce se vor incheia intre societatile comerciale ce isi vor desfasura activitatea.

- **Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public**

Pentru asigurarea unui ambient necesar zonelor industriale, depozitari si prestari servicii, cat si pentru a aduce un aport imbunatatirii calitatii aerului se vor amenaja spatiile verzi , in interiorul parcelelor, asigurandu-se procentul minim de 25% impus de prin regulamentul general de urbanism (R.G.U.). In incinta zonei studiate prin Planul Urbanistic Zonal.

5.2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

- **Se vor prezenta optiunile populatiei, precum si punctele de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei.**

Deoarece intreaga zona de S-V a localitatii a fost si este caracterizata prin suprafete de teren neconstruite, in prezent se constata o crestere a interesului privind utilizarea intensiva a acestor terenuri pentru servicii, depozitare si industrie.

- **Se va expune si punctul de vedere al elaboratorului privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ**

Consideram ca amplasarea zonei de servicii, depozitare si industrie compusa din birouri, reprezentante firme, depozitari, centru de afaceri, service auto, industrie nepoluanta etc. in directia unei zone de servicii, depozitare si industrie este o situatie de normalitate cat si una de necesitate.

5.3. PROPUNERI DE DEZVOLTATE URBANISTICA

5.3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

- **Se pot prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior si concomitent cu PUZ in special a celor ce justifica enuntarea unor reglementari urbanistice**

Din concluziile studiilor de fundamentare ce justifica reglementarile in zona studiata rezulta oportunitatea interventiilor de a include zona studiata in circuitul zonelor de servicii, depozitare si industrie compusa din birouri, reprezentante firme, depozitari, centru de afaceri, service auto, industrie nepoluanta etc.

5.3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

- **Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat cu implicatii asupra dezvoltarii urbanistice a zonei in studiu: cai de comunicatie; relatiile zonei studiate cu localitatea si in special cu zonele vecine; mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor; lucrari majore prevazute in zona; dezvoltarea echiparii edilitare; protectia mediului etc.**

Deoarece zona studiata se afla in extravilanul localitatii Timisoara nu sunt prevederi ale

PUG pentru zona studiata.

Prin consolidarea functiunii in zona studiata se prevede amplificarea colaborarii cu celelalte zone din localitate.

5.3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se vor mentiona posibilitatile de valorificare ale cadrului natural:

- **relationarea cu formele de relief; prezenta unor oglinzi de apa si a spatiilor plantate; constructibilitatea si conditiile de fundare ale terenului, adaptarea la conditiile de clima; valorificarea unor potentiale balneare etc. - dupa caz.**

Interventiile in zona studiata vor avea in vedere ca toate constructiile și amenajarile vor fi percepute in mare masura de la nivelul pietonului sens in care toate rezolvarile specifice vor respecta aceasta reglementare. Ca urmare a acestui fapt se va acorda o atentie deosebita prezentei spatiilor plantate de protectie.

5.3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

In functie de prevederile PUG in domeniul circulatiei si concluziile studiilor de fundamentare se vor prezenta:

- Organizarea circulatiei

In zona studiata vor fi prevazute profile corespunzatoare ale cailor de comunicatie rutiera care sa asigure accesul in zona. Noile profile vor avea urmatoarele dimensiuni:

- DE 1205/3 - 35 m la Sud-Vest de giratie si 35,5 m la Est de aceasta
- DE 1293 – 24 m
- DE 1249 – 17 m

Accesul pe parcela A1299/1/15/b/2 se va face din DE 1293 prin intermediul unei bretele de acces.

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

Zone functionale propuse in zona studiata sunt:

- servicii, depozitare si industrie (constructii) 45,00%,
- zone verzi si de protectie 20,03+5,00%,
- platforme rutiere, alei si parcaje de incinta 23,63%,
- drumuri publice 6,34%.

Suprafete si coeficienti:

- POT: maxim 55% pentru depozitare, servicii si industrie;
- CUT: maxim 1,60 pentru depozitare, servicii si industrie;
- Regim de inaltime: maxim S+P+2E pentru depozitare, servicii si industrie;
- Inaltime maxima: H cornisa = 15,0 m, H coama = 16,0 m pentru depozitare, servicii si industrie
- S teren: 10.011 mp.

Alinierea constructiilor propuse va fi de:

- 35 m de la limita noului profil a DE 1293;
- 10 m de la limita posterioara a parcelei;
- 5 m de la limita laterala Sudica a parcelei;
- 10 m de la limita laterala Nordica a parcelei.

Repartizarea suprafetelor:

- 4.505 mp – constructii;
- 2.006+500 mp – spatii verzi amenajate;
- 2.366 mp – platforme rutiere, alei si parcaje de incinta;
- 634 mp – drumuri publice.

10.011 mp

5.3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII UTILITARE

In functie de concluziile analizei critice a situatiei existente si de prevederile din PUG se vor trata urmatoarele categorii de probleme:

- **Alimentare cu apa: lucrari necesare pentru asigurarea capacitatii instalatiilor de alimentare cu apa la sursa, tratare si aductiune; dezvoltari ale retelelor de distributie din zona; modificari pariale ale traseelor retelelor de distributie existente etc.**

Lucrari propuse:

- Zona studiata va fi deservita din punct de vedere al asigurarii cu apa potabila in sistem centralizat, prin racordare la reseaua de alimentare cu apa a municipiului Timisoara.

Alimentarea cu apa

Deoarece pe amplasamentul studiat nu sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări, ca urmare a inexistentei retelei de apa potabila, alimentarea cu apa a zonei studiate se va face prin extinderea retelei de apa a localitatii, aflata in vecinatate, Calea Sagului, administrata de care RA AQUATIM Timisoara.

Dimensionarea instalațiilor se va face avându-se in vedere consumatorii propusi in zona studiata.

Necesarul de apă s-a determinat pentru un numar de 1 cladire industrie x 66 persoane = 66 persoane.

Conform S.R. 1343/1-2006 necesarul de apa pe zi aferent unui angajat in activitati industriale nepoluante este de 50 l.

Avand in vedere, conform STAS 1478/90, tabelul 4, coeficientii: $K_p = 1,0$; $K_{zi} = 1,15$; $K_o = 1,2$; rezulta urmatoarele consumuri specifice:

$$q_1 = 66 \text{ persoane} \times 50 \text{ l/om.zi} = 3300 \text{ l/zi}$$

$$q_2 = 0,2 \text{ l/mp intretinere curatenie spatii interioare}$$

Debitele de apa necesare din retea sunt:

$$Q_{zimed} = 1,0 \times q / 1.000 = 3,900 \text{ mc/zi};$$

$$Q_{zimax} = 1,15 \times Q_{zimed} = 4,485 \text{ mc/zi};$$

$$Q_{hmax} = 1,2 \times Q_{zimax} / 24 \text{ h} = 0,224 \text{ mc/h.}$$

Debitele totale apa potabila caracteristice sunt urmatoarele:

$$Q_{zi \text{ med.}} = 3,900 \text{ mc/zi} \quad (0,045 \text{ l/s});$$

$$Q_{zi \text{ max.}} = 4,485 \text{ mc/zi} \quad (0,052 \text{ l/s});$$

$$Q_{h \text{ max.}} = 0,224 \text{ mc/h} \quad (0,062 \text{ l/s}).$$

Prin racordarea la rețeaua extinsă de apă potabilă a localității Timișoara, se urmărește asigurarea debitului necesar atât pentru consumul curent, cât și pentru stingerea unui eventual incendiu.

Rețeaua de apă potabilă propusă se va executa din conducte de polietilenă de înaltă densitate PEHD, cu diametrul $D_n = 100 \text{ mm}$, $L = 1320 \text{ m}$, se va monta îngropat la $1,10 \text{ m}$ adâncime, pe un pat de nisip. Rețeaua de distribuție se va poza de regulă în spațiul verde (în afara zonei carosabile) și se va echipa cu camine de vane pentru sectorizare.

Dimensionarea rețelei de apă proiectată s-a făcut la debitul de apă necesar pentru consumul curent: $Q_{h \text{ max.}} = 0,224 \text{ mc/h}$ ($0,062 \text{ l/s}$), precum și a debitului pentru un eventual incendiu (5 l/s), rezultând diametrul conductei $D_n = 100 \text{ mm}$, $PN = 6 \text{ bar}$.

Rețeaua de apă potabilă și bransamentele la rețea se va realiza pe cheltuiela investitorului.

- **Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă; extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare etc.**

Colectarea apelor uzate și meteorice de pe amplasament se face în rețele diferite astfel:

- Apele uzate menajere provenite de pe zona studiată se colectează prin intermediul rețelei de canalizare și se vor deversa în rețeaua de canalizare a localității Timișoara, administrată de care RA AQUATIM Timișoara.
- Apele meteorice de pe construcții, drumuri și parcare se vor colecta prin intermediul rețelei de canalizare pentru ape pluviale, separată de rețeaua de canalizare apă menajeră și se vor deversa în canalul de desecare ANIF HCn 1228. Apele meteorice de pe drumuri și parcaje vor fi trecute printr-un separator de produse petroliere înainte de colectarea lor într-un bazin de retenție iar apele meteorice se vor colecta direct într-un bazin de retenție. Preaplinul apelor meteorice colectate în bazinul de retenție se va deversa în canalul de desecare.

Canalizare ape menajere

Deoarece pe amplasamentul studiat nu sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări, ca urmare a inexistenței rețelei de canalizare, această rețea se va face prin extinderea rețelei de canalizare a localității Timișoara.

Rețeaua de canalizare ape menajere propusă se realizează din tuburi PVC rigid de tip KG asamblabile cu mufe și garnituri de cauciuc, de culoare portocalie, destinate rețelelor de canalizări exterioare și evacuării gravitaționale a apelor menajere, cu diametrul $D = 300 \text{ mm}$, lungime $L = 1320 \text{ m}$. Se recomandă amplasarea rețelei de canalizare în axul străzii.

Rețeaua de canalizare ape menajere propusă va funcționa în sistem gravitațional, modul de descărcare în canalul colector al localității Timișoara se va realiza gravitațional sau prin refulare.

Pe rețeaua de canalizare ape menajere se montează camine de vizitare, distanța dintre acestea nu va depăși 60 m .

Debitele de ape uzate evacuate, conform STAS 1848/1990 în stația de epurare sunt:

$$Q_{zi \text{ med. uzat}} = 3,900 \text{ mc/zi} \quad (0,045 \text{ l/s});$$

$$Q_{zi \text{ max. uzat}} = 4,485 \text{ mc/zi} \quad (0,052 \text{ l/s});$$

$Q_{h \max \cdot \text{uzat}} = 0,224 \text{ mc/h} \quad (0,062 \text{ l/s}).$

Canalizare ape pluviale

Apele pluviale de pe drumuri si parcarile propuse vor fi colectate prin rigole de scurgere amplasate pe marginea platformelor rutiere in reseaua de canalizare ape pluviale si vor fi trecute printr-un separator de produse petroliere inainte de stocarea lor intr-un bazin de retentie.

Preaplinul apelor meteorice colectate in bazinul de retentie se va deversa in canalul de desecare ANIF HCn 1228 in conditiile impuse de HG 352/2005 (NTPA 001/2002).

Reteaua de canalizarea ape pluviale propusa se realizeaza din tuburi PVC rigid de tip KG asamblabile cu mufe si garnituri de cauciuc, de culoare portocalie, destinate retelelor de canalizari exterioare si evacuarii gravitationale a apelor pluviale, cu diametrul $D = 300 \text{ mm}$, lungime $L = 190 \text{ m}$ de la bazinul de retentie la gura de descarcare in canalul de desecare ANIF. Se recomanda amplasarea retelei de canalizare in axul strazii.

Reteaua de canalizare ape pluviale propusa va functiona in sistem gravitational, modul de descarcare in canalul de desecare ANIF se va realiza gravitational sau prin refulare.

Pe reseaua de canalizare ape pluviale propusa se monteaza camine de vizitare, distanta dintre acestea nu va depasi 60 m.

Debitul apelor meteorice evacuate intr-un an de pe suprafata analizata, se calculeaza in functie de media anuala cazuta pe suprafata respectiva (592 l/mp an, conform datelor din pagina web a Primariei Timisoara).

Debitul anual de pe suprafata considerata este de:

$$Q = 592 \text{ l/mp an} \times 4505 \text{ mp constructii} \times 0,8 = 2133568 \text{ l/an} = 2133,568 \text{ mc/an}$$

$$Q = 592 \text{ l/mp an} \times 2366 \text{ mp drumuri} \times 0,85 = 1190571 \text{ l/an} = 1190,571 \text{ mc/an}$$

$$Q = 592 \text{ l/mp an} \times 2506 \text{ mp spatii verzi} \times 0,1 = 148355 \text{ l/an} = 148,355 \text{ mc/an}$$

Cantitatea de apa preluata in canalul de desecare: 3472,494 mc/an ~ 3472,5 mc/an

Reteaua de canalizare ape uzate respectiv de ape pluviale si bransamentele la aceste retele se vor realiza pe cheltuiala investitorului.

Proiectul tehnic de racordare a obiectivului propus la reseaua de canalizare se va corela cu solutiile si strategiile de dezvoltare a retelei edilitare din zona, existente la data intocmirii proiectului tehnic.

- **Alimentare cu energie electrica: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi statii sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice: modernizarea liniilor electrice existente: modernizarea iluminatului public etc.**

In zona studiata nu sunt asigurate toate conditiile specifice acestor lucrari. Asigurarea alimentarii cu energie electrica a investitiei se va face din reseaua de medie tensiune aflata adiacent amplasamentului prin intermediul unui post TRAFU.

Bransamentul la retea se va realiza pe cheltuiala beneficiarului.

- **Telecomunicatii: extinderea liniilor de telecomunicatii noi amplasamente pentru oficii postale, centrale telefonice, relee, posturi de radio si TV etc.**

In zona studiata nu sunt asigurate conditiile specifice acestor lucrari. Asigurarea cu telefonizare a investitiei se va face de la unul din furnizorii aflati in zona adiacent zonei studiate.

Bransamentul la retea se va realiza pe cheltuiala beneficiarului.

- **Alimentare cu caldura: sisteme de incalzire propuse; tipuri de combustibili, modernizari sisteme existente etc.**

Sistemul de incalzire propus - centrala termica proprie cu combustibil GPL.

- **Alimentare cu gaze naturale - dupa caz: extinderi ale capacitatilor existente, procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentarii cu gaze naturale etc.**

In zona studiata nu sunt asigurate conditiile specifice acestor lucrari, in consecinta in etapa 1, zona studiata nu va fi racordata la reseaua de gaz natural.

Dupa realizarea retelei de gaz natural de catre un furnizor zonal, beneficiarul va hotara oportunitatea racordarii la aceasta.

Bransamentul la retea se va realiza pe cheltuiala beneficiarului.

- **Gospodaria comunală: amenajari pentru sortarea, evacuarea, depozitarea si tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport in comun; constructii si amenajari specifice etc.**

In zona studiata sunt asigurate toate conditiile specifice acestor lucrari.

5.3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Ca urmare a analizei privind impactul asupra mediului pentru zona studiata sau formulat propuneri si masuri de interventie urbanistica, ce privesc:

- Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.)
- Prevenirea producerii riscurilor naturale;
- Depozitarea controlata a deșeurilor;
- Organizarea sistemelor de spatii verzi;
- Refacere peisagistica si reabilitare urbana;
- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore;

CRITERII

pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului

PUZ-EXTINDERE SERVICII IN EXTINDERE ZONA DE SERVICII, DEPOZITARE SI INDUSTRIE IN EXTRAVILAN TIMISOARA

1. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire in special la:

a). gradul in care planul sau programul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor;

Planul de urbanism zonal propune edificarea pe terenul in suprafata totala de 10.000 mp organizarea la standarde ridicate a unei zone de servicii, depozitare si industrie compusa din birouri, reprezentante firme, depozitari, centru de afaceri, service auto, industrie nepoluanta etc. Astfel aceasta etapa se constituie intr-o premisa a unei dezvoltari ulterioare a acestei zone, in special prin extinderea zonelor de servicii, depozitare si industrie. Acesta premisa s-a creat in special datorita existentei unor suprafete de teren relativ mari utilizate pana in prezent ca si terenuri agricole in apropierea localitatii Timisoara.

De acest fenomen va beneficia de asemenea si populatia existenta, implicit intreaga comunitate deoarece investitiile ce afecteaza infrastructura nu se preteaza la o dezvoltare

a unei singure parcele sau zone. Ea va atrage dupa sine rezolvarea problemei alimentareii cu apa si a canalizarii pentru intreaga zona cat si realizarea unui acces facil in zona.

Realizarea investitiei va atrage dupa sine si realizarea unui numar important de locuri de parcare.

Orice alta dezvoltare a activitatii pe amplasament se va realiza cu respectarea functiunilor initiate de catre planul de urbanism zonal prezentat.

b). gradul in care planul sau programul influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele;

Planul de urbanism zonal propus va influenta si celelalte planuri sau programe pentru zona supusa dezbaterii, existente deja sau in curs de aprobare, in sensul in care se va accelera obtinerea aprobarilor necesare de la organele abilitate si a demararii activitatilor de parcelare si construire a imobilelor si infrastructurii aferente.

In aceeasi masura planul de urbanism zonal supus aprobarii este influentat de planurile existente in lucru sau aprobate in zona, in sensul corelarii proiectelor de realizare a infrastructurii zonei (extindere retea de apa canal, realizare drumuri de acces).

Aceasta va accentua tendinta de dezvoltare a zonei de S-V a localitatii, va atrage dupa sine demararea tuturor lucrarilor propuse a se realiza in zona datorita in special aportului pe care il vor avea noi investitori la aceasta.

c). relevanta planului sau programului in/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovarii dezvoltarii durabile;

Toate proiectele promovate pe amplasament se aliniaza proiectelor de dezvoltare durabila a zonei. Activitatea promovata de catre titularul planului se incadreaza specificului zonei.

Se evidentiaza demararea proiectelor pentru:

- alimentarea cu apa potabila in sistem centralizat, de la reseaua localitatii Timisoara, prin extinderea acesteia din zona adiacenta zonei studiate;
- colectarea centralizata a apelor menajere;
- colectarea apelor pluviale si directionarea acestora spre bazinul de retentie;
- realizarea unor profile corespunzatoare pentru drumurile de acces si legatura;

Racordarea propriu-zisa a acestor retele se va realiza la cele existente si cele prevazute intr-o etapa de perspectiva.

Orice posibila sursa de poluare se va analiza cu cea mai mare atentie, astfel incat simultan cu aparitia acesteia este analizata si proiectata solutia constructiva sau masura organizatorica necesara eliminarii acesteia .

d). probleme de mediu relevante pentru plan sau program;

Cea mai importanta problema de mediu ridicata de promovarea planului de urbanism zonal consta in colectarea si directionarea spre canalizare a apelor uzate colectate de pe amplasament.

Se evidentiaza colectarea separata a apelor pluviale, asigurarea tratamentului corespunzator zonei de unde provin (cele de pe platformele carosabile sunt trecute initial prin separator de uleiuri) si directionarea spre reseaua de canalizare.

O alta problema de mediu va fi cea data de gestionarea deseurilor menajere. Acestea vor fi ridicate de catre serviciul de salubritate al localitatii Timisoara. Prin implementarea proiectului propus se vor elimina de asemenea si rampele clandestine de deseuri ce se creeaza in zona ca urmare a depozitarii necorespunzatoare de deseuri provenite din lucrarile de amenajare realizate de catre investitorii din zona.

e). relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu (de exemplu, planurile si programele legate de gospodaria deeurilor sau de gospodaria apelor)

Asa cum s-a amintit anterior va exista o preocupare permanenta pentru activitatea de gestionare a deeurilor produse in perimetrul zonei studiate. Se evidentiaza existenta la ora actuala a functionarii serviciului de colectare a deeurilor menajere de pe raza localitatii Timisoara si in zona din imediata vecinatate a acesteia.

Se evidentiaza de asemenea faptul ca necesarul de apa se va asigura centralizat pe ampasament, reglementarea consumurilor cat si a conditiilor de evacuare a apelor reziduale facandu-se prin avizele solicitate de catre beneficiar la institutiile abilitate.

2. Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate cu privire, in special la:

a). probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor;

Avandu-se in vedere ca inca de la etapa de analiza a planului zonal de urbanism, urmata de cea de proiectare a tuturor elementelor ce vor concura la mobilarea amplasamentului se iau toate masurile de prevenire a poluarii, se considera ca probabilitatea aparitiei de evenimente nedorite va fi cu totul accidentala.

Se va urmari indeaproape modul in care se vor respecta conditiile impuse de catre institutiile abilitate la realizarea echiparii edilitare si a mobilarii amplasamentului. Se considera astfel ca zona nu va suferii mofificari ale calitatii mediului. Probabilitatea unor evenimente cu impact negativ asupra mediului este minima si total accidentala.

b). natura cumulativa a efectelor;

Avandu-se in vedere impactul redus asupra mediului a functiunilor propuse, prin gestionarea conforma cu normativele de mediu a tuturor factorilor de mediu posibil a fi afectati, se considera ca nu va exista o acumulare de efecte negative ce pot influenta amplasamentul si implicit zona de S-V a localitatii Timisoara.

c). natura transfrontiera a efectelor;

Nu este cazul.

d). riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu (de exemplu datorita accidentelor);

Nu sunt riscuri pentru sanatatea populatiei, in primul rand datorita naturii proiectului propus – edificarea unei zone de servicii, depozitare si industrie nepoluanta in regim de inaltime maxim S+P+2E, cat si a solutiilor adoptate, pentru implementarea acestuia.

Riscurile pentru mediu sunt de asemenea reduse ca urmare a elementelor amintite anterior.

e). marimea si spatialitatea efectelor (zona geografica si marimea populatiei potential afectate);

Asa cum s-a amintit anterior realizarea efectiva a proiectului in perimetrul analizat nu va afecta, in cazul gestionarii corespunzatoare si a echiparii corespunzatoare, nici aceasta suprafata nici zonele invecinate. Nu se pune astfel problema marimii si spatialitatii efectelor, a zonelor geografice si a marimii populatiei ce ar putea fi afectate.

f). valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de:

Nu este cazul.

Realizarea planului de urbanism zonal se inscrie in dinamica de dezvoltare a zonelor de servicii, depozitare si industrie din Romania.

Se evidentiaza amplasamentul in zona extravilana a localitatii Timisoara cat si situatia favorabila a existentei in zona adiacenta a retelelor de apa si canal.

(i). caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:

Nu exista areale specifice ce pot fi afectate de promovarea investitiilor pe suprafata de teren propusa pentru demararea acestora. Intregul perimetru va fi amenajat astfel ca acestea se vor incadra in specificul zonei.

(ii). depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului

Nu vor exista depasiri ale limitelor impuse de normavele in vigoare. Toate sursele de poluare sunt identificate astfel incat se iau toate masurile eliminarii acestora, inca din etapa de proiectare.

In ceea ce priveste sursele de poluare a aerului datorate functionarii centralelor termice proprii ce asigura apa calda si agentul termic necesar incalzirii imobilelor in perioada de iarna, acestea se vor incadra in limitele impuse de normativele in vigoare. Aceasta ca urmare a combustibilului utilizat - GPL, a cantitatilor relativ mici necesare in cea mai mare parte a anului si a echipamentelor de ultima generatie existente pe piata romaneasca.

(iii). folosirea terenului in mod intensiv;

Folosirea terenului pentru constructia de imobile si echiparea edilitara se va realiza in parametri normali de utilizare, nu se pune problema utilizarii acestuia in mod intensiv. Proiectul promovat nu va afecta arealul analizat.

g). efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejere recunoscut pe plan national, comunitar sau international.

Nu este cazul.

5.3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Pentru a facilita prevederea si urmarirea realizarii obiectivelor de utilitate publica sunt necesare urmatoarele operatiuni:

- Deoarece investitiile din zona propusa sunt majore se impune la aceasta data dezvoltarea retelelor de apa potabila și canalizare pentru zona studiata.
- Primaria Timisoara va intocmi formalitatile de acordare a unui numar de imobil investitiei propuse.

5.4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

● **Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG.**

Consideram ca interventiile propuse de firma noastra sunt in concordanta cu prevederile de dezvoltare a zonei.

● **Categoriile principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare.**

Pentru evitarea aglomerarii cu constructii in zona studiata se propune ca POT maxim sa fie 55% si CUT maxim de 2,0. De asemenea, frontul stradal la DE 1293 va fi retras cu minim 15 de metri de la limita carosabilului, zona care se constituie in zona de siguranta.

● **Prioritati de interventie.**

Reglementarea situatiilor juridice a terenurilor ca urmare a unificarilor si dezmembrarilor ce

vor surveni in urma operatiunilor de sistematizare a zonei studiate din care vor rezulta urmatoarele parcele:

- (a) Parcela 1 –servicii, depozitare si industrie;
- (b) Parcela 2 – cai de comunicatie;

• **Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii.**

Apreciem propunerile avansate ca fiind in concordanta cu previziunile de dezvoltare ale localitatii Timisoara.

Utilizand logica coroborarii elementelor componente ale vietii urbane si a deducerii implicatiilor lantului decizional, concluzionam ca prin acest P.U.Z. se certifica urmatoarele:

- **Zona studata se dezvolta in directia unor functiuni de interes general prioritare fiind dotarile pentru servicii, depozitare si industrie compusa din birouri, reprezentante firme, depozitari, centru de afaceri, service auto, industrie nepoluanta etc;**
- **Obiectivul propus, prin activitatea sa, se include in gama de functiuni privind dezvoltarea zonei studiate;**
- **Zona studata va fi sistematizata prin prevederea unor cai de acces rutier care sa corespunda intereselor beneficiarului dar și de dezvoltare a zonei studiate in relatie cu zonele invecinate;**
- **Primaria Timisoara va atribui numere pentru parcelele nou create;**
- **Dupa dezmembrare se va trece la scoaterea din circuitul agricol a parcelelor nou create.**

Intocmit
arh. Sorin HENT