

## **FOAIE DE CAPAT**

PR. NR. 150/2022

**DENUMIRE PROIECT**      **PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA SERVICII PRODUCȚIE  
ȘI DEPOZITARE**

**AMPLASAMENT**            : Timișoara, nr. CF 453181 si 453182, jud. Timiș

**BENEFICIAR**                : ȚEPEȘ BEATRICE

**PROIECTANT GENERAL** : S.C. ATG STUDIO S.R.L.  
TIMISOARA, SPLAIUL NISTRULUI, NR. 1, AP. 5,  
Tel/fax:0748013978

**FAZA DE PROIECTARE** : P.U.Z.

**S.C. ATG STUDIO S.R.L.**

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date generale

Denumire proiect	: PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA SERVICII PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE
Amplasamen	: Timișoara, nr. CF 453181 si 453182, jud. Timiș
Faza de proiectare	: PLAN URBANISTIC ZONAL
Beneficiar proiect	: ŢEPEȘ BEATRICE
Proiectant general	: S.C. ATG STUDIO S.R.L.

#### 1.2. Obiectul lucrării

Se solicita de beneficiar realizarea unui PUZ care are ca obiect **zona servicii productie si depozitare**.

Datele temei program au fost stabilite de comun acord cu beneficiarii.

Din punct de vedere juridic terenurile identificate prin CF 453181 (2797mp) si CF 453182 (5594mp), au ca proprietar pe Tepes Beatrice.

Terenurile se afla in extravilanul mun. Timisoara.

Zona studiata care face obiectul acestei documentatii, nu se afla in zona protejata sau de protectie a monumentelor istorice sau a siturilor arheologice. Parcelele sunt situate in zona II de referinta – Aerodrom Cioaca, afectate de canal. Terenul se afla in vestul municipiului Timisoara, avand acces de pe str. Lt. Ovidiu Balea – DN59A.

#### 1.3. Surse de documentare

Studiile de fundamentare si proiectele elaborate pentru intocmirea PUZ sunt :

- Ridicare topografica
- Studiu geotehnic
- Alte documentatii de urbanism aprobate in zona
- RGU aprobat prin HG 525/1996 republicata
- OMS 119/2014 privind normele de igiena
- HCJ 115/2008 privind aprobarea reglementarilor si indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potential de edificare urbana din judetul Timis
- Studiu cu Caracter Director

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

#### 2.1. Evolutia zonei

In aceasta zona predomina functiunea servicii productie si depozitare.

Terenurile se afla in extravilanul mun. Timisoara.

Zona studiata care face obiectul acestei documentatii, nu se afla in zona protejata sau de protectie a monumentelor istorice sau a siturilor arheologice. Parcelele sunt situate in zona II de referinta – Aerodrom Cioaca, afectate de canal.

## **2.2. Incadrare in localitate**

Terenul se afla in vestul municipiului Timisoara, avand acces de pe str. Lt. Ovidiu Balea – DN59A.

## **2.3. Vecinatati**

Zona studiata se delimiteaza in partea de nord cu str. Lt. Ovidiu Balea – DN59A, la est cu parcelele nr. Top. A 869/3, la sud canal existent HCN 863; la vest parcela nr. top. A 869/1.

In aria studiata de 1500 m fata de limita de proprietate a terenurilor cu CF 453181 si CF 453182:

- in nord: la aprox. 1000 m se afla zona de triaj al cailor ferate Ronat (Triaj 1);
- in nord-est: la aprox. 500 m se afla limita poprietatii Cimitirului Ortodox Timisoara Ronat;
- in est: la aprox. 100 m se afla o statie de betoane;
- in sud-est: la aprox. 400 m se afla locuinta unifamiliala;
- in vest: la aprox. 300 m se afla hala de depozitare;
- in vest: la aprox. 1000 m se afla post de transformare;
- in nord-vest: la aprox. 500 m se afla depozit de masini;

## **2.4. Elemente ale cadrului natural**

Conform extraselor CF, terenurile sunt in extravilanul mun. Timisoara si sunt libere de constructii.

Regimul eolian in partea de sud – vest a Romaniei este determinat de dezvoltarea sistemelor barice care se interfereaza deasupra Europei la latitudinea de 45° nord. In zona de campie, cea mai mare pondere o au vanturile din nord.

Tipul topoclimatic este specific zonei de silvostepa. El se caracterizeaza prin temperaturi medii anuale ridicate ( 10,6° C ), intervalul anual fara inghet este mai extins (peste 200 de zile), iar numarul mediu anual de zile cu inghet mai mic ( 95 ).

Clima este temperat – moderata.

## **2.5. Circulatia**

Accesul la zona se face de pe strada Lt. Ovidiu Balea – DN59A.

## **2.6. Ocuparea terenurilor**

Parcela nu este afectata de constructii..

## **2.7. Echipare edilitara si electrica**

În momentul actual, in apropierea zonei studiate se afla mai multe retele electrice de medie si de joasa tensiune, retea telefon subteran, fibra optica, retea gaze naturale subterana si retele de apa si canalizare.

## **2.8. Probleme de mediu**

Zona studiata este lipsita de factori de poluare majori. Cel mai poluant factor il reprezinta statia de betoane, ce se afla la aprox. 100 m est de zona studiata.

Terenul este aproximativ plan si nu prezinta riscuri naturale de mediu.

Din datele prezentate mai sus, precum și din cele culese cu ocazia lucrarilor de teren, pot fi sintetizate urmatoarele particularitati ale amplasamentului prospectat: suprafata terenului nu este afectata de fenomene fizico-mecanice.

Nu este cazul de inundatii: ploi torentiale, topiri bruste de zapada, accidente produse la lucrarile existente pe cursurile raurilor - rupturi de baraje, diguri, canale, deteriorarea regularizarii cursurilor de apa si/sau erori umane legate de exploatarea constructiilor hidrotehnice si de obturarea albiei raurilor prin depozitarea de diverse materiale;

Nu e cazul de alunecari de teren, precipitații atmosferice care pot provoca reactivarea unor alunecari vechi si aparitia alunecarilor noi, eroziunea apelor curgatoare cu actiune permanenta la baza versantilor, actiunea apelor subterane, actiunea înghețului și a dezghețului, acțiunea cutremurelor care reactivează alunecările vechi sau declanșează alunecări primare, săpături executate pe versanți sau la baza lor, defrișarea abuzivă a plantațiilor și a pădurilor, care produce declanșarea energiei versanților.

Nu exista sanse ca sa apara alunecari de teren deoarece terenul este relativ plat. Din punct de vedere geologic amplasamentul este asezat pe formatiunile depresiunii panonice. Nu este cazul de alunecări de teren active, reactive sau inactive.

## **2.9. Optiuni ale populatiei**

Propunerile prevazute in aceasta documentatie vor fi dezbatute in cadrul procedurii de avizare.

# **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

## **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Din analiza datelor existente, a specificatiilor din tema de proiectare, CU si consultarea cu furnizorii de utilitati rezulta ca aceste elemente pot constitui premisa reala pentru abordarea unor propuneri in zona studiata, incluzand prin aceasta :

- extinderea intravilanului ;
- propunerea unor dezvoltari de servicii productie si depozitare;
- sistematizarea terenurilor ;
- propunerea unor noi accese si drumuri de legatura.

## **3.2. Prevederi ale PUG**

In PUG aprobat prin HCL nr.157/2002 prelungit prin HCL nr. 619 din 2018 - terenuri situate in extravilan, zona cu caracter nedefinit.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Terenul existent se afla intr-un cadru urban cu putine constructii, neavand o valoare ridicata a cadrului natural.

Pe terenul studiat se doreste amenajarea zonelor verzi cu o suprafata cumulata de minim 1678 mp.

### **3.4. Modernizarea circulatiei**

Parcelele vor fi accesate din servitutea de trecere in favoarea parcelor 1, 2, 3 si 4. Accesul spre servitutea de trecere se face din spre str. Lt. Ovidiu Balea – DN59A.

### **3.5. Zonificarea functionala**

Pe parcele se va realiza o zona cu servicii productie si depozitare.

Beneficiarul Tepes Beatrice va inchiria/vinde terenurile reglementate urmand ca terte firme sa foloseasca halele in scopul desemnat.

#### **3.5.1 Reglementari**

Suprafata totala a parcelor este de 8391 mp. In PUZ se propun 4 parcele cu functiunea de servicii productie si depozitare si o zona de servitute de trecere. Parcelele vor fi accesate din servitutea de trecere in favoarea parcelor 1, 2, 3 si 4. Accesul spre servitutea de trecere se face din spre str. Lt. Ovidiu Balea – DN59A.

Zona de implantare pentru intreaga zona studiată va respecta retragerile din plansa A.04 Rglementari Urbanistice: vest – 6.00 m; sud – 12.00 m; est – 10.00 m si nord – 7.31 (aliniament de implantare conf. PUZ aprobat prin HCL 103/11.03.2014).

Regimul de inaltime a cladirilor propuse este de P+2E partial. Partea constructiei cu regim de inaltime P+2E nu va depasi mai mult de 25% din intreaga suprafata construita.

In cadrul fiecarei parcele se vor realiza parcaje pe sol si zone de spatii verzi. Drumul de servitute va avea o latime de 10.00 m. Carosabilul auto se va intinde pe 7.00 m si va avea dublu sens. Pe fiecare parte a benzilor auto se propune 1.00 m trotuar pietonal + 1.00 m spatiu verde.

Se va prevedea o zona verde in suprafata totala de min. 1678 mp, reprezentand 20% din zona studiată

Imprejmuirea va fi transparenta la strada , transparenta/semi-opaca sau opaca catre vecini, cu o inaltime maxima de 3m. Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara afectarea spatiului public.

In functie de natura si tipul investitiei beneficiarul va actiona in stricta concordanta cu prevederile normelor generale si specifice de protectia muncii, a cerintelor PSI privind proiectarea si utilizarea constructiilor.

La cladiri se va asigura accesul masinilor de interventie.

#### **3.5.2. Bilant teritorial**

INDICI URBANISTICI	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Teren agricol (CF 453181+ CF 453182)	8391	100.00	8391	100.00

Servicii productie si depozitare	Constructii	0	0	5035	60.00
	Spatii verzi	7239	86.27	1258	15.00
	Alei auto si carosabile, parcuri in incinta	0	0	946	11.27
Drum privat	Drum, trotuare	0	0	732	8.73
	Spatii verzi	1152	13.73	420	5.00
Regim maxim de inaltime		-		P+2E partial	
H. max.		-		25.00 m	
P.O.T. max.		0 %		60.00 %	
C.U.T. max.		0		1.2	

### **3.5.3. Indici constructivi propusi**

CALCULUL INDICILOR URBANISTICI SE FACE LA NIVELUL PUZ-ULUI (TOTALITATE SUPRAFETELOR PRIVATE DIN CADRUL PUZ-ULUI)

ZONA SERVICII PRODUCTIE SI DEPOZITARE

POT MAX 60%

CUT MAX 1.2

REGIM INALTIME S+2E partial\*

\* Suprafata construita in regim de inaltime P+2E nu va depasi 25% din totalul suprafetei construite propuse.

### **3.6.Dezvoltarea echiparii edilitare**

#### **3.6.1 Alimentare cu apă**

Sursa de apa pentru asigurarea apei la constructiile propuse va fi sistemul centralizat de alimentare cu apa al Municipiului Timisoara.

Pentru masurarea debitului consumat de consumatorii din zona studiata in fiecare camin de apometru va fi prevazuta cate o linie de masura cu un apometru.

#### **3.6.2 Canalizarea menajeră**

Canalizarea menajera propusa va fi realizata in sistem gravitacional din tuburi din PVC-KG si se va poza ingropat.

Canalizarea menajera din incinta colecteaza apele uzate de la toate punctele de consum din incinta si le aduce la caminul de racord, de unde apele uzate sunt descarcate prin racord la retea de canalizare stradala a Municipiului Timisoara.

### 3.6.3 Canalizarea pluviala

Apele pluviale de pe constructiile propuse vor fi preluate de retele de canalizare pluviala pura si descarcate direct in bazinul de retentie amplasate conform planului anexat. Reteaua de canalizare pluviala pura se realizeaza din tuburi PVC-KG..

Apele de ploaie de pe drumuri, trotuare si de pe parcarile propuse vor fi colectate de retele de canalizare pluviala impura CPI realizata din tuburi din PVC-KG, trecute prin separatorul de namol si hidrocarburi si descarcate in bazinul de retentie.

Apa pluviala colectata in bazinul de retentie se va descarca controlat prin pompare dupa momentul ploii, in caminul de racord. Inainte de descarcare in caminul de racord a fost prevazut un camin de linistire.

### 3.6.4 Reteaua de alimentare cu energie electrica

In lungul trotuarelor propuse se va realiza o retea electrica subterana de joasa tensiune pentru racordarea consumatorilor ce vor aparea in zona studiata.

## **3.7. Protectia Mediului - Date conform HG 1076/2004 anexa1:**

### 3.7.1. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire, in special, la:

a) gradul in care planul sau programul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor:

*Proiectul va putea genera dezvoltari urbane ulterioare datorita creeri unei infrastructuri (circulatii, echipare edilitara).*

b) gradul in care planul sau programul influentiaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele:

*Propunerea tine cont de PUG-ul minicipiului Timisoara.*

c) relevanta planului sau programului in/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovarii dezvoltarii durabile:

*Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice, accentuând caracterul de globalitate a problematicii mediului.*

*Raportul anual natural-mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului in care utilizarea primului este profitabila si contribuie la dezvoltarea celui din urma, astfel ca prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spatii verzi si plantatii de aliniament, utilizarea eficienta si durabila a spatiului existent, asigurarea facilitatilor de desfasurare a activitatii, cu conservarea factorilor de mediu.*

**Spatiu verde total** prevazut prin PUZ va fi de min. **1678 mp (20% din suprafata totala a terenului).**

d) probleme de mediu relevante pentru plan sau program

APA:

*Alimentarea cu apă:*

*Debitul de apa potabila solicitat in breviarul de calcul va fi asigurat din reseaua de apa din cadrul sistemului centralizat de alimentare cu apa al Municipiului Timisoara, prin realizarea unui bransament individual de apa potabila la fiecare corp de imobil, in baza unor documentatii tehnice avizate de catre Aquatim SA si a autorizatiei de construire/acord drumar emisa de Primaria Municipiului Timisoara.*

*Canalizare ape menajere:*

*Apele uzate menajere vor fi preluate in sistemul centralizat de canalizare al Municipiului Timisoara, cu respectarea indicatorilor de calitate prevazuti in NTPA 002, dupa realizarea unui racord de canal individual la fiecare imobil, lucrari ce se vor executa in baza unor documentatii tehnice avizate de catre Aquatim SA si a autorizatiei de construire/acord drumar emisa de Primaria Municipiului Timisoara.*

*Canalizare ape pluviale:*

*Apele de ploaie conventional curate provenite de pe acoperisurile/terasele imobilelor, respectiv apele pluviale cu hidrocarburi colectate de pe suprafata carosabila vor fi deversate in reseaua publica de canalizare pluviala prevazuta cu un separator de hidrocarburi urmand ca dupa trecerea prin acesta sa fie stocate intr-un bazin de retentie evacuate in reseaua de canalizare menajera prin intermediul unei statii de pompare dotata cu debimetru in caminul de linistire conform documentatiei.*



#### AERUL:

*Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei activitatile care pot contitui surse de poluare sunt cele legate de functionarea centralelor de incalzire/producere a apei calde si a traficului de masini din zona.*

*- surse stationare nederijate - nu exista*

*- surse stationare dirijate - emisiile de la centralele termice individuale au un impact cumulat nesemnificativ asupra atmosferei*

*- surse mobile - autovehiculele care vin si parcheaza in zona, din acest punct de vedere emisiile de poluanti sunt intermitente si au loc la nivelul solului. Ordinul 462/1993 referitor la traficul rutier precizeaza ca emisiile poluante ale autovehiculelor rutiere se limiteaza cu caracter preventiv prin conditiile tehnice prevazute la omologarea autovehiculului.*

#### SOLUL:

*Prin realizarea proiectului, activitatile care pot fi considerate surse de poluare solului se impart in doua categorii:*

*- surse specifice perioadei de executie*

*- surse specifice perioadei de exploatare*

*In perioada executiei nu sunt surse industriale de poluare a solului, acestea pot aparea doar accidental prin pierderea de carburanti de la utilajele folosite pentru realizarea lucrarilor.*

*In vederea diminuarii*

*si chiar eliminarii impactului asupra solului au fost prevazute puncte de depozitare a pubelelor pentru deseurile menajere. Acestea vor fi transportate ulterior de o unitate de profil la depozitul din zona.*

*Deci putem concluziona ca din punct de vedere al factorului de mediu aer, apa si sol activitatea de pe amplasamentul studiat nu reprezinta o sursa semnificativa de poluare.*

e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu

**-NU E CAZUL**

#### 3.7.2.Characteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate cu privire, in special la:

a) probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor

*Se are in vedere ca proiectul se va armoniza cu tendintele zonei de a moderniza zona actualmente neamenajata cu functiuni specifice necesitatilor socio-economice. Probabilitatea ca sa se produca efecte indezirabile asupra mediului este scazuta.*

b) natura cumulativa a efectelor - *NU E CAZUL*

c) natura trasfrontiera a efectelor - *NU E CAZUL*

d) riscul pentru sanatatea umana sau mediu

*In vederea asigurarii protectiei mediului si a sanatatii oamenilor, in cadrul prezentei documentatii se prevad toate masurile ce se impun a fi luate pentru faza de implementare a planului propus.*

*De asemenea, dezvoltarea propusa nu se va invecina cu zone de locuinte.*

e) marimea si spatialitatea efectelor - *NU E CAZUL*

f) valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectata, date de :

- caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural - *NU E CAZUL*

- depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului

*Nu se vor depasi valorile limita*

- folosirea terenului in mod intensiv - *NU E CAZUL*

g) efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international - *NU E CAZUL*

### **3.8.Obiective de utilitate publica**

Nu e cazul.

## **4. CONCLUZII**

Avand in vedere cele de mai sus consideram ca zona studiata are potential de dezvoltare urbana si se incadreaza in planurile de urbanism existente.

Intocmit:

arh. Crăculeac Mircea

