



s.c. "ARHITECT TRÎMBIȚAȘ" s.r.l.

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

MEMORIU DE PREZENTARE NONTEHNIC

Proiect nr. 153/2016

1. Introducere

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL "Dezvoltare zonă hale producție nepoluantă, birouri cu servicii conexe și împrejurimi"
Amplasament:	DN69 – Calea Aradului, Timișoara CF nr.: 412106, Nr.Top: Cc 288/1/2 Curți construcții în extravilan Timișoara
Beneficiar:	Mihai Biza Florica
Elaborator:	s.c."Arhitect Trîmbițaș"s.r.l.
Data elaborării:	aprilie 2017
Faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Documentația în fază de Plan Urbanistic Zonal: "**Dezvoltare Zonă hale producție nepoluantă, birouri cu servicii conexe și împrejurimi**", DN69 – Calea Aradului, Timișoara, a fost întocmită la comanda beneficiarei Mihai Biza Florica.

Documentația de față propune soluții și reglementări în scopul realizării unei zone de producție, depozitare nepoluantă și servicii pe terenul situat în extravilanul Municipiului Timișoara, în proximitatea intersecției Căii Aradului cu Centura Timișoara.

Terenul studiat este liber de construcții.

Prin documentații de urbanism aprobate sunt propuse unități industriale, depozitare, spații comerciale, servicii. În vecinătatea imediată a terenului studiat, la nord și sud, loturile sunt construite.

La nord și est de terenul studiat se află parcelele pe care este edificată hala DEL BONO, iar la sud este construită hala de depozitare și birouri – ARGOMM

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

Prin Certificatul de Urbanism nr.4332/18.10.2016 se specifică **Categoria funcțională: teren situat în extravilan – zonă cu caracter nedefinit.**

Pentru această parcelă a fost obținut anterior Avizul de Oportunitate nr.06/10.03.2016.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, etapa 4 în lucru, terenul se încadrează în **UEi – Zonă de urbanizare – Zonă de activități economice cu caracter industrial, fiind propus a deveni parte din intravilan.**

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

Segmentul DN69 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 - Sînandrei urmează a fi configurată ca o giratie, aceasta preluând și descărcarea autostrăzii.

La sud de terenurile pe care este edificat Mahle este proiectată Centura Timișoara, aceasta având de asemenea prevăzute colectoare.

În zonă au fost elaborate mai multe documentații de urbanism aprobate:

- HCL 191/2004 - PUZ "Spații comerciale și de depozitare", Calea Aradului - DN69
- HCL 115/2006 – PUZ "Zonă servicii și depozitare", Calea Aradului - DN69 km.7+200
 - POT_{max} 55%
 - CUT_{max} 1,80
 - Regim de înălțime max P+2E+M
- HCL 356/2006 – PUZ "Spații de depozitare și producție", Calea Aradului - DN69
 - POT_{max} 60%
 - CUT_{max} 1,50
 - Regim de înălțime max P+2E
- HCL 112/2007 - PUZ "Stație de transformare" Calea Aradului - DN69
 - POT 37,50%
- HCL 184/2007 – PUZ "Zonă pentru comerț, servicii și depozitare", Calea Aradului - DN69, km. 6, dreapta
 - POT_{max} 55%
 - CUT_{max} 2,00
 - Regim de înălțime max P+6E
- HCL 311/2007 – PUZ "Zonă producție și depozitare", Calea Aradului - DN69, km. 7 +800, dreapta
 - POT_{max} 55%
 - CUT_{max} 1,80
 - Regim de înălțime max P+2E+Ep
- HCL 322/2007 – PUZ "Spații de depozitare, servicii și comerț", Calea Aradului - DN69, km. 6 +500, dreapta
 - POT_{max} 55%
 - CUT_{max} 2,00
 - Regim de înălțime max P+3E - spațiile comerciale, P+7E – spații de birouri
- HCL 577/2013 - PUZ "Construire și racord la centrala electrică fotovoltaică de 2,5MWP", Calea Aradului
 - POT_{max} 40%
- HCL 436/2014 - PUZ "Dezvoltare zonă servicii și depozitare", Calea Aradului - DN69 CF 417384
 - POT_{max} 55%
 - CUT_{max} 1,00
 - Regim de înălțime max P+4E
- HCL 502/2015 – PUZ "Extindere hală de producție/depozitare și anexe aferente", Calea Aradului DN69 km. 6+625 stg.
 - POT_{max} 60%
 - CUT_{max} 1,00
 - Regim de înălțime max P+2E

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. 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 și proiectare.

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

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

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.

Aceasta are o formă regulată cu lungimea frontului la De288/1/3 situat la est de 141,23m; 269,30m latura nordică; 269,01m latura sudică delimitată de HCn285 și 131,97m latura vestică.

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.
- În prezent, în zona studiată funcțiunile existente sunt unități industriale (Mahle, Europrefabricate, Del Bono, Argomm), servicii.
- La nord, în vecinătatea De197 exista construita stația de transformare ATON.
- Accesibilitatea zonei este asigurată de existența arterelor majore, respectiv Calea Aradului, proiectele de propunere a drumurilor colectoare de o parte și de alta a acesteia, Centura Timișoara și legătura 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. CIRCULAȚIA - ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE

Obiectivul este amplasat în partea de nord a Municipiului Timișoara, cu front la Calea Aradului (DN69). Factori generatori de perturbări ale traficului din zonă pot fi considerați accesul dificil 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.

Momentan accesul la parcelă se realizează de pe drumul de exploatare De288/1/3.

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

2.4. 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** ce vor fi organizate de Municipiul Timișoara, Direcția Urbanism, Serviciul Planificare Spațială.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. PREVEDERI ALE P.U.G. ÎN VIGOARE

Certificatul de Urbanism nr.4332/18.10.2016 a fost obținut în baza H.C.L. nr.157/2002, prelungit prin HCL 107/2014 privind aprobarea respectiv prelungirea valabilității Planului Urbanistic General prin care se specifică **Categoria funcțională: teren situat în extravilan – zona cu caracter nedefinit.**

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G. ETAPA 4 ÎN LUCRU

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, etapa 4 în lucru, terenul se încadrează în **UEi – Zonă de urbanizare – Zonă de activități economice cu caracter industrial, fiind propus a deveni parte din intravilan.**

Caracterul propus este acela de spații urbane destinate dezvoltării de noi activități economice de tip industrial și cvasiindustrial pe terenuri neurbanizate.

UTILIZĂRI ADMISE:

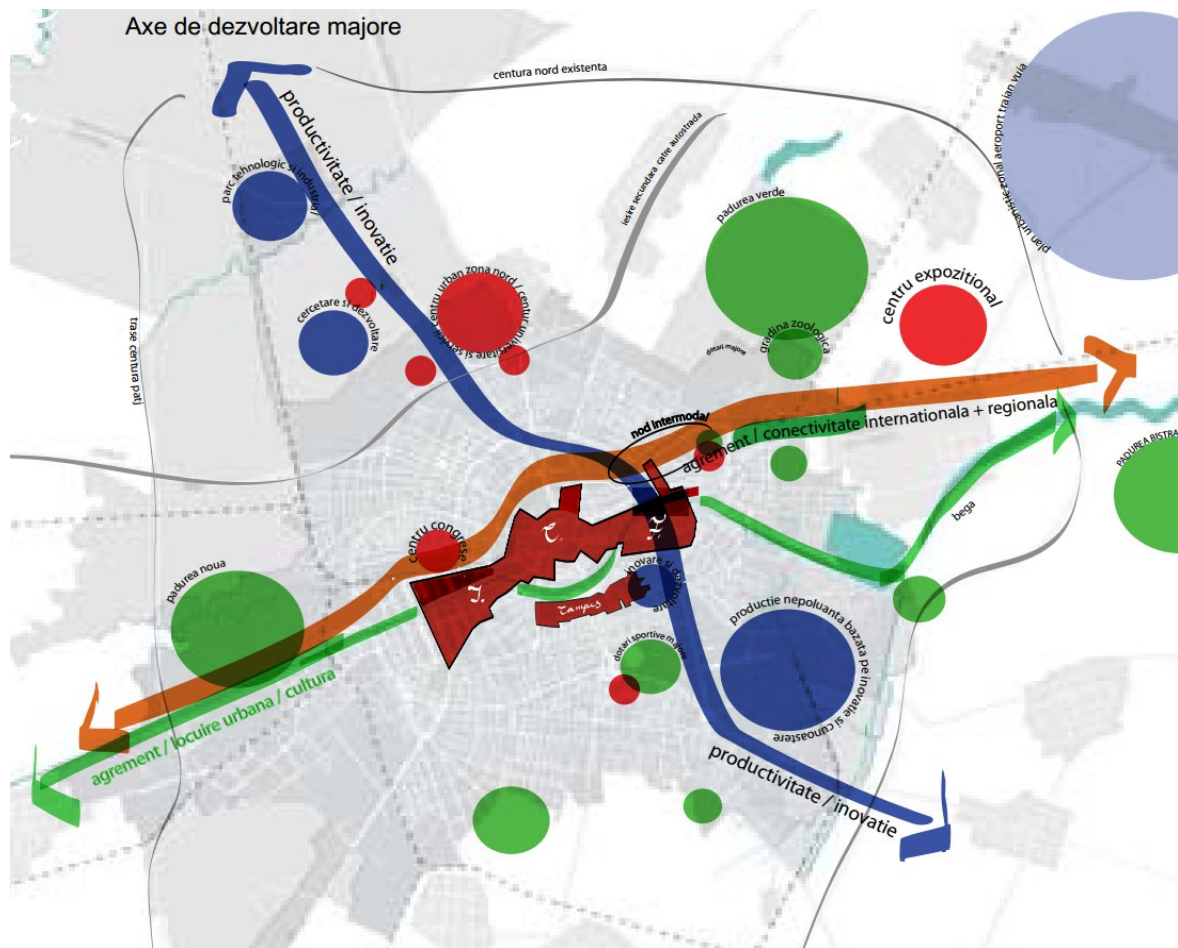
- producție industrială și activități complementare – administrative, de depozitare, de cercetare, sociale etc. – direct legate de funcția de bază
- servicii de tip industrial și cvasiindustrial
- sedii / puncte de lucru pentru micoîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități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

INDICI DE OCUPARE ȘI DE UTILIZARE A TERENULUI propuși în etapa 4 din Planul Urbanistic General în lucru:

- POT maxim: 60%
- CUT maxim: 1,20
- Suprafața Spații Verzi minimă în cadrul parcelei, propusă: 20%
- 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 6,00 m
- Retrageri față de limita posterioară: minim h din înălțimea clădirii măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,00 m
- Distanța minimă între fațadele a două clădiri: min. 2/3 din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 m
- Înălțimea maximă: 21,00m
- Înălțimea totală maximă: 25,00m

3.3. PREVEDERI ALE MASTERPLAN 2012

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



3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

În etapa finală, se va realiza accesul prin drumurile colectoare (parțial generate în prezent), din girația de la Mahle.

Pentru deservirea obiectivului se necesită amenajarea pe o lungime de cca 150 m a bretelei laterale, cu racordare la traseele existente la nord și sud de amplasament.

Realizarea bretelei pe lățimea locației are drept scop atât deservirea rutieră a viitoarelor obiective propuse, cât și întregirea traseului până în intersecția drumului național DN 69 cu DJ 692 (spre Sânandrei).

După întregirea traseului și realizarea noului acces rutier la autostrada A1, bretea va urma să funcționeze ca drum cu sens unic crescând semnificativ fluența și capacitatea de circulație pe bretea.

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

Documentația are drept obiect realizarea pe un teren, în suprafață totală de 38.000 mp, a unei zone de producție, depozitare și servicii, cu un regim de înălțime maxim (S)+P+4E.

Pe terenul studiat se prevăd spații verzi amenajate, reprezentând 20,00% din suprafața terenului studiat.

Locurile de parcare din incintă necesare funcțiilor se vor calcula conform normativelor în vigoare.

Se vor rezerva suprafețele necesare de teren în vederea asigurării prospectelor finale ale străzilor propuse.

INDICI URBANISTICI PROPUȘI:

- Industrie, depozitare și servicii în regim de înălțime maxim (S)+P+4E
- P.O.T. = max. 60%
- C.U.T. = max. 1.2
- H_{max. cornișă} = 21 m
- H_{max. totală} = 25 m

BILANȚ TERITORIAL:

	EXISTENT		PROPUS	
Teren nereglementat	100,00%	38 000 mp	-	-
SzUIS – Subzonă unități industriale și prestări servicii aferente	-	-	75,05%	28 519 mp
SzC – Subzonă căi de circulație rutieră și amenajări aferente	-	-	4,95%	1 881 mp
SzV – Subzonă spații verzi amenajate	-	-	20,00%	7 600 mp
TOTAL	100,00%	38 000 mp	100,00%	38 000 mp

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. ALIMENTAREA CU APĂ PENTRU NEVOI IGIENICO-SANITARE ȘI

REFACEREA REZERVEI DE INCENDIU - se asigură prin grija beneficiarului

Se propun foraje de mică adâncime, până la adâncimea de 40m, iar numărul lor va fi stabilit în funcție de debitul de consum menajer necesar pentru grupurile sanitare și debitul de refacere a rezervei de incendiu, prin grija beneficiarului.

Apa potabilă la personal se va asigura prin grija beneficiarului din apă îmbuteliată.

3.6.2. CANALIZAREA MENAJERĂ

Interconectarea rețelei de canalizare menajeră din Comuna Sînandrei și Municipiul Timișoara se va face prin grija investitorilor din Sînandrei (Bardeau, Artemis și Mahle) care vor finanța această investiție, apoi vor ceda Primăriei Sînandrei, care ulterior predă spre operare la AQUATIM Timișoara. Racordurile de canalizare al parcelor propuse prin P.U.Z. se vor face la această viitoare rețea de canalizare.

3.6.3. CANALIZAREA PLUVIALĂ

Prin grija beneficiarului, apele pluviale se vor colecta prin rețeaua de canalizare pluvială propusă în incintă, vor fi trecute prin separator de hidrocarburi, vor fi descărcate în bazinul de retenție, și ulterior pompate în canalul ANIF HCn 285 prin gura de vărsare.

Soluția a fost stabilită în urma consultării cu ABAB. Beneficiarul PUZ nu contribuie la Planul de acțiune cu investițiile de alimentare cu apă și canalizare.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

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

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.

Se va asigura o suprafață de minim 20% din teren pentru spații verzi, distribuite:

- în parcele destinate spațiilor verzi amenajate.
- de-a lungul Canalului de desecare HCn285 existent la sud de amplasamentul studiat ca spații verzi de protecție a acestuia, cu rol de culoar ecologic, în conformitate cu prevederile P.U.G. Timișoara etapa 4 în curs de aprobare și Avizul de Oportunitate nr.06 din 10.03.2016;

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

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

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

Șef de proiect
arhitect Georgeta Trîmbițaș

Întocmit,
arhitect Alina Narița