



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 TEHNIC

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: (Proiectant)	s.c."Arhitect Trîmbițaș"s.r.l.
Data elaborării:	mai 2017
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: "**Dezvoltare Zonă hale producție nepoluantă, birouri cu servicii conexe și împrejurimi**", **DN69 – Calea Aradului, Timișoara**, CF 412106, Nr.Top: Cc 288/1/2, 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, identificat prin CF nr. 412106, Nr.Top: Cc 288/1/2 , aflat în proprietatea lui Mihai Biza 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:

La NORD:

Limita nordică a terenului este constituită de parcelele identificate prin:

- parcela cu Nr. cad. Cc 288/1/1/b/1/1, Nr. cad nou 400192, pe care este edificată hala DEL BONO;
- parcela identificată prin Nr. cad. Cc 288/1/1/b/3/1, Nr. cad nou 405143
- parcela identificată prin Nr. cad. Cc288/1/1/b/2 (Statul Român – teren pentru drum)

La SUD:

- Limita sudică a terenului este formată de canalul de desecare Hcn 285 și drumul de exploatare De291/2
- La sud de acestea se găsește parcela identificată prin Nr. cad. Cc 291/1/2/5, (Statul Român – teren pentru drum)
- La sud de parcela identificată prin Nr. cad. Cc 291/1/2/5 se află parcelele identificate prin Nr. cad. Cc291/1/2/1, Cc291/1/2/3, Cc291/1/2/4 și Cc291/1/1/2 pe care este edificată Hala de depozitare și birouri – ARGOMM.

La VEST:

- La vest, terenul este delimitat de parcela identificată prin Cc288/2/1/2 și parcela identificată prin Cc288/2/1/3

La EST:

- La est terenul este delimitat de De288/1/3 și de DN 69.

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

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.**

Pentru această parcelă a fost obținut anterior **Avizul de Oportunitate nr.06/10.03.2016 și Certificatul de Urbanism nr.2264/30.05.2016.**

De asemenea, a fost obținut **Avizul Direcției pentru Cultură Timiș, nr.1325/12.04.2017**, aviz favorabil cu condiția ca la faza D.T.A.C. să se efectueze cercetarea arheologică preventivă a perimetrului în care au fost identificate elemente de patrimoniu arheologic, delimitat prin inventar de coordonate în Sistem Stereo 70.

1.3.3. 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 girajie, 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+E_p
 - 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

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 și proiectare.

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 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. Terenul are front la artere majore, momentan accesul se realizează de pe De288/1/3. Terenul este format din o parcelă identificată prin:

- CF nr. 412106 – Timișoara, curți construcții în extravilan
- Nr. Top. Cc288/1/2
- Nr. CF vechi 129823, Nr. Top. vechi: A288/1/2
- Suprafața teren = 38 000 mp
- nu există sarcini

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.
- 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. 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 nu se află cursuri de apă, 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°C ... 21°C în Iulie-August;
- Temperatura minimă absolută: -35,3°C

- Temperatura maximă absolută: +40,0°C
- Temperatura medie anuală: +10,9°C
- b) Precipitații:
- Media anuală: 631 mm.

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

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

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

Condiții geotehnice.

Pe baza datelor informative și a investigațiilor geotehnice (terenul de fundare) este apreciat pentru zona de fundare (între cotele -0,80m ÷ -6,00m) ca fiind un teren mediu format din **argilă prafoasă spre bază argilă** în condițiile unei stratificații conf. H.G. uniforme (tabela A 1.2 din normativul NP074/2014, respectiv construcția clasificată conf. cod P100-1, în **clasa de importanță normală**, s-a făcut stabilirea categoriei geotehnice astfel (se dau punctele) folosind tabelul A1.4:

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

TOTAL punctaj 10

Stratificația generală:

- 0,00 ÷ - 0,50m – sol vegetal pamânt prăfos argilos maroniu
- 0,50 ÷ - 1,50m – argilă prafoasă galben maronie cu calcar dizolvat, având indice de consistență $I_c=0,57$ și modul de deformație $M=61\text{daN/cm}^2$
- 1,50 ÷ - 4,00m – argilă prafoasă galben maronie cu calcar dizolvat și pietrificat, indice de consistență $I_c=0,69\div 0,73$ și modul de deformație $M=76\div 79\text{daN/cm}^2$
- 4,00 ÷ - 5,00m – argilă prafoasă galbenă cu rar calcar dizolvat și pietrificat, având indice de consistență $I_c=0,68\div 0,64$ și modul de deformație $M=75\div 71\text{daN/cm}^2$
- 5,00 ÷ - 6,00m – argilă galbenă cu oxizi, indice de consistență $I_c=0,71\div 0,79$ și modul de deformație $M=78\div 83\text{daN/cm}^2$
- 6,00 ÷ - 7,00m – argilă galben vânăță cu oxizi, indice de consistență $I_c=0,82 \div 0,81$ și modul de deformație $M=85\div 84\text{daN/cm}^2$

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

2.3.2. DATE GENERALE DESPRE AMPLASAMENT ȘI CONSTRUCȚII

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

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 portantă 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

Amplasamentul ce face obiectul prezentului PUZ este situat pe partea stângă a drumului național DN 69 (sector km 7+020 – km 7+165) fiind delimitat la nord și sud de zone construite (PUZ – uri aprobate prin hotărâri ale Consiliului Local Timișoara) cu funcțiuni de servicii și depozitare și la vest de teren arabil.

Zona este deservită rutier de breteaua laterală, existentă pe sectorul cuprins între km 6+400 (sensul giratoriu) și km 7+020 (limita laturii de sud a amplasamentului studiat).

Legătura rutieră la DN 69 respectiv la centura nord a municipiului Timișoara asigură o deservire rutieră acceptabilă pentru o primă etapă de dezvoltare a zonei industriale Calea Aradului.

2.4.2. CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI, INCOMODĂRI ÎNTRE TIPURILE DE CIRCULAȚIE, PRECUM ȘI DINTRE ACESTEȘI 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.

Breteaua laterală va funcționa într-o primă etapă ca stradă de categoria a III-a cu circulație în ambele sensuri având o parte carosabilă de 7,00 m lățime.

Aspectele negative privind deservirea rutieră a zonei se rezumă la:

- Lipsa unor trasee directe pentru transporturile de mărfuri de pe direcțiile punctelor de frontieră Moravița, Jimbolia, Cenad;
- Existența unui singur traseu (Calea Aradului) de racordare la rețeaua stradală majoră a municipiului;
- Legătura cu autostrada A1 pe traseu cu capacitate depășită (DJ 691)
- Trasee dificile pentru personalul angajat cu domiciliul în partea de sud și vest a orașului;
- Lipsa deservirii zonei cu mijloace de transport în comun de persoane;
- Inexistența unor trasee pentru deplasări pietonale (trotuare, alei, piste de biciclete etc.).

Îmbunătățirea deservirii rutiere a zonei impune executarea unor lucrări majore de infrastructură cum ar fi: întregirea centurii ocolitoare a municipiului, realizarea unui nou racord la autostrada A1 cu descărcare în DN 69 la km 7+900 (zona intersecției cu DJ 692 Sănandrei – Periam), întregirea inelului 4 destinat transporturilor de marfă pentru zonele periferice zonei centrale a orașului, extinderea și optimizarea liniilor de transport în comun de persoane conform prevederilor din PUG Timișoara.

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.

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 în construite.

2.5.2. GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Terenul studiat este liber de construcții.

La nord, în vecinătatea De197 exista construita statia de transformare ATON.

În imediata vecinătate, cu front la Calea Aradului DN 69 există preponderent unități industriale productive precum: fabrica Mahle, fabrica Argomm, Del Bono și servicii.

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

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 unități industriale aflată în curs de dezvoltare în zona de intersecție DN69 – Calea Aradului / Centura, este slab asigurată cu servicii. Aceste funcțiuni sunt propuse prin documentații de urbanism aprobate.

2.5.4. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Terenul studiat precum și arealul limitrof nu deține spații verzi amenajate, 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

Căi de comunicație

Amplasamentul este situat pe latura de vest a Căii Aradului – DN69, stradă de categoria a II-a cu 2 benzi de circulație pe sens, la nord de intersecția acesteia cu drumul de exploatare De 291/2.

Rețele existente

Avizul unic nr. 962/28.10.2016 este favorabil.

1. Telefonie

Conform aviz condiționat nr.1956 din 14.10.2016 eliberat de S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., Anexă la Aviz Unic nr.962 din 28.10.2016, există rețele de comunicații electronice de importanță deosebită subterane pe latura de est a terenului.

2. R.A. Transport Timișoara

Conform aviz favorabil nr. UR2016-01-4804 din 07.10.2016 eliberat de REGIA AUTONOMĂ DE TRANSPORT TIMIȘOARA, Anexă la Aviz Unic nr.962 din 28.10.2016, pe amplasamentul studiat, regia nu deține gospodărie subterană de cabluri electrice sau infrastructură/suprastructură de transport public.

3. Alimentare cu apă și canalizare – situația existentă

Conform avizului tehnic de amplasament nr. 31540/11.10.2016 eliberat de REGIA AUTONOMĂ DE APĂ ȘI CANAL "AQUATIM", Anexă la Aviz Unic nr.962 din 28.10.2016, nu există rețele de apă-canal în dreptul amplasamentului.

4. Alimentarea cu gaze naturale

Conform aviz de principiu nr.5206/21.10.2016 al S.C. "E.ON Distribuție ROMANIA" S.A. SUCURSALA TIMIȘOARA, Anexă la Aviz Unic nr.962 din 28.10.2016, societatea nu deține rețea de gaze naturale în dreptul amplasamentului.

5. Alimentarea cu energie electrică

Conform avizului FAVORABIL cu condiții nr.943/19.10.2016, eliberat de S.C. "ENEL Distribuție BANAT" S.A., Anexă la Aviz Unic nr.962 din 28.10.2016, se condiționează utilizarea amplasamentului respectând următoarele distanțe minime de 0,60 m față de traseul cablurilor electrice LES 20 kV.

6. Alimentarea cu agent termic

Conform aviz favorabil nr.UR2016-014804/11.10.2016 eliberat de S.C. "COLTERM" S.A., Anexă la Aviz Unic nr.962 din 28.10.2016, COLTERM nu are în evidență rețele termice sau de apă rece hidrofor în dreptul amplasamentului.

2.7. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

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

Potrivit legii, propunerea de urbanizare va fi supusă consultării populației în cadrul **procedurilor de informare a populației** ce vor fi 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.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. ÎN VIGOARE

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

3.3. 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.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚII:

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

UTILIZĂRI INTERZISE:

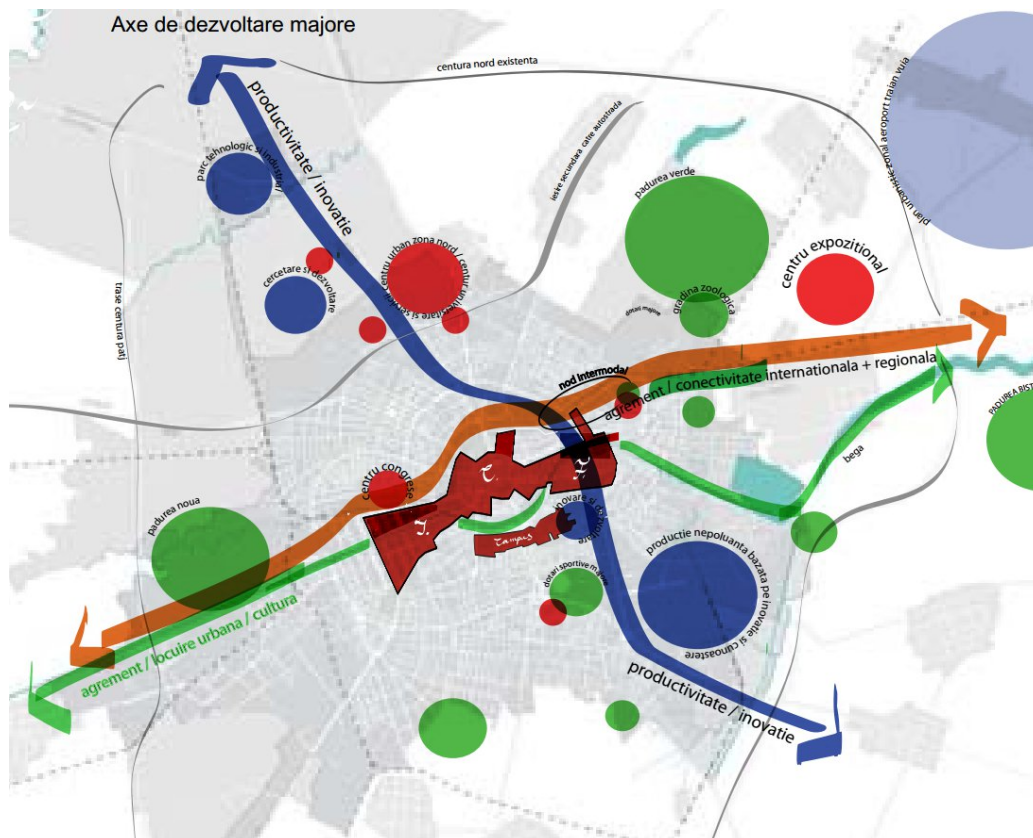
- locuire de orice tip
- depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc. în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare
- comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hipermarket, mall etc.
- comerț și alimentație publică practicate prin vitrine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

INDICI DE OCUPARE ȘI DE UTILIZARE A TERENULUI 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 6,00m
- Retrageri față de limita posterioară: minim înălțimea clădirii măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,00m
- Distanța minimă între fațadele a două clădiri: min. 2/3 din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00m
- Înălțimea maximă: 21,00m
- Înălțimea totală maximă: 25,00m

3.4. PREVEDERI ALE MASTERPLAN 2012

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



3.5. 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 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, distribuite:

- în parcele de spații verzi amenajate și,
- 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.

3.6. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

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.

Breteaua va avea o parte carosabilă de 7,00m lățime realizată dintr-o structură rutieră elastică cu fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcămintă din beton asfaltic.

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 Sânnandrei).

După întregirea traseului și realizarea noului acces rutier la autostrada A1, breteaua urmează a funcționa ca drum cu sens unic crescând semnificativ fluența și capacitatea de circulație pe bretea.

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

3.7.1. ELEMENTE DE TEMĂ, FUNCȚIONALITATE, AMPLASARE

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

- sistematizarea terenului;
- realizarea unei zone de producție, servicii și 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 38.000 mp, a unei zone de producție, depozitare și servicii, cu un regim de înălțime maxim (S)+P+4E.

1. Pe terenul studiat se propun 3 parcele cu suprafețe variate, între 4000 – 12000 mp destinate unei zone de producție, depozitării și serviciilor conexe, cu un regim de înălțime maxim de (S)+P+4E.
2. Pe terenul studiat se prevăd spații verzi amenajate, reprezentând 20,00% din suprafața terenului studiat.
3. Locurile de parcare din incintă necesare funcțiilor se vor calcula conform normativelor în vigoare.
4. Se vor rezerva suprafețele necesare de teren în vederea asigurării prospectelor finale ale străzilor propuse.
5. Se va asigura o zonă verde de protecție de-a lungul HCn285 de desecare existent.

3.7.2. INDICI URBANISTICI

- **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**

3.7.3. 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

3.8. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.8.1. 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.

Pentru Gospodaria de apă de incendiu se prevede 1 rezervor, 1 stație de pompare de incendiu și rețele pentru hidranți exteriori, prin grija beneficiarului.

Pentru grupurile sanitare se prevede 1 stație de hidrofor pentru asigurarea debitului și presiunii necesare la apa de consum, prin grija beneficiarului.

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

3.8.2. 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 finanta această investiție, apoi vor ceda Primăriei Sînandrei, care ulterior predă spre operare la AQUATIM Timișoara.

Racordurile de canalizare al parcelelor propuse prin P.U.Z. se vor face la această viitoare rețea de canalizare.

3.8.3. 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.

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

3.9. 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 necesită măsuri pentru evitarea pagubelor sau măsuri de refacere a lucrărilor afectate.

3.9.2. PREVENIREA RISCURILOR NATURALE

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

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

3.9.3. DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR

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

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

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

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;

3.9.5. 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.

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

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.

Se va asigura astfel fluența traficului la nivel de zonă.

3.10. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Conform planșei "Circulația terenurilor" urmează a fi prevăzute:

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

Întocmit,
arhitect Alina Narița

Șef de proiect,
arhitect Georgeta Trîmbițaș