

**PLAN URBANISTIC ZONAL
„SPAȚII PENTRU COMERT, SERVICII, DEPOZITARE,
PRODUCTIE NEPOLUANTA PLATFORME PARCARE
AUTOCAMIOANE”**

TIMIȘOARA

zona calea ȘAGULUI, f.n.,
**Cc1228/2/3, Cc1228/2/2/4,
Cc1228/2/2/1, Cc1228/2/2/2, Cc1228/2/2/3**

Denumire proiect: **PLAN URBANISTIC ZONAL
„SPAȚII PENTRU COMERT, SERVICII,
DEPOZITARE, PRODUCTIE NEPOLUANTA
PLATFORME PARCARE AUTOCAMIOANE”**

Faza: **P.U.Z.** (Plan urbanistic zonal)

Amplasament: localitatea TIMIȘOARA, DN 59A, zona calea ȘAGULUI, f.n.,
C.F. 419259, C.F. 419227, C.F. 419257, C.F. 419258, C.F.
419406

Beneficiar: **S.C. MIRFAG TRANS S.R.L.** - Cc1228/2/2/1,
Cc1228/2/2/2, Cc1228/2/2/3
S.C. DEGAMI S.R.L. - Cc1228/2/2/4
S.C. POD CONSTRUCT S.R.L. - Cc1228/2/3

Proiectant: **S.C. WH PROJECT SRL S.R.L.**
TIMIȘOARA, str. Mendeleev 29 B
Tel. 0256 437 120

LISTĂ DE RESPONSABILITĂȚI

Proiect nr. 279/2017

PROIECTANT:

S.C. "WH PROJECT" S.R.L.

- **Şef proiect**

arhitect **Waldar Fackelmann**

-

- **Urbanism**

arhitect **Georgeana Buran**

-

arhitect **Waldar Fackelmann**

- **Tehnoredactare**

arhitect stg. **Sandu Caragi**

-

A. PIESE SCRISE

- Copertă
- 1. Foaie de capăt
- 2. Lista de responsabilități
- 3. Borderou
- 4. Memoriu
 - 1. Introducere
 - 1.1. Date de recunoaștere a documentației
 - 1.2. Obiectul lucrării
 - 1.3. Surse documentare
 - 2. Stadiul actual al dezvoltării
 - 2.1. Evoluția zonei
 - 2.2. Încadrarea în localitate
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural
 - 2.4. Circulația
 - 2.5. Ocuparea terenurilor
 - 2.6. Echiparea edilitară
 - 2.7. Probleme de mediu
 - 2.8. Opțiuni ale populației
 - 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevederi ale PUG
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulației
 - 3.5. Zonificare funcțională / reglementări, bilanț teritorial
 - 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
 - 3.7. Protecția mediului
 - 3.8. Obiective de utilitate publică
 - 4. CONCLUZII
 - 5. Anexe

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr. 279 / 2017

1. Introducere

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
„ SPAȚII PENTRU COMERT, SERVICII, DEPOZITARE,
PRODUCTIE NEPOLUANTA PLATFORME PARCARE
AUTOCAMIOANE”
Timișoara, zona calea Șagului f.n.**
- Nr. proiect : **222 / 2017**
- Beneficiar : **S.C. MIRFAG TRANS S.R.L. -Cc1228/2/2/1,
Cc1228/2/2/2,
Cc1228/2/2/3
S.C. DEGAMI S.R.L. - Cc1228/2/2/4
S.C. POD CONSTRUCT S.R.L. - Cc1228/2/3**
- Elaborator : **s.c.”WH PROJECT”s.r.l.**
(Proiectant general)
- Data elaborării : **octombrie 2017**
- Faza de proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII PUZ

Documentația de față, propune soluții și reglementări în scopul realizării unui Plan Urbanistic Zonal pentru dezvoltarea unei zone pentru comerț, depozitare, mică industrie și prestări servicii, parcare autocamioane, obiectiv cu caracter nepoluant.

Documentația în fază de P.U.Z.: „**SPAȚII PENTRU COMERT, SERVICII, DEPOZITARE, PRODUCTIE NEPOLUANTA PLATFORME PARCARE AUTOCAMIOANE**”, a fost întocmită la comanda beneficiarilor: MIRFAG TRANS S.R.L., DEGAMI S.R.L., POD CONSTRUCT S.R.L. în conformitate cu contractul nr. 230 din 07.04.2017. Elaborarea documentației privind Planul Urbanistic Zonal pentru realizarea investiției este întocmită în conformitate cu ORDINUL nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, și cu Ordinul nr. 176/N/16 / 2000 - "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal - indicativ G.M. - 010 - 2000.

Intenția beneficiarilor și a prezentei documentații este de a valorifica potențialul terenurilor, prin reparcelarea acestora în vederea adaptării la necesitățile companiilor care vor cumpăra sau închiria terenurile rezultate, în conformitate cu funcțiunile permise prin PUG Timișoara.

Planul a fost întocmit pe baza ridicării topografice realizat de Black Light SRL. Propunerile se subordonează Planului Urbanistic General aflat în lucru, în curs de actualizare, al Municipiului Timișoara. Beneficiarii solicită prin prezenta documentație și conform cu „ Hotărârea CJT nr. 115 din 27.11.2008 privind

aprobarea reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș dezvoltarea zonei mixte într-un areal ce va fi propus parcelării și ulterior poate cuprinde funcțiuni de:

- Spații de mică producție nepoluantă
- Clădiri administrative, birouri;
- Spații depozitare / logistică;
- Spații exterioare de circulație și platforme de manevră;
- Accese auto, spații pentru parcare auto;
- Construcții pentru amenajări edilitare;
- Zone verzi amenajate

Prin această documentație se stabilesc soluțiile pentru rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice ale incintei, precum și condițiile de amplasare și executare a construcțiilor cu respectarea condițiilor particulare de amplasament, vecinătăți și cerințe funcționale și realizarea unor lucrări rutiere și tehnico – edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

De asemenea, în urma aprobării P.U.Z se urmărește introducerea în intravilan a întregii suprafețe reglementate, terenurile având deja la ora actuală schimbată destinația și categoriei de folosință din teren agricol în "curți construcții".

Prealabil fazei P.U.Z. s-a obținut Certificatul de Urbanism nr. 1362 din 04.04.2017, și Avizul de Oportunitate, emise de Primăria Timișoara.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 107/2014, aflat în stadiul de actualizare, cu elaboratorul căruia au avut loc consultări în vederea respectării prevederilor de dezvoltare a localității.
- Ridicarea topografică
- Studiul geotehnic

Documentația s-a elaborat în conformitate cu:

- „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” aprobat prin Ordinul nr.176 / N / 16.08.2000 al M.L.P.A.T.;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525 din 27.06.1996 actualizat 25.02.2015;
- Ordinul nr. 119 / 4.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Hotărârea CJT nr. 87 din 14.12.2004 privind aprobarea unor reglementări urbanistice și indicatori teritoriali obligatorii pentru dezvoltările urbane din extravilanul orașelor și comunelor din județul Timiș;
- Hotărârea CJT nr. 115 din 27.11.2008 privind aprobarea reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș ;
- Legea nr. 350 / 2001 actualizată la 03.02.2014, modificată prin OUG 100/2016, privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- alături de celelalte legi și normative în vigoare.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Prin dezvoltarea zonei de sud a municipiului Timișoara din punct de vedere economic și prin extinderea intravilanului, se va putea realiza pe viitor un areal suficient pentru a putea construi noi unități economice, productive, de depozitare și servicii.

Datorită calității cadrului natural existent, a poziției față de dezvoltarea viitoare a orașului, zona aleasă pentru realizarea investiției se consideră a fi una deosebit de favorabilă pentru tema propusă de beneficiar, fiind totodată în concordanță deplină cu PUG în vigoare, și cu terenurile similare care încadrează amplasamentul.

În zona de sud a orașului, dată fiind vecinătatea cu viitoare centură ocolitoare sud, se vor putea dezvolta investițiile existente legate mai ales de funcțiuni urbane cum ar fi industrie, comerț și servicii.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Construcțiile propuse se vor amplasa pe cinci terenuri proprietate privată, în suprafață totală de 40 000 mp., identificate prin Extrasele C.F. 419259, C.F. 419227, C.F. 419257, C.F. 419258, C.F. 419406, proprietatea beneficiarilor, S.C. MIRFAG TRANS S.R.L., S.C. DEGAMI S.R.L. și S.C. POD CONSTRUCT S.R.L.. Terenurile sunt situate în sudul Municipiului Timișoara, zona calea Șagului, în vecinătatea DN 59, km. 8, conform planului de situație și încadrare, anexat prezentei documentații. În urma aprobării PUZ, zona va fi inclusă în UTR cu destinația propusă de mică producție nepoluantă, servicii și depozitare. În vecinătate există la ora actuală terenuri cu destinație similară sau agricolă.

Distanta de la limita terenului studiat până la fațada celei mai apropiate clădiri de locuit este de 1683,965 metri, resp. 2375,325 m.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul este relativ plan, cu denivelări mai accentuate în partea din spate al acestuia, spre canalul de desecare (HCN 1228/3), în general de 30-50cm pe cea mai mare parte din lungimea terenului.

Cotele de nivel sunt măsurate în sistem RMN 1975 (referință Marea Neagră), iar sistemul de coordonate folosit este STEREO 70.

- **Condiții de climă**

Conform STAS 6472/2-83:

- temperatura aerului exterior pentru perioada de iarnă în Timișoara se încadrează în zona climatică II = -15°C.
- temperatura aerului exterior pentru perioada de vară în Timișoara se încadrează în zona climatică III = 28°C.
- umiditatea relativă de calcul a aerului exterior pentru perioada de iarnă este de 35%, iar pentru perioada de vară de 5-10%.

Zona seismică de calcul

Seismic, în conformitate cu Normativul P 100-1/2006 (cod de proiectare seismică – prevederi de proiectare pentru clădiri), 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 $b_0 = 3,00$, a spectrului normalizat de răspuns elastic pentru zona BANAT fig. 3.4 (din codul menționat) și accelerația terenului pentru proiectare $a_g=0,16g$.

- **Particularități geotehnice ale terenului**

Platforma menționată face parte din punct de vedere geomorfologic din câmpia joasă denumită Câmpia BANATULUI. Astfel, zona menționată se încadrează în complexul aluvionar a cărui geomorfologie se datorează influenței apelor curgătoare, care au dus la transportarea și depunerea de particule fine (din diverse roci), provenite prin dezagregarea rocilor de bază. Terenul din amplasament, având stabilitatea generală asigurată, este relativ plan, cu mici denivelări (30-50 cm).

Adâncimea maximă la îngheț în conformitate cu STAS 6054/77 este pentru amplasamentul în cauză $h_i = 0,70\text{ m}$.

2.4. CIRCULAȚIA

Accesul spre zona studiată se face de pe DN 59, din sensul giratoriu care reglementează accesul spre zona comercială de pe partea stângă a drumului național, iar spre dreapta, se creează un acces spre platforma industrială din care va face parte și terenul din prezenta documentație. Până la un punct, circulația se desfășoară pe un drum cu două benzi de circulație, după care, amplasamentul vizat este accesibil de pe un drum din beton cu o singură bandă, prevăzut cu alveole de așteptare pentru traficul din sens opus.

- Limita estică a terenului este mărginită de terenuri agricole aflate în proprietate privată.
- Limita nordică a terenului este mărginită de un drum de acces din beton de două benzi de circulație.
- Limita vestică a terenului este mărginită de terenuri agricole aflate de asemenea în proprietate privată.
- Limita sudică a terenului este mărginită de un canal ANIF (HCN 1228/3).

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul pentru care se dorește elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal, este înconjurat de terenuri private și este dispus pe axa lungă pe direcția nord-sud.

Terenurile studiate au o suprafață totală de 40 000 mp. Acesta are o formă neregulată în plan, cu lungimea frontului la nord (spre drumul de acces) de 222,80m, la vest de 252,86m, la sud 245,00m și la est lungimea limitei este de 151,20m.

Terenurile sunt în prezent libere de construcții, fiind traversate pe o porțiune de o linie de curent de medie tensiune (20 kV), care va impune o zonă cu restricție de construire, iar la sud, terenurile se învecinează cu un canal ANIF (HCN 1228/3), care impune de asemenea o zonă de protecție. La marginea drumului de acces este poziționată o rețea de gaz aflată în proprietatea Delgaz.

Pe teren nu sunt plantații, înalte sau joase, fiind utilizat în trecut preponderent pentru exploatații agricole, la ora actuală fiind neutilizat.

P.O.T. existent = 0,00 % C.U.T. existent = 0.00
- terenurile sunt situate parțial în extravilan, parțial în intravilan, și au categoria de folosință – curți construcții.

- terenul este în proprietatea:

MIRFAG TRANS S.R.L. - C.F. 419259, C.F. 419227, C.F. 419257.

DEGAMI S.R.L. - C.F. 419258

POD CONSTRUCT SRL - C.F. 419406

- Nr. top/cad: Cc1228/2/3, Cc1228/2/2/4, Cc1228/2/2/1, Cc1228/2/2/2, Cc1228/2/2/3

- nu există sarcini.

Ca și analiză a fondului construit trebuie menționat că în vecinătatea amplasamentului studiat se află preponderent terenuri extravilane - zone ale unităților agricole precum și terenuri cu destinație comercială sau industrială.

Principalele disfuncționalități ale zonei pot fi rezumate în următoarele :

- Lipsa serviciilor și utilităților în zonă.
- Lipsa zonelor verzi amenajate (se vor realiza la faza de construire).
- Prezența unei rețele electrice de medie tensiune, care va impune restricții de construire.
- Prezența unei rețele de gaz la limita nordică a terenului, care va impune limite de aliniament
- Existența unui canal de desecare ANIF (HCN 1228/3) la limita sudică a terenului, de-a lungul căruia, conform PUG, va trebui amenajată o zonă verde.
- Drumul de acces cu o singură bandă de circulație, care în vederea exploatarei viitoare a amplasamentului va fi modernizat, în acest sens fiind necesară trecerea unei anumite suprafețe de teren în domeniul public.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona din care face parte parcela analizată în P.U.Z. **nu este echipată edilitar cu rețele**, și nu dispune de un sistem centralizat de alimentare cu apă și canalizare.

Zona are o rețea de canale de desecare care colectează apele meteorice de pe terenurile agricole, canale aflate în administrarea A.N.I.F. Timiș.

Amplasamentul studiat este delimitat la nord de un drum din beton, de-a lungul căruia există un șanț în care se propune descărcarea apelor meteorice provenite de pe suprafața obiectivului, iar surplusul va fi prelăuat de puțuri balastate amplasate sub zonele verzi de pe amplasament.

Lucrări existente și măsuri propuse:

- Circulația (detaliată la punctul 2.3.)
- Alimentarea cu apă potabilă: nu există rețea de alimentare cu apă - se propune asigurarea sursei de apă rece din puțuri forate în zona studiată. Opțional, obiectivele pot fi branșate la rețeaua centralizată, atunci când aceasta se va realiza.

- **Canalizare:** nu există rețea de canalizare menajeră sau pluvială în zonă - se propune evacuarea apelor uzate menajere, prin intermediul unui racord, în canalizarea localității Timișoara, atunci când aceasta se va realiza în zona studiată. Până la momentul realizării rețelei centralizate, se propune colectarea și evacuarea apelor uzate menajere în bazine etanșe vidanjabile.
- **Apele pluviale** vor fi colectate printr-o rețea de rigole stradale, vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi și apoi vor fi stocate într-un bazin de retenție. O parte din apele pluviale colectate se vor folosi la stropitul spațiilor verzi, iar surplusul se va descărca controlat în canalul ANIF (HCN 1228/3) amplasat la limita terenului.
- **Rețele de transport și distribuție de energie electrică:** – există, se propune realizarea unui racord la rețeaua electrică aflată în proximitatea terenului, investiție suportată de beneficiar.
- **Încălzire:** nu există.
- **Alimentare cu gaz metan:** nu există.
- **Telefonie, alte instalații:** nu există.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona în care se încadrează terenul este **lipsită de factori majori de poluare**. Nu există pericolul degajării de noxe sau elemente care să pună în problemă protecției mediului.

Prin intervențiile propuse prin acest P.U.Z. - privind ocuparea terenului studiat cu obiective pentru comerț, depozitare, mică industrie și prestări servicii și rețele tehnico-edilitare (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, rețele de telefonie) - zona se va transforma din mediu natural în mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente.

Având în vedere că perimetrul studiat nu a fost inclus în zonele cu valoare peisagistică deosebită, se poate concluziona, că impactul asupra peisajului poate fi considerat în limite acceptabile, mai ales că amplasamentul se situează în extravilanul localității Timișoara, într-o zonă unde acest tip de activitate nu este considerată deosebită.

Din punct de vedere al relației dintre cadrul natural și cadrul construit nu există disfuncționalități. De-a lungul canalului de desecare ANIF (HCN 1228/3) se va prevedea un coridor verde de minim 20 m, care va impune concentrarea procentului necesar pentru zone verzi în proximitatea acestuia.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Terenul studiat în suprafață totală de 40 000 mp. este proprietate privată a beneficiarilor, iar obiectivul de investiții a fost supus atenției publicului conform legislației.

Populația din partea sudică a orașului nu este afectată de realizarea în zonă a unor hale de depozitare, producție nepoluantă sau servicii. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare a zonei adiacente DN 59A.

S-a parcurs procedura de informare a populației conform Ord. 701/2010 și nu au fost înregistrate contestații sau sesizări.

Solicitările beneficiarilor – conform Temei de proiectare – au fost introduse în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă, precum și la restricțiile impuse de avizatori.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În zona propusă se vor dezvolta funcțiuni complementare locuirii și anume pentru comerț, depozitare, mică industrie și prestări servicii.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, investiția, prin profilul activității va avea o influență pozitivă la nivel economic și social asupra dezvoltării unei zone de depozitare / logistică, industrie și servicii în acea parte a localității.

Se vor avea în vedere reglementările din puz-urile învecinate, aprobate anterior: HCL 482/2009, HCL 495/2007, HCL 338/2007, HCL 31/2003, HCL 111/2003, iar prezentul PUZ supus spre aprobare nu intră în contradicție cu condițiile de conformare ale acestora, completându-le astfel încât să contribuie la dezvoltarea unitară a zonei.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Conform P.U.G. aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 107/2014, reactualizarea la ora actuală în curs de elaborare, terenurile studiate se situează din punct de vedere al zonificării funcționale în zona cu caracter nedefinit, teren afectat de linie electrică aeriană și de canal, teren posibil afectat de sistematizarea zonei și de zona de protecție a conductei de gaz.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara, investiția, prin profilul activității va avea o influență pozitivă la nivel economic și social asupra dezvoltării unei zone mixte în acea parte a localității.

În urma aprobării PUZ, în concordanță cu prevederile PUG, terenurile în cauză vor fi incluse în intravilanul municipiului Timișoara.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Prin prezentul PUZ s-a ținut cont de gradul de dotare al localității cu unități de producție și cu forța de muncă existentă.

Zona nu are un cadru natural valoros și nici forme de relief care să poată fi valorificate. Terenul din zonă, care deși are categoria de folosință curți construcții, la ora actuală este neutilizat. Terenul va fi sistematizat pentru egalizarea cotei sale naturale.

Se va amenaja o zonă verde cu lățimea de 10 m de-a lungul canalului de desecare în vederea dezvoltării pe viitor a unui coridor verde pe traseul acestuia.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Pentru deservirea rutiera din incintă, se propune amenajarea unui acces de pe drumul de beton existent și intrarea propriu-zisă de pe acesta. Se va ține cont de o modernizare a acestuia pe viitor la două benzi de circulație. Lățimea străzii interioare este 12m cu raze de racord de 12m. Strada interioară se va racorda prin intermediul racordului provizoriu aprobat, care va ține cont de dezvoltarea rutieră ulterioară propusă în zonă. Celelalte accese rutiere se vor amenaja direct din drumul de acces.

Proiectele stradale proiectate sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități (Ord.M.T.nr.50/1998). Lățimea străzii este de 12m din care lățimea carosabilului se propune de 7m constituit din 2 benzi de circulație, 1 bandă pe fiecare sens de 3,5m lățime. Trotuarul propus va avea lățimea de 1m, iar spațiul verde de aliniament de 1,50m. În incinte se vor prevedea alei carosabile, platforme și parcaje.

Rostul dintre drumul existent și lucrarea nouă se va realiza cu geogriile. Platforma carosabilă interioară se va prevedea cu îmbrăcăminte modernă (asfaltică, beton de ciment, pavaj decorativ, etc.) pentru a împiedica producerea și aducerea de noroi pe drum.

Beneficiarul obiectivului are obligația de a respecta modul de organizare și reglementare a circulației în incintă prin indicatoare și marcaje rutiere. În zona accesului rutier se va asigura scurgerea apelor meteorice.

Semnalizarea accesului rutier se va realiza prin indicatoare de circulație și marcaje conform SR 1848/1-3/1986; 1848/5/2005 asigurându-se prioritate pentru traficul de pe drumul principal.

Costul tuturor lucrărilor de amenajare a accesului va fi suportat de beneficiar. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93 și R.G.U. Aprobat prin H.G. 525 din 27.06.1996, stabilindu-se în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile. Construcțiile propuse vor fi prevăzute cu parcaje în funcție de specificul activității.

Propunerea de față de mobilare se încadrează într-una din categoriile de mai jos extrase din R.G.U. Anexa nr. 5, fiind stabilite în funcție de suprafețele construite ale viitoarelor hale și clădiri pt. servicii :

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 -100 m² _ un loc de parcare la fiecare 25 m² de suprafața construită desfasurată a clădirii ;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 m² un loc de parcare la fiecare 150 m² de suprafața construită desfasurată a clădirii ;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la fiecare 100 m² de suprafața construită desfasurată a clădirii.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ / REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL

Prezentul P.U.Z. prin intervențiile urbanistice propuse, va conduce la generarea unei zone pentru comerț, depozitare, mică industrie și prestări servicii , având ca obiect propus o parcelare cu terenuri care se vor înscrie ca funcțiuni în specificul zonei, în raport cu poziția față de principalele căi de comunicație, fiind recomandate datorită amplasării în zona industrială sud din Timișoara.

Limita noii parcelări propuse este amplasată la o distanță de 861 m față de fațada celei mai apropiate clădiri de locuit, iar din punctul de vedere al influenței

asupra zonelor rezidențiale, nu reprezintă un risc, fiind situată la o distanță suficientă.

Dimensiunile planimetrice și volumetria clădirilor vor asigura durata minimă de însorire de 1-1/2 h la solstițiul de iarnă. Clădirile se vor implanta în limita zonei de constructibilitate, în exteriorul acestei zone fiind permisă amplasarea construcțiilor edilitare și a caselor poartă.

Propunerea de față va cuprinde mai multe tipuri de funcțiuni:

• **I - spatii pentru comerț**

Parcelele cu categoria de folosință propusă de curți construcții vor avea ca și destinație propusă incinte de depozitare cu vânzare bunuri de larg consum, supermarketuri, etc., având regim de înălțime parter, P+2 max., cu parcările, zonele verzi, platformele și trotuarele aferente.

• **II - spatii pentru mică industrie**

Parcelele cu categoria de folosință propusă de curți construcții vor avea ca și destinație propusă hale de producție cu construcții anexe pentru personal, având regim de înălțime parter, P+2 max., cu parcările, zonele verzi, platformele și trotuarele aferente.

• **III - spatii pentru depozitare**

Parcelele cu categoria de folosință propusă de curți construcții vor avea ca și destinație propusă hale de depozitare cu construcții anexe pentru personal, având regim de înălțime parter, P+2 max., copertine și platforme depozitare cu parcările zone pentru operațiuni de încărcare-descărcare, zonele verzi, platformele și trotuarele aferente.

• **IV - spatii pentru prestări servicii**

Parcelele cu categoria de folosință propusă de curți construcții vor avea ca și destinație propusă construcții specifice, ateliere, sedii de firmă, birouri, sau construcții pentru agrement (pensiuni turistice, baze sportive, etc.), având regim de înălțime parter, P+2 max., cu parcările, zonele verzi, platformele și trotuarele aferente.

• **V - utilități aferente, platforme autocamioane, parcaje**

Parcela poate adăposti la extremitatea nordică,estică și vestică următoarele funcțiuni: - platforme de manevră și parcare autocamioane

- bazin antiincendiu (în funcție de proiect edilitare) ;
- post trafo PT;
- bazin de retenție ape pluviale (în funcție de proiect edilitare) ;
- separator de hidrocarburi (în funcție de proiect edilitare) ;

S teren = 40 000 mp.

S construita propusa

= 20 557,35 mp.

S circulații auto, platforme, parcaje

= 9 344,25 mp. (25,00%)

S zone verzi propuse

= 7 475,40 mp. (20,00%)

S construita maxima

= 20 557,35 mp. (55,00%)

P.O.T. existent = 00,00%

C.U.T. existent = 0.00

P.O.T. propus = 55,00%

C.U.T. propus = 0.60

P.O.T. maxim = 55,00%

C.U.T. maxim = 1.50

Obiective:

- Principalul obiectiv este acela de a argumenta și de a asigura condiții optime din punct de vedere urbanistic, în vederea realizării obiectivelor propuse;
- Valorificarea superioară din punct de vedere arhitectural-urbanistic și economic a terenului studiat;
- Concretizarea măsurilor de protecție a mediului și de impact vizual, proprii zonei abordate;

Sistematizarea pe verticală va corela relația cotei terenului natural - cotă accese, platformele drumurilor, respectiv realizarea pantelor necesare scurgerii și colectării apelor meteorice către rigolele propuse.

Având în vedere că parcelele studiate au categoria de folosință curți construcții, indiferent de dezvoltarea ulterioară a altor obiective pe acest teren, se va asigura procentul minim destinat spațiilor verzi de 20% din suprafața totală a terenului.

Indici urbanistici

P.O.T. - existent 0,00% C.U.T. - existent 0,00

P.O.T. - max. 55% C.U.T. - max. 1,5

Regimul de înălțime

- regim de înălțime maxim: P+3E propus (pentru clădiri administrative);
- h max. cornișă : 15,00 m față de cota ±0,00;
- h max. coamă: 16,00 m .

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Zona nu beneficiază în prezent de principalele dotări tehnico-edilitare: apă, canalizare, gaz, rețea electrică, telefonie. Prin viitoarele proiecte de autorizare se va propune racordarea la rețelele de utilități prin prelungirea acestora până la viitoarele facilități.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Lucrări necesare:

Extinderea rețelei electrice stradale de joasă tensiune existentă, cca. 300m; pe aceeași stâlpi se vor monta și corpurile de iluminat stradal;

Realizarea branșamentelor electrice aeriene sau subterane pentru racordarea individuală a halelor și a celorlalte obiective, cu montarea blocurilor de protecție și măsură aferente.

Proiectul pentru alimentarea cu energie electrică a zonei se va elabora de către S.C. ENEL S.A. –Sucursala de Distribuție și Transport Timiș, la care se va lansa comandă în acest sens.

ALIMENTAREA CU APĂ

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru personal și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format dintr-o extindere a sistemului centralizat de apă al municipiului Timișoara. Această extindere va face parte din sistemul major de alimentare cu apă a zonei industriale în curs de dezvoltare. Extinderea se va realiza cu conducte de polietilenă PE – ID, dimensionate corespunzător, în lungul străzilor majore.

Rețeaua proiectată va asigura atât consumul menajer cât și asigurarea apei pentru incendiu. Conductele vor fi pozate subteran, la o adâncime de cca. 1,1 – 1,5 m în lungul străzilor conform proiectelor pentru extinderea instalațiilor edilitare. Debitul și presiunea necesare în rețelele de distribuție așa cum rezultă din breviarul de calcule vor fi asigurate de stațiile de pompare ale localității.

Până la realizarea acestei rețele centralizate se va opta pentru variante locale, cu foraje proprii.

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizează execuția lucrărilor de investiții. La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

ALIMENTAREA CU CĂLDURĂ

Fiecare viitoare construcție va fi prevăzută cu o centrală termică proprie pentru producerea agentului termic, pentru încălzire și preparare apă caldă menajeră. Agentul primar va fi gazul metan, în acest sens fiind propusă prelungirea rețelei prezente în zonă până pe amplasament.

CANALIZAREA APELOR UZATE MENAJERE ȘI PLUVIALE

Canalizare menajeră

În prima fază se va opta pentru variante locale de evacuare a apelor pluviale, prin fose septice și rezervoare vidanjabile. Varianta preferabilă este cea centralizată în momentul posibilității de racord la aceasta.

Se va realiza o extindere a sistemului de canalizare a municipiului Timișoara în lungul străzilor majore și secundare ale zonei. Extinderea sistemului de canalizare se va realiza din materiale agrementate în acest scop. Pe traseul rețelelor de canalizare vor fi amplasate cămine de vizitare și intersecție cu un diametru de minim 1m.

Rețeaua de canalizare va fi poziționată obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip de cca. 15 cm iar lateral de 20 cm.

Pentru asigurarea unei exploatari corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute obligatoriu cu cămine de vizitare amplasate la o distanță maximă de 60 m unul de altul, conform STAS 3051. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

Căminele de vizitare vor fi realizate din beton armat monolit, conform STAS 2448-82, având dimensiunile plăcii de bază 1,5 x 1,5 m și H = 2,0 m. Ele vor fi acoperite cu capace de fontă carosabile, în teren cu apă subterană și vor fi protejate la exterior prin strat de bitum iar la interior prin tencuire.

Canalizare pluvială

Apele pluviale de pe platformele betonate și clădiri din interiorul parcelelor vor fi colectate separat și vor fi reintegrate în sol local pe aceste parcele.

Apele pluviale de pe drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale și dirijate spre un rezervor de retenție ape pluviale propus sau canal ANIF (HCN 1228/3), conform planșelor anexate. Rezervorul de ape pluviale va avea un volum corespunzător viitoarelor funcțiuni. Din acest rezervor, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute, conform planșelor anexate.

3.6.5. APĂRAREA CIVILĂ

Construcțiile propuse nu vor fi prevăzute cu subsol și se vor încadra în specificațiile HG 560/2005 completat cu HG 37/2006 - ORDIN 712 / 2005 *completat* cu OMAI · ORDIN 718 / 2005 modif cu OMIRA 195-2007 privind exceptarea de la construcția adăpostului de APĂRARE CIVILĂ.

3.6.6. PREVENIREA ȘI STINGEREA INCENDIILOR

Fiecare construcție propusă va constitui **un compartiment de incendiu distinct**. Construcțiile vor fi realizate din materiale incombustibile sau greu combustibile astfel încât să se încadreze în gradul I - III de rezistență la foc.

Pentru fiecare construcție în parte la faza de proiect D.T.A.C. și faza D.E. se va urmări respectarea prevederilor capitolelor 3 și 4 din Normativul de siguranță la foc a construcțiilor **P.118/2-2013** privind amplasarea, conformarea la foc a construcțiilor, limitarea propagării focului și a fumului, evacuarea fumului și a gazelor fierbinți, căi de evacuare în caz de incendiu.

La fiecare construcție se asigură **accesul mașinilor de intervenție** pe cel puțin două laturi. Din fiecare clădire evacuarea se face în cel puțin două direcții distincte și independente.

La fiecare clădire se va prevedea instalație de detectare și semnalizare de incendiu. **Instalațiile de stingere** se vor realiza conform Normativului NP 086-05 și în funcție de specificul fiecărui obiectiv acestea pot fi:

- instalații de hidranți de incendiu interiori;
- instalații de hidranți de incendiu exteriori;

Măsurile specifice de prevenire și combatere a incendiilor vor fi stabilite prin intermediul unor documentații specifice la faza de autorizare a viitoarelor construcții.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Se va urmări reabilitarea ecologică și diminuarea poluării prin realizarea de:

- spații verzi în zonele neamenajate.
- amplasarea de arbori sau arbuști în lungul strazilor interioare, precum și a zonelor care mărginesc parcurile, platformele de încărcare-descărcare.
- apele pluviale vor fi colectate printr-o rețea de rigole stradale, vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi și apoi vor fi stocate într-un bazin de retenție. O parte din apele pluviale colectate se vor folosi la stropitul spațiilor verzi, iar surplusul se va descărca controlat în puțuri seci cu umplutură de balast.
- instalațiile de climatizare vor utiliza freon ecologic.
- gestionarea colectării și evacuării deșeurilor și resturilor de orice natură se

va

face **strict în conformitate cu legislația în vigoare.**

Zona în care se încadrează terenul este lipsită de factori majori de poluare. Nu există pericolul degajării de noxe sau elemente care să pună problema protecției mediului.

Rețelele de alimentare cu energie electrică 20kV, cât și cele de distribuție de joasă tensiune 0,4kV se vor executa cu cabluri subterane în săpătură (profile standardizate).

Iluminatul exterior al drumurilor, aleilor și parcurilor se va asigura cu corpuri de iluminat cu vapori de mercur - sodiu pe stâlpi metalici sau beton alimentați prin cabluri subterane.

Fiecare construcție indiferent de funcțiune va fi dotată cu **sistem propriu de încălzire.**

Conditii impuse de catre AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI TIMIȘ:

Alimentarea cu apă se va realiza prin racordare la sistemul centralizat al municipiului Timișoara. Colectarea și epurarea apelor reziduale și pluviale se va realiza prin racordare la sistemele locale de canalizare a fiecărui teren în parte. În acest sens, pe amplasament se va realiza o fosă septică și un bazin de retenție cu stație de pompare a apelor pluviale. Racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă se va face conform cerințelor regiei de distribuție a apei potabile. Apele pluviale colectate în rigole trecute printr-un separator de hidrocarburi vor fi deversate într-un bazin de retenție, de unde vor fi descărcate controlat pe teren sau disipate în teren.

Titularul PUZ este obligat ca prin contractul de vânzare-cumpărare să stipuleze obligativitatea racordării la rețelele edilitare existente înaintea punerii în funcțiune a obiectivului de către titularul acesteia.

Se va respecta procentul de minim 20,00 % spațiu verde prevăzut în plan.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Suprafața necesară aferentă extinderii drumului din beton la două benzi va fi cedată domeniului public. Rețelele edilitare propuse aflate pe suprafața ce urmează a fi parcelată vor fi administrate conform cerințelor fiecărui furnizor în parte.

4. Concluzii - măsuri în continuare

Propunerile promovate prin documentația de față produc efecte ireversibile. Terenul va fi inclus în intravilanul Timișoara. Se creează locuri de muncă prin serviciile create, se realizează spații de depozitare, de producție și de servicii ce conduc la dezvoltarea zonei mixte din acel perimetru. De asemenea se va dezvolta trama stradală cu posibilitatea de conectare în viitor la șoseaua de centură sud. Nu este de neglijat nici efectul economic, prin viitoarea investiție fiind plătite impozitele aferente la bugetul local.

În vederea corelării prevederilor cu dinamica de dezvoltare, precum și cu nevoile și aspirațiile comunității, structura de specialitate din cadrul autorităților administrației publice locale realizează un raport de evaluare intermediară și formulează recomandări de optimizare sau modificare a documentațiilor de amenajare a teritoriului sau de urbanism și, după caz, planul de măsuri de implementare a acestora, care se prezintă spre aprobare Consiliului local.

Lucrările de infrastructură la drumurile de acces spre teren și cele în vederea racordării la utilitățile publice se vor executa în baza condițiilor specificate în avizele specifice, costurile acestora fiind suportate integral de beneficiar.

Astfel, în primă etapă se execută racordurile la utilități, care se vor executa subteran în zonele adiacente drumurilor de acces (racord curent - 350m, apă potabilă 550 m, canalizare menajeră și pluvială - 550m, gaz 300m, telecomunicații).

Ulterior etapei de lucrări de bransament la utilități, se va trece la lucrările propriu-zise construcții, și a amenajărilor exterioare din incintă aferente, inclusiv a gospodăriei de utilități.

Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca priorități de intervenție - ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări, dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu toate utilitățile a obiectivului propus înainte de punerea lui în funcțiune.

Accesul carosabil la incintă și extinderea utilităților necesare se vor realiza din fonduri alocate de către beneficiar.

În urma aprobării PUZ, o suprafață de teren din suprafața totală a terenului va fi trecută în domeniu public, fiind cedată Primăriei Timișoara în vederea unei viitoare modernizări a drumului de acces adiacente.

Planul Urbanistic Zonal s-a întocmit în conformitate cu P.U.G.-ul demarat de Primăria Timișoara, cu prevederile din Codul Civil, Ordinul 119/2014, HG 525/96 actualizată la 25.02.2015 și legislația în vigoare.

5. Anexe

AVIZE ȘI ACORDURI

- Certificat de Urbanism
- Extras CF

- Studiu geotehnic

PĂRȚI DESENATE

- Plan de încadrare în localitate
- Situația existentă
- Reglementări urbanistice

- Circulatia terenurilor
- Dotări edilitare
- Posibilitați de mobilare urbană
- Profil stradal

ÎNTOCMIT :

Arh. Waldar Fackelmann