

MEMORIU DE PREZENTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL ”Dezvoltare Zonă servicii si depozitare, Timișoara, Extravilan CF 417384, cad.417384

1. Introducere

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL
”Dezvoltare Zonă servicii si depozitare, extravilan
Timișoara
CF 417384, cad 417384

Amplasament: Extravilan Timisoara

Beneficiar: **Damacus Lucian si Damacus Gabriela-Florica**

Elaborator: **s.c.”Arhitect Trîmbițaș”s.r.l.**
(Proiectant)

Data elaborării: **decembrie 2013**

Faza de proiectare: **P.U.Z.**

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Documentația în fază de Aviz de oportunitate Plan Urbanistic Zonal: ” Dezvoltare Zonă servicii si depozitare” CF 417384, cad 417384, a fost întocmită la comanda beneficiarilor Damacus Lucian si Damacus Gabriela- Florica.

Documentația de față propune soluții și reglementări în scopul realizării unei zone de servicii si depozitare pe terenul situat in extravilanul Timisoarei, in proximitatea intersectiei caili Aradului cu Centura Timisoara, identificat prin CF 417384, Nr. Cad. 417384, aflat în proprietatea lui Damacus Lucian si Damacus Gabriela- Florica.

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

Zona studiată – aflată în zona arterelor majore Calea Aradului (DN69) și Centura Timișoara – varianta proiectată se înscrie din punct de vedere al zonificării teritoriale în extravilan.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

- Conform Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara, terenul de față este situat în extravilan.
- Zonele învecinate parcelei studiate au fost reglementate din punct de vedere urbanistic astfel:

- Limita nordică a terenului este constituită de A300/4. La nord de acesta se află pe lângă parcele nereglementate și parcele pe care există construcții. La nord de DE 197 se găsește stația de transformare ATON
- Limita sudică a terenului este formată de A300/6. La sud de acesta se găsesc parcele libere de construcții, fără documentații de urbanism aprobate, precum și traseul proiectat al Centurii Timisoara
- La vest, terenul este delimitat de DE 301 și învecinat cu terenuri libere de construcții, fără planuri urbanistice aprobate.
- La est terenul este delimitat de HCN 187. Terenurile aflate la est de el nu au aprobate planuri urbanistice zonale și sunt libere de construcții. Pe parcelele cu front la DN 69 sunt construcții cu funcțiuni industriale și servicii.

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

Certificatul de Urbanism nr.3996 din 28.11.2013 a fost obținut în baza H.C.L. nr.157/2002, prelungit prin HCL 105/2012 privind aprobarea respectiv prelungirea valabilității Planului Urbanistic General prin care se specifică **Categoria funcțională: teren situat în extravilan – zona cu caracter nedefinit.**

S-a obținut **Aviz de Oportunitate nr. 06/03.10.2013**

Aviz OCPI de conformitate pentru lucrări de specialitate nr. 27363 / 08.12.2008

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

Segmentul DN 69 situat la est de parcela studiată este propus a fi completat de o parte și de alta de drumuri colectoare destinate deservirii parcelelor cu funcțiuni predominante industrie, depozitare și servicii. Bifurcația spre Arad- Sinandrei urmează a fi configurată ca o giratie, aceasta preluând și descarcarea autostrăzii.

La sud este proiectată Centura Timisoara, aceasta având de asemenea prevăzute colectoare.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1.EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Pentru zona limitrofă Căii Aradului s-au elaborat și aprobat o serie de proiecte de urbanism care au definit caracterul zonei spre arterele majore: industrie, depozitare și servicii. Mare parte din ele s-au concretizat prin construcții aflate în diferite stadii de execuție.

În același timp, în planul secund, a rămas un fond semnificativ de parcele nereglementate.

2.1.2. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Proiecte cu funcțiuni industriale, depozitate și servicii au apărut în vecinătatea căilor majore de circulație din zona – Calea Aradului – DN69 și Centura. Deocamdată singurul nucleu generat este în zona de intersecție a celor două artere menționate, restul investițiilor fiind disperse.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

2.2.1. POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Terenul studiat este situat în partea de nord a municipiului Timișoara, în extravilan.

Terenul nu are front la artere majore, momentan accesul se realizează de DE 301.

Terenul este format din o parcela:

- parcela identificată prin CF nr. 417384 – Timișoara, Nr. top. 417384, CF vechi 133549, nr top vechi A300/5 (teren arabil în extravilan) cu o suprafață de 59387 mp. Aceasta are o formă neregulată cu lungimea frontului la De301 situat la vest de 110,12m (75,89+34,23); 483,54m latura nordică; 545,64m latura sud și 172,11m (65,91+6,76+7,16+43,71+4,23+5,78+38,56), latura estică, delimitată de HCn 187

2.2.2. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA, SUB ASPECTUL POZITIEI, 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 arterelor majore, respectiv Calea Aradului, proiectele de propunere a drumurilor colectoare de o parte și de alta, Centura Timisoara și legatura proiectată cu autostrada– toate acestea constituie factori ce vor facilita traficul în zonă;
- La nivel edilitar zona nu este echipată. Soluția de rezolvare a acestei disfuncționalități poate fi realizarea de proiecte finanțate prin inițiativa comună a Municipiului Timișoara și a dezvoltatorilor riverani.
- 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

Pentru realizarea studiului geotehnic s-au precizat lucrările de prospectare geotehnică, stabilite conform **NORMATIVULUI PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENȚELE ȘI METODELE CERCETĂRII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE NP 074/2007**

2.3.2. DATE GENERALE DESPRE AMPLASAMENT ȘI CONSTRUCȚII

2.3.2.1. Amplasamentul cercetat ce face obiectul studiului de față se află în extravilanul Mun.Timișoara, jud. TIMIȘ, identificat prin planul de situație anexat.

2.3.2.2. Terenul are o suprafață relativ plană, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare.

În următoarea fază a documentației se vor efectua investigațiile geotehnice. În urma acestora se vor stabili zona de fundare, capacitatea portanță a terenului, categoria geotehnică, nivelul și caracteristicile apei subterane.

2.4. CIRCULAȚIA

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

Obiectivul este amplasat în partea de nord a municipiului Timișoara, în zona arterelor majore Calea Aradului (DN69) și Centura Timișoara – varianta proiectată.

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

difficil la parcele, necorelarea bretelelor colectoare și existența doar în stadiul de proiect a legăturii cu autostrada și sectorul de Centura la vest de DN 69.

2.4.2. CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI, INCOMODĂRI ÎNTRE TIPURILE DE CIRCULAȚIE, PRECUM ȘI DINTRE ACESTEȘI 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 a municipiului Timișoara, în zona arterelor majore Calea Aradului (DN69) și Centura Timișoara – varianta proiectată

Terenul nu are front la artere majore, momentan accesul se realizează de pe DE 301

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 funcțiunile existente sunt unități industriale (Mahle, Europrefabricate, Del Bono, Argomm), servicii (Distribuție carburanți, etc).

Prin documentații de urbanism aprobate sunt propuse unitati industriale, depozitare, spatii comerciale, servicii.

În vecinătatea imediată a terenului studiat loturile sunt în prezent neconstruite. .

2.5.2. GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

În prezent terenul studiat este liber de construcții.

La nord, în vecinătatea DE197 exista construita statia de transformare ATON.

La est, cu front la Calea Aradului DN 69 există preponderent unitati industriale:

- unități productive precum: fabrica Mahle, fabrica Argomm
- servicii: stație de distribuție carburanți

În adâncime, teritoriul este neocupat, el având în prezent caracter agricol.

La sud de zona studiata, pana la traseul proiectat al Centurii Timisoara terenul este liber de constructii.

2.5.3. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU CELE VECINE

Majoritatea dotărilor ce asigură servicii în zonă sunt concentrate de-a lungul Căii Aradului.

Zona de unitati industriale aflata in curs de dezvoltare in zona de intersectie DN69 – Calea Aradului / Centura este slab asigurată cu servicii. Aceste functiuni sunt propuse prin documentatii de urbanism aprobate.

2.5.4. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Terenul studiat precum și arealul limitrof nu deține spații verzi fiind în prezent teren cu caracter agricol.

Pentru ansamblurile industriale sau depozitare aprobate sau edificate în baza documentațiilor de urbanism (faza PUD sau PUZ) aprobate, s-au reglementat suprafețele minime necesare de spații verzi amenajate.

Pentru terenul ce face obiectul prezentei documentații, se propune asigurarea unui minim de 20% spații verzi din totalul suprafeței.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

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

Alimentare cu apă și canalizare – situația existentă

Pe terenul ce face obiectul P.U.Z. nu există rețele.

2.7. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Proprietatea este privată, construcțiile ce sunt propuse a se realiza sunt servicii și depozitare. 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** ce vor fi organizate de Municipiul Timișoara, Direcția Urbanism, Serviciul Planificare Spațială.

Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

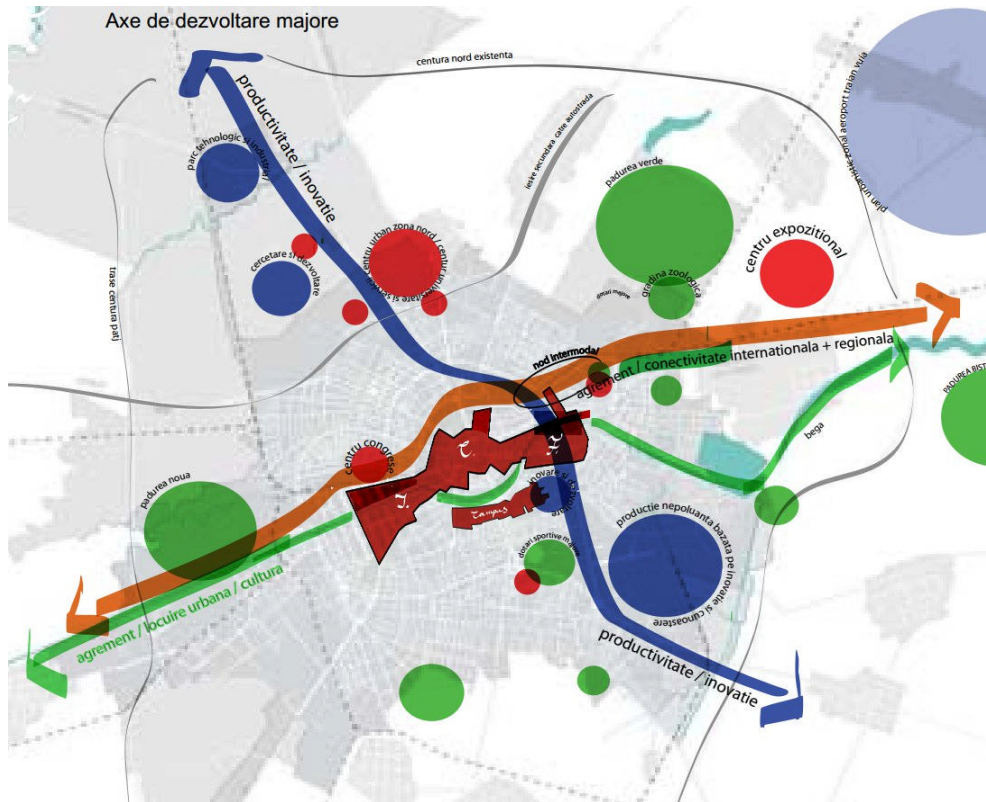
Certificatul de Urbanism nr.3996 din 28.11.2013 a fost obținut în baza H.C.L. nr.157/2002, prelungit prin HCL 105/2012 privind aprobarea respectiv prelungirea valabilității Planului Urbanistic General prin care se specifică **Categoria funcțională: teren situat în extravilan – zona cu caracter nedefinit.**

S-a obținut **Aviz de Oportunitate nr. 06/03.10.2013**

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G. / Masterplan

- Conform Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara, terenul de față este situat în extravilan, zona cu caracter nedefinit.

Conform Masterplan 2012 zona se află în continuarea axei de dezvoltare nord, cu funcțiuni propuse în domeniul producției și inovației.



3.3. 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 balans 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 din totalul suprafeței.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Soluția de acces este prezentată în memoriul tehnic lucrări rutiere, proiect nr 23/2013 anexat și planșa 01.

În zona studiată se propun drumuri cu prospecte de 16 și 14 m.

Prospectul de 16 m este compus din: carosabil 7 m (2 x 3.5 m) și simetric zona verde 3 m, unde se pot amenaja locuri de parcare paralele cu axul drumului, în alveole, trotuare 1.5m.

Prospectul de 14 m este compus din: carosabil 7 m (2 x 3.5 m) și simetric zona verde 2 m, unde se pot amenaja locuri de parcare paralele cu axul drumului, în alveole, trotuare 1.5m.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1. ELEMENTE DE TEMĂ, FUNCȚIONALITATE, AMPLASARE

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

- sistematizarea terenului;
- realizarea unei zone de servicii si depozitare nepoluanta
- 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.

Documentația are drept obiect realizarea pe un teren, în suprafață totală de 59387 mp, a unui ansamblu de servicii si depozitare, cu un regim de inaltime maxim (S)+P+4E

1. Pe parcela studiată se propun 7 loturi cu suprafețe variate, între 6000 – 9500 mp destinate depozitarii si serviciilor, cu un regim de inaltime maxim de (S)+P+4 .
2. Se propun doua loturi destinate zonelor verzi si echipamentelor edilitare: un lot pe care vor fi amplasate forajul, rezervor apa, statie pompare si un alt lot pe care se vor amplasa tancul septic, separatorul de hidrocarburi, bazinul de retentie a apelor pluviale, statia de pompare etc.
3. Pe parcela studiată se propune prevederea de spații verzi, reprezentând 7% din suprafața terenului studiat.
4. Pe parcelele rezultate destinate depozitarii si serviciilor procentul minim de spatii verzi va fi de 20 %.
5. Locurile de parcare din incintă necesare funcțiilor se vor calcula conform normativelor în vigoare.
6. Se vor rezerva suprafețele necesare de teren în vederea asigurării prospectelor finale ale străzilor propuse.

Indici propusi:

- Depozitare si servicii în regim de înălțime maxim (S)+P+4E

P.O.T.=max.55%

C.U.T.= max. 1

Hmax.=20 m

Hcornisa max.=18 m

Bilant teritorial:

<i>Bilant teritorial:</i>	<i>Existent:</i>	<i>Propus:</i>
<i>Total:</i>	<i>59387 mp 100%</i>	<i>59387 mp 100%</i>
<i>Servicii si depozitare:</i>	<i>—</i>	<i>49169 mp 82.8%</i>
<i>Spatiu verde:</i>	<i>—</i>	<i>min.4157 mp 7%</i>
<i>Edilitare:</i>	<i>—</i>	<i>470 mp 0.8%</i>
<i>Circulatii:</i>	<i>—</i>	<i>4993 mp 8.4%</i>
<i>Sp. verzi alin. / Parcaje:</i>		<i>1728 mp</i>

3.6.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Soluțiile de echipare edilitara se vor stabili după obținerea avizelor de amplasament.

3.7.PROTECȚIA MEDIULUI

3.7.1. DIMINUAREA PÂNĂ LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE (emisii, I

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

3.7.2. 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.

3.7.3. 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.

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

În prezent, terenul cu fostă destinație agricolă nu este degradat.

Se va asigura o suprafață de minim 20% din teren pentru spații verzi.

3.7.5. REFACEREA PEISAGISTICĂ ȘI REABILITARE URBANĂ

Realizarea tramei stradale împreună cu întreaga infrastructură, va însemna pentru zonă, momentul în care se vor putea executa și corela toate lucrările de plantare a aliniamentelor de spații verzi ce fac parte din prospectul drumurilor.

De asemenea iluminatul public va putea fi asigurat.

3.7.6. ELIMINAREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICATIE ȘI AL REȚELELOR EDILITARE MAJORE

Odată cu finalizarea infrastructurii edilitare și rutiere în zonă, cu accent pe execuția bretelelor colectoare, legaturii propuse cu autostrada și a girației de la bifurcacia spre direcțiile Arad și Sanandrei, se vor elimina disfuncționalitățile existente privind traficul în zonă.

Se va asigura astfel fluenta traficului la nivel de zonă.

3.8.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

- Listarea obiectivelor de utilitate publică
 - asigurarea suprafețelor de teren pentru asigurarea prospectelor finale ale drumurilor din perimetrul studiat
 - obligativitatea ca drumurile de acces, piste de cicliști, trotuarele și spațiile verzi din cadrul profilelor transversale ale drumurilor mai sus menționate să devină domeniu public;

- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zonă, conform legii 213/1998
Damacus Lucian, Damacus Gabriela-Florica
 - CF nr. 417384 – Timișoara (teren extravilan)
 - număr cadastral 417384
 - Nr. CF vechi 133549, Nr. top vechi: A300 / 5
 - Suprafața teren = 59387 mp
 - nu există sarcini
- Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse
Conform planșei “Circulația terenurilor“ urmeaza a fi prevăzute:
 - asigurarea suprafețelor de teren pentru asigurarea prospectelor finale în perimetrul terenului studiat
 - obligativitatea ca drumurile de acces, piste pentru cicliști, trotuarele și spațiile verzi din cadrul profilelor transversale ale drumurilor mai sus menționate să devină domeniu public.

Șef proiect
arhitect GEORGETA TRÎMBIȚAȘ

Intocmit
arhitect CAMIL MILINCU