

## **MEMORIU NONTEHNIC**

Proiect nr. P92/2018

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

Denumirea lucrării:	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL "Reconfigurare zonă activități economice – producție și depozitare"</b>
Amplasament:	<b>Calea Torontalului – DN6, Timișoara CF nr. 404783, CF nr. 439115</b>
Număr proiect:	<b>P92/2018</b>
Beneficiar:	<b>s.c. D.S. SMITH PACKAGING ROMANIA s.r.l.</b>
Elaborator: (Proiectant)	<b>s.c. POLIFORM s.r.l.</b>
Data elaborării:	<b>noiembrie 2018</b>
Faza de proiectare:	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)</b>

#### **1.2. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM**

Documentația în fază de Plan Urbanistic Zonal: **"Reconfigurare zonă activități economice – producție și depozitare", Calea Torontalului – DN6, Timișoara**, a fost întocmită la comanda societății beneficiare D.S. SMITH PACKAGING ROMANIA S.R.L

Documentația de față propune soluții în scopul reconfigurării zonei reglementate prin PUD aprobat cu HCL nr. 172/2004 și PUZ aprobat cu HCL nr. 105/2015 - zonă de activități economice (producție și depozitare), pe terenul identificat prin **CF nr. 404783 și CF 439115**, situat în intravilanul Municipiului Timișoara, în proximitatea intersecției la nivel a Căii Torontalului cu Calea Ferată Arad - Timișoara.

**Certificatul de Urbanism nr.2757/06.07.2018 a fost obținut în baza H.C.L. nr.105/2015, și H.C.L. nr.172/2004 prin care se specifică Destinația funcțională pentru terenul situat în intravilan (categoria curți construcții): parțial conform PUZ aprobat cu HCL 105/2015 - Extindere zonă activități economice – producție și depozitare, și parțial conform PUD aprobat cu HCL 172/2014 – Hală producție; terenuri afectate parțial de drum și de canal și posibil afectate de zona de protecție a căii ferate.**

Prin documentația de față se propun următoarele:

- unificarea celor două parcele de teren și omogenizarea indicilor urbanistici P.O.T., C.U.T. care în momentul de față sunt diferiți pentru fiecare parcelă în parte, stabilirea limitei de implantare comune;
- stabilirea legăturilor rutiere de perspectivă cu Calea Torontalului, stradă aflată în momentul de față în administrarea Primăriei Municipiului Timișoara, în urma semnării protocolului de predare-preluare dintre CNAIR și PMT.
- asigurarea accesibilității terenului studiat prin soluții urbanistice corelate cu PUZ "Dezvoltare zonă activități economice cu caracter industrial, instituții și servicii publice" aprobat prin HCL nr. 460/2018 în imediata vecinătate.

### **1.3. POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII**

Terenul studiat este situat în partea de nord-vest a municipiului Timișoara, în intravilan. Terenul este delimitat pe partea de linia de cale ferată CF 218 Timișoara Nord – Arad, aflându-se în zona de protecție a infrastructurii feroviare.

Terenul studiat nu are front la artere majore. Accesul din DN6 se realizează prin incinta S.C. "ICCO EMT" S.R.L. în baza unui drept de servitute de trecere cu piciorul și auto în favoarea SCA Packaging România S.R.L. (denumire anterioară a S.C. D.S. SMITH PACKAGING ROMANIA S.R.L.)

Terenul este format din 2 parcele:

- **CF nr. 404783** intravilan Timișoara, având suprafața de 32.263mp
- **CF nr. 439115** intravilan Timișoara, având suprafața de 22.800mp

Terenul ce face obiectul prezentei documentații PUZ a fost reglementat prin următoarele documentații de urbanism aprobate:

- PUD "Hala producție", DN6 Timișoara – Sânnicolau Mare, km.564+600dr., aprobată cu HCL nr. 172/18.05.2004 (elaborat pe parcela cu **CF nr. 404783**)
- PUZ "Extindere zonă activități economice – producție și depozitare", DN6 Timișoara, km.564+600dr., aprobată cu HCL nr. 105/03.03.2015 (elaborat pe parcela cu **CF nr. 439115**)

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este parțial edificat cu construcții autorizate prin:

- A.C. nr. 1804/16.08.2004 "Hală producție cu birouri P+1E în incintă împrejmuită; Zona D"
- A.C. nr. 1239/14.05.2007 "Construcții industriale. Extindere hală producție ambalaje și depozitare – etapa a II-a.; Zona C. Sc = 12.452mp, St = 32.700mp"
- A.C. nr. 1637/22.09.2010 "Construcții pentru industrie. Construire hală depozitare paleți în regim parter. Zona C, Sc = 311,37mp, St = 32.700mp"

### **1.4. PREVEDERI ALE P.U.G. ÎN VIGOARE**

Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare preia reglementările propuse prin cele două documentații de urbanism aprobate pe terenul studiat:

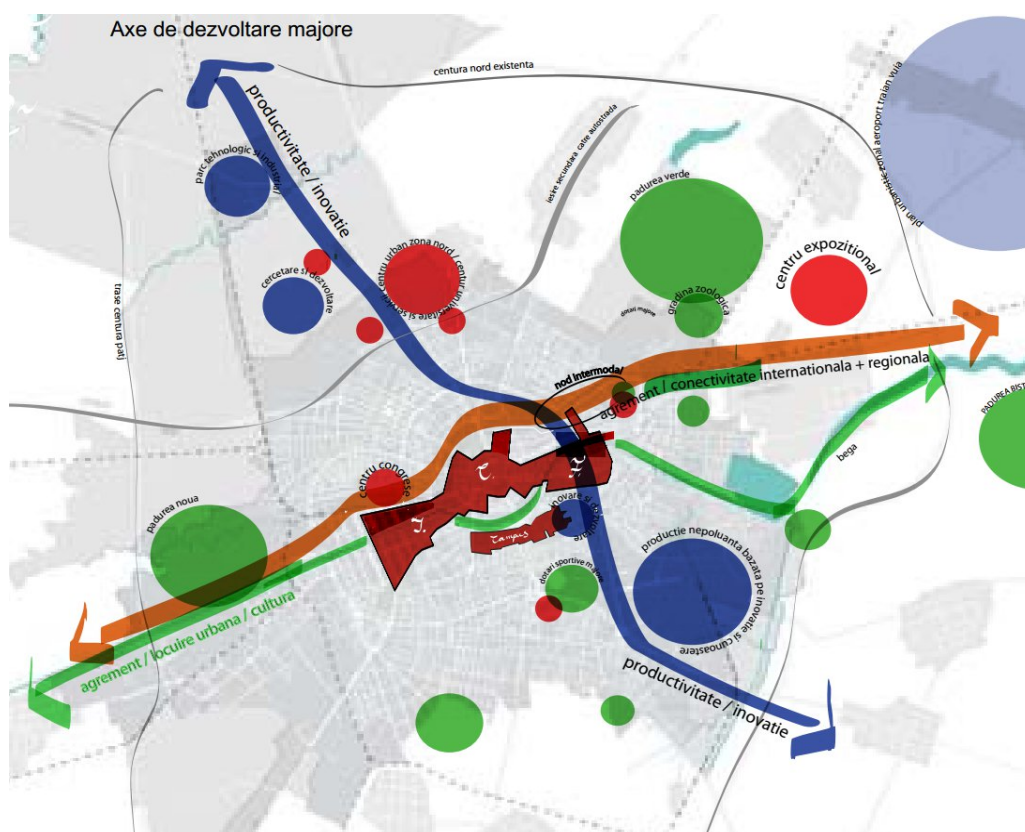
- **PUD "Hala producție", DN6 Timișoara – Sânnicolau Mare, km.564+600dr., aprobat prin HCL 172/2004**
  - Funcțiunea dominantă: producție și depozitare
  - $POT_{max}$  59,21%
  - $CUT_{max}$  0,62
  - $H_{max}$  = 9,00m
  - Regim de înălțime max. P+1E
  - Spații verzi: min. 20%

- **PUZ "Extindere zonă activități economice – producție și depozitare", DN6 Timișoara, km.564+600dr., aprobat prin HCL 105/2015**
  - Funcțiunea dominantă: producție și depozitare
  - POT<sub>max</sub> 55%
  - CUT<sub>max</sub> 1,1
  - Hcornisa<sub>max</sub> = 10,50m
  - Regim de înălțime max. P+1E
  - Spații verzi: min. 20%

### **1.5. PREVEDERI ALE P.U.G. ÎN LUCRU**

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în lucru, terenul se încadrează în **Ei – Zonă de activități economice cu caracter industrial**.

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



### **1.6. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ**

Conform avizului nr. 340/501/20.07.2018 al CNAIR, Direcția Regională de Drumuri și Poduri Timișoara, sectorul de drum în zona DN6, km 564+600, a fost predat în administrarea Consiliului Local al Municipiului Timișoara, prin protocolul de predare – preluare nr. 42235/06.11.2017, încheiat între Municipiul Transporturilor și Municipiul Timișoara.

Astfel, soluția de dezvoltare a Căii Torontalului pe acest sector a fost modificată conform propunerii avizate de către Comisia de Circulație a Primăriei Municipiului Timișoara nr. DT2018-004421/23.08.2018 pentru obiectivul "Amenajare Calea Torontalului (4,6km) pe sectorul cuprins între intersecția cu str. Grigore Alexandrescu și UAT Timișoara".

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI**

Zonele învecinate parcelelor studiate au fost reglementate din punct de vedere urbanistic astfel:

- *La nord*, terenul se învecinează cu parcela identificată prin nr. Top 190/1/4/1, parcelă aflată în proprietate privată, arabil în extravilan, liberă de construcții, fără documentații de urbanism aprobate și nereglementată din punct de vedere urbanistic; la nord de această parcelă, a fost aprobat prin HCL nr.546/16.12.2008, PUZ "PALTIM – Zona Solectron DN6, Calea Torontalului nr. top A 190/1/5" Timișoara.
- *La sud* terenul studiat se învecinează cu parcela cu nr. cad. 406506, pe care se găsește incinta societății ICCO cu front la DN6.
- *La vest* terenul este delimitat de drumul de exploatare De 190/2 și linia CF 218 Timișoara Nord – Arad. Terenurile aflate la vest de CF 218 Timișoara Nord – Arad, nu au aprobate planuri urbanistice zonale și sunt libere de construcții.
- *La est*, terenul este delimitat de canalul de desecare HCn 199/1 și drumul de exploatare De 189/2; la est de drumul de exploatare se află alte terenuri libere de construcții și terenul aparținând S.C. FLEXTRONICS ROMANIA S.R.L. pe care a fost aprobat prin HCL nr. 460/2018 PUZ "Zonă industrială, depozitare și servicii".

Pe parcelele cu front la Calea Torontalului - DN6 există construcții cu funcțiuni industriale, servicii și depozitare precum ICCO, Agil, Flextronics, Parcul Industrial (PITT), RAR și Coca-Cola.

### **2.2. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA, SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL**

- Prin prisma poziției față de cadrul orașului, zona ce face obiectul studiului este favorizată, în primul rând datorită arealului consistent încă neconstruit și care are mari șanse să fie edificat conform principiilor de dezvoltare teritorială durabilă.
- Accesibilitatea zonei este asigurată de existența arterei majore Calea Torontalului – DN6, și de propunerea de traseu a Centurii ocolitoare Timișoara Vest, care intersectează drumul național DN6, în zona km 566+200;
- Un alt factor ce va asigura fluența circulației rutiere va fi legătura propusă (conform PUG în lucru revizia 3) cu intersecția tip giratoriu dintre DN69 și Centura ocolitoare a municipiului Timișoara – respectiv relația cu autostrada.
- La nivel edilitar, terenul ce face obiectul PUZ nu are echipare în sistem centralizat. Incinta existentă D.S. SMITH PACKAGING S.R.L. (hale de depozitare și producție) are asigurate utilitățile necesare funcționării: energie electrică, alimentare cu apă prin foraje proprii, rețea proprie de canalizare menajeră cu bazin septic vidanjabil. Această disfuncționalitate va fi rezolvată prin intermediul proiectului Primăriei Municipiului Timișoara de dezvoltare și echipare edilitară a Căii Torontalului.
- Zona limitrofă zonei studiate se conturează ca o zonă cu caracter industrial, depozitare și servicii.

### **2.3. ECHIPARE EDILITARĂ**

Avizul unic nr. 781/03.09.2018 este favorabil.

#### **1. Telefonie**

Conform avizului favorabil nr.1551 din 27.06.2018 eliberat de S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., Anexă la Avizul Unic nr. 781/03.09.2018, pe amplasamentul studiat nu sunt rețele de comunicații electronice.

## **2. S.T.P.T.**

Conform aviz favorabil nr. UR2018-00-9992 din 21.06.2018 eliberat de SOCIETATEA DE TRANSPORT PUBLIC TIMIȘOARA S.A., Anexă la Aviz Unic nr. 781/03.09.2018, în zona studiată, regia nu deține gospodărie subterană de cabluri electrice sau infrastructură sau suprastructură de transport public.

### **3. Alimentare cu apă și canalizare – situația existentă**

Conform avizului tehnic de amplasament nr. 13136/27.06.2018 eliberat de SERVICIUL TEHNIC AQUATIM, Anexă la Avizul Unic nr. 781/03.09.2018, nu există rețele de apă-canal în dreptul amplasamentului studiat.

### **4. Alimentarea cu gaze naturale**

Conform aviz de principiu nr.3064/09.07.2018 al S.C. DELGAZ GRID S.A. SUCURSALA TIMIȘOARA, societatea deține rețea de gaze naturale pe Calea Torontalului, în dreptul amplasamentului studiat.

### **5. Alimentarea cu energie electrică**

Conform avizului FAVORABIL cu condiții nr.226770860/30.07.2018, eliberat de S.C. ENEL Distribuție BANAT S.A., se condiționează utilizarea amplasamentului studiat astfel încât să nu fie afectate instalațiile electrice existente în zonă.

### **6. Alimentarea cu agent termic**

Conform aviz favorabil nr.UR2018-09992/18.06.2018 eliberat de S.C. COLTERM S.A., Anexă la Avizul Unic nr. 781/03.09.2018, societatea nu are în evidență rețele termice sau de apă rece hidrofor în dreptul amplasamentului.

## **2.4. OPTIUNI 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 organizate de Municipiul Timișoara, Direcția Urbanism, Serviciul Planificare Spațială.

# **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

## **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

În urma analizării Studiului de Oportunitate aferent PUZ “Reconfigurare zonă activități economice – producție și depozitare” - DN 6, km 7 dreapta, Timișoara, depus de către S.C. POLIFORM S.R.L., Direcția de Urbanism a Municipiului Timișoara a emis **AVIZUL DE OPORTUNITATE nr.60/25.10.2018.**

**INDICI URBANISTICI** (conf. A.O. nr. 60/25.10.2018):

- **Reconfigurare zonă activități economice – producție și depozitare**
- **regim de înălțime maxim (S)+P+4E+Er**
- **P.O.T. = max. 60%**
- **C.U.T. = max. 1,2**
- **H<sub>max. cornișă</sub> = 21 m**
- **H<sub>max. totală</sub> = 25 m**
- **Spații verzi min. 20%**

**BILANȚ TERITORIAL – CF 439115 și CF 404783***( 22 800mp + 32 263mp = 55 063mp )*

	EXISTENT		PROPUS	
Zonă activități economice – producție și depozitare	100,00%	55 063 mp	100,00%	55 063 mp
Teren pentru drumuri publice	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>55 063 mp</b>	<b>100,00%</b>	<b>55 063 mp</b>

**SUPRAFEȚE ÎN SITUAȚIA PROPUȘĂ – CF 439115 și CF 404783***( 22 800mp + 32 263mp = 55 063mp )*

	PROPUS	
Clădiri – producție și depozitare	Max. 60,00%	Max. 33 037 mp
Spații verzi amenajate	Min. 20,00%	Min. 11 013 mp
Circulații, platforme betonate, locuri de parcare	20,00%	11 013 mp
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>55 063 mp</b>

**3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Spre anul 2000 a început un proces de schimbare a statutului terenurilor prin aprobarea de planuri urbanistice. Terenurile cu destinație agricolă au fost introduse în intravilan și au devenit construibile.

În concluzie, nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui echilibru optim între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate.

Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui minim de 20% spații verzi amenajate din totalul suprafeței terenului ce face obiectul PUZ.

**3.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

În prezent, accesul la parcela studiată este asigurat de drumul de acces la halele D.S. SMITH PACKAGING ROMANIA S.R.L, drum racordat la Calea Torontalului (prelungirea drumului național DN6), în intersecția de la km 546+555. Drumul de acces traversează incinta ICCO EMT SRL, în acest sens fiind înscris în CF drept de servitute de trecere cu piciorul și autovehiculele pe terenul lui ICCO EMT S.R.L., în favoarea D.S. SMITH PACKAGING ROMANIA S.R.L.

**Conform avizului nr. 340/501/20.07.2018 al CNAIR, Direcția Regională de Drumuri și Poduri Timișoara, sectorul de drum în zona DN6, km 564+600, a fost predat în administrarea Consiliului Local al Municipiului Timișoara, prin protocolul de predare – primire nr. 42235/06.11.2017, încheiat între Municipiul Transporturilor și Municipiul Timișoara.**

**Astfel, soluția de dezvoltare a Căii Torontalului pe acest sector a fost modificată conform propunerii avizate de către Comisia de Circulație a Primăriei Municipiului Timișoara nr. DT2018-004421/23.08.2018 pentru obiectivul “Amenajare Calea Torontalului (4,6km) pe sectorul cuprins între intersecția cu str. Grigore Alexandrescu și UAT Timișoara”.**

Accesul spre autostradă va fi facilitat de posibilitatea de circulație și acces pe viitoarea Centură ocolitoare Timișoara Vest, centură ce va intersecta drumul național DN6 în zona km 566+200, la aproximativ 2,0 km de amplasament.

Deservirea rutieră a incintei va fi asigurată de drumuri și platforme tehnologice interioare, racordate la drumul de acces existent.

Ca alternativă la accesul prin dreptul de servitute prin incinta ICCO EMT, se propune traversarea HCN 199/1 prin intermediul a două podețe, care să asigure legătura cu De189/2 existent la est. Dezvoltarea acestui drum de exploatare la un profil de 16,00m a fost preluată din documentația de urbanism PUZ "Paltim – Zona Solectron ND6, Calea Torontalului nr. top. A190/1/5", Timișoara aprobată cu HCL 546/2008 și din documentația PUZ "Zonă industrială, depozitare și servicii" - Incinta S.C. FLEXTRONICS ROMANIA S.R.L. aprobată cu HCL 460/2018.

### **3.4. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

Soluțiile de echipare edilitară se vor stabili împreună cu proiectanții de specialitate în fazele ulterioare de proiectare.

### **3.5. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

În cazul prezentului plan urbanistic nu se vor face rezervări de teren pentru noi profiluri stradale.

### **BILANȚ TERITORIAL OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

	EXISTENT		PROPUS	
Teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice	100,00%	55 063 mp	100,00%	55 063 mp
Teren pentru drumuri publice	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>100,00%</b>	<b>55 063 mp</b>	<b>100,00%</b>	<b>55 063 mp</b>

## **4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

### **4.1. ÎNSCRIEREA AMENAJĂRII ȘI DEZVOLTĂRII URBANISTICE PROPUSE ÎN PREVEDERILE P.U.G.**

Zona studiată se înscrie din punct de vedere al zonificării funcționale și reglementărilor propuse în propunerile elaborate în Plan Urbanistic General Timisoara pentru terenurile invecinate

Proiectul P.U.Z. aprobat va fi transmis elaboratorului P.U.G. iar proiectul va fi integrat și preluat în noul P.U.G.

Eforturile proiectantului au fost îndreptate către realizarea în condiții normale a funcțiilor cerute de temă, încadrarea în normele sanitare și de mediu precum și asigurarea unei folosiri a terenului la parametri contemporani.

Regulamentul urban aferent P.U.Z. urmează a fi analizat la întocmirea P.U.G., prevederile acestuia urmând a fi coroborate cu condițiile impuse de această documentație.

#### **4.2. APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.Z.**

Ca măsură prioritară legată de evoluția zonei, se propune corelarea stadiului actual de construcție al zonei cu strategia de dezvoltare a teritoriului situat între DN 6 și Dn 69.

Operațiunile viitoare din zonă, vor ține seama de schema majoră a circulațiilor propuse, în vederea evitării situațiilor de obstrucționare a traseelor cu construcții.

Prezentul P.U.Z. "RECONFIGURARE ZONĂ ACTIVITATI ECONOMICE – PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE" are un caracter de reglementare ce explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe întreaga zonă studiată.

Întocmit,  
arhitect Alina Narița

Șef de proiect,  
arhitect Georgeta Trîmbițaș