



sc rdsign srl Timisoara, str. Vulturilor nr.14, J35/4590/1992, CUI 3981516, Tel 40/0722624862, e-mail: studio@rdsign.ro

Pr. nr. 370/EVD/22

PLAN URBANISTIC ZONAL

” PUZ-Centru logistic -hale si silozuri, magazin de prezentare si comercializare, cu birouri”

Amplasament:	Municipiul Timișoara, județ Timiș CF nr. 409860
Beneficiar:	EVD AGRIBUSINESS SRL
Faza:	P.U.Z.
Data:	Mai 2022



sc rdsign srl Timisoara, str. Vulturilor nr.14, J35/4590/1992, CUI 3981516, Tel 40/0722624862, e-mail: studio@rdsign.ro

Pr. nr. 370/EVD/22

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării	PUZ-Centru logistic -hale si silozuri, magazin de prezentare si comercializare, cu birouri
Amplasament	Municipiul Timișoara, județ Timiș CF nr. 409860
Beneficiar	EVD AGRIBUSINESS SRL
Proiectant general Nr. pr. 370/EVD/22	S.C. RD SIGN S.R.L. Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14 arh. Negrișanu Daniela
Faza de proiectare	P.U.Z.
Data	Mai 2021



sc rdsign srl Timisoara, str. Vulturilor nr.14, J35/4590/1992, CUI 3981516, Tel 40/0722624862, e-mail: studio@rdsign.ro
Pr. nr. 370/EVD/22

LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

Proiectant general/ Urbanism arh. Negrișanu Răzvan

arh. Negrișanu Daniela

arh. Dobîndă Anda

BORDEROU

Cerere
Foaie de titlu
Foaie de capăt
Lista și semnăturile proiectanților
Borderou

AVIZE

Certificat de urbanism nr. 3396 din 17.11.2021
Plan încadrare scara 1:5000 (P.M.T.)
Plan de situație scara 1:1000 (P.M.T.)
Extras CF nr. 409860

PIESE SCRISE

Memoriu de specialitate

PIESE	Încadrare în localitate/zonă	U01	sc. 1:2000
DESENATE	Studiu de cvartal	U02	sc. 1:1000
	Plan situație existentă	U03	sc. 1:1000
	Reglementări urbanistice propuse	U04	sc. 1:1000
	Reglementări edilitare_rețele existente	U05	sc. 1:1000
	Plan mobilare	U06	sc. 1:1000
	Accesibilitate teren	U07	sc. 1:1000
	Proprietatea asupra terenurilor	U08	sc. 1:1000

Întocmit,

Arh.Negrișanu Daniela

Arh. Dobîndă Anda

Specialist RUR
Arh. Negrișanu Răzvan

MEMORIU DE SPECIALITATE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **PUZ - Centru logistic-hale și silozuri, magazin de prezentare și comercializare, cu birouri**
- Amplasament: **Timișoara, extravilan
CF nr.409860 Timișoara (nr.topo.A843/14)**
- Beneficiar: **EVD AGRIBUSINESS SRL**
- Proiectantul general: **S.C. RD SIGN S.R.L.
Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14**
- Data elaborării: **August 2022**
- Faza de proiectare: **P.U.Z.**

1.2. Obiectul lucrării

1.2.1. Solicitări ale temei program

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic zonal pentru terenul situat în Timișoara, extravilan, CF nr. 409860 Timișoara (nr. CF vechi: 143531), nr. cadastral: 409860 (nr. topografic vechi: A.843/14) în vederea realizării obiectivului “PUZ-Centru logistic -hale și silozuri, magazin de prezentare și comercializare, cu birouri”.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenurilor studiate;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- Modul de ocupare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal constă în analizarea și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

1.2.2.Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Caracterul actual al întregii zone este de terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânețe, arabil – sau libere situate în extravilanul municipiului. Caracterul propus este de zonă pentru centru logistic - hale și silozuri, magazin de prezentare și comercializare, cu birouri, având în vedere poziționarea sa față de țesutul urban locuit.

1.3. Surse documentare și analitice

1.3.1. Documentații urbanistice

Pentru întocmirea documentației s-au studiat documentațiile urbanistice valabile în zona studiată care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG/16 iulie 1996;
- PUZ Zonă de locuințe individuale și locuințe colective mici și zonă de servicii și depozitare aprobat prin HCL 236/2021;
- PUZ Amplasare stație ecologică de preparat betoane Timișoara aprobat prin HCL 490/2005;
- PUZ Dezvoltare zonă destinată activităților economice nepoluante aprobat prin HCL 79/2012;
- PUZ Construcție hale aprobat prin HCL 103/2014;
- PUZ Activități economice nepoluante, activități agricole, depozitare, servicii aprobat prin HCL 240/23.04.2013;
- PUZ Zonă depozitare, service auto și servicii aprobat prin HCL 469/20.12.2010;
- Centură vest conform Planul de Mobilitate Urbană Durabilă pentru Polul de Creștere Timișoara aprobat prin HCL 322/06.08.2020;
- Noul Plan Urbanistic General Timișoara, disponibil pe site-ul Primăriei Timișoara, în curs de avizare, Etapa 3, aprobat prin HCL 428/30.07.2013.

1.3.2. Studii de fundamentare, documentații, avize elaborate concomitent cu

PUZ

Certificatul de Urbanism nr. 3396/17.11.2021 a fost obținut în baza PUG aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002, prelungit prin H.C.L. nr. 619/2018 privind aprobarea respectiv prelungirea valabilității Planului Urbanistic General prin care se specifică Categoria funcțională: Zonă unități agricole/terenuri în intravilan/pășune fânețe/teren arabil, respectiv TDA -Terenuri cu destinație agricolă-arabil, pășune, fânețe.

1.3.3. Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

În zonă au fost elaborate mai multe documentații de urbanism:

- **HCL 240/23.04.2013** – PUZ ” Activități economice nepoluante, activități agricole, depozitare, servicii”
Subzonă activități economice și depozitare:
POT = 50 %, CUT = 1, 50
Regim de înălțime = P+2E
Subzonă unități agricole:
POT = 50 % CUT = 0, 75
Regim de înălțime = P+1E
- **HCL în curs de aprobare** - PUZ ”Construire hale depozitare, parcare auto și împrejmuire teren”
POT = 55 %, CUT = 1, 50
Regim de înălțime = P+2E
- **HCL 469/20.12.2010** – PUZ ” Zonă depozitare, service auto și servicii”

- POT max = 55%, CUT max = 1
Regimul de înălțime de P+1E
- **HCL 103/2014** – PUZ ”Construcție hale”
POT max 55% , CUT max 1.5
Regim max P+1E+M
 - **HCL 79/2012** – PUZ ” Dezvoltare zonă destinată activităților economice nepoluante”
POT max 55%, CUT max 1.7
Regim max P+2E
 - **HCL 490/2005** – PUZ ” Amplasare stație ecologică de preparat betoane Timișoara”
POT max 55%, CUT max 1.5
Regim max 25m
 - **HCL 236/2021** – PUZ ” Zonă de locuințe individuale și locuințe colective mici și zonă de servicii și depozitare”
POT max între 35-50%, CUT max între 1-1.3
Regim între P+1E+Er/M si P+2E+Er/M

1.3.4. Cadru legislativ

La elaborarea documentației s-au respectat prevederile următoarelor documente:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (actualizată prin Ordonanța urgență 79/2021);
- Ordin nr. 233/2016 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;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordin nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (actualizat prin Ordinul 1378/2018);
- Legea nr. 50/1991, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991;
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995 (actualizată prin Legea 190/2021);
- Alte documente relevante.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evoluția zonei

2.1.1. Date privind evoluția zonei

Terenurile studiate prin planul urbanistic zonal se află în partea de vest a Municipiului Timișoara, în extravilan, cu acces din drumul de exploatare cu nr.TOP.- DE 843/13, în vecinătatea DN 59 A, drum național ce face legatura localitatea Săcălaz, dar și cu viitoarea centură de vest a Municipiului Timișoara.

Conform PUG Timișoara în vigoare și RLU, parcelele fac parte din extravilan și nu sunt reglementate.

2.1.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, în curs de aprobare, caracterul actual al zonei este de "Zonă unitați agricole/terenuri în intravilan/pășuni fânețe teren arabil", respectiv doar o parte de teren este afectată de prezența canalelor de desecare fiind încadrată ca "Zonă verde cu rol de protecție față de infrastructura majoră sau de coridor ecologic", iar din punct de vedere al unităților teritoriale de referință parcela studiată se încadrează la TDA "Terenuri cu destinație agricolă-arabil, pășuni, fânețe", respectiv TVe "Zonă verde de protecție a arterelor sau cu rol de coridor ecologic".

Vecinătățile sunt alcătuite din parcele cu aceeași destinație ca parcela studiată, și anume de "Zonă unitați agricole/terenuri în intravilan/pășuni fânețe teren arabil".

Zona are un real potențial de dezvoltare datorită vecinătății cu DN 59A, pe direcția spre Jimbolia. Terenul se află la distanța de aproximativ 1,25 km de Timișoara și la aproximativ 0,8 km de viitoarea centură de vest.

2.1.3. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Potențialul de dezvoltare al zonei este susținut de proximitatea viitoarei centuri de vest, dar și de zonele recent urbanizate.

2.2 Încadrarea în localitate

2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată este formată dintr-o parcelă, cu CF nr. 409860; Timișoara, având o suprafață totală de 25 000 mp. Terenul studiat se află în extravilanul Municipiului Timișoara și este bordat la:

- Nord – drum de exploatare identificat prin Nr.top.-DE 843/13, respectiv teren arabil extravilan identificat prin CF nr.425041;
- Sud – canal de desecare aflat în administrația ANIF identificat prin HCn 846-6/1,5 m , fâșia F845-fost teren proprietatea Cooperativei, predat la CAP Mehala în 12.09.1991 (conform documentației cadastrale atașate), respectiv drumul național DN 59A;
- Est – teren arabil, identificat prin CF nr.438647 (Nr.Top. A843/15);
- Vest – canal de desecare aflat în administrația ANIF identificat prin HCn 846 -4/1 m, respectiv teren arabil extravilan identificat prin CF 435384 (Nr.top A848/4);

2.2.2. Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general

Terenul care face obiectul prezentului studiu face parte din extravilanul localității Timișoara și este situat în partea vestică a orașului, fiind în vecinătatea drumului național DN 59 A.

Terenul se află la o distanță de aprox. 1,25 km de intrarea în Timișoara și la o distanță de aprox. 3,00 km de Sacălaz, iar față de viitoarea centură de vest la o distanță de aprox. 800 m. Fiind poziționat tangent drumului național DN59A, terenul are accesibilitate bună, fiind tangent și în partea nordică cu un drum de exploatare (DE 843/13).

2.3. Elemente ale cadrului natural

Zona Timișoarei se încadrează în caracteristicile climatice generale specifice țării noastre, climă temperat-continentală moderată. Anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate prin:

- primăveri timpurii și capricioase
- veri uscate și lungi
- toamne lungi cu temperaturi relativ constante
- ierni blânde și scurte

Caracterizarea climaterică a zonei:

- temperatura medie multianuală a aerului: 8,8°C
- data medie a primului îngheț: 11 octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale (T max. >30°C): 8 zile/an
- cantitatea medie multianuală a precipitațiilor: 660 mm/an
- durata medie de strălucire a soarelui: 1924,1 ore/an
- număr mediu al zilelor cu ninsoare: 28 zile/an
- număr mediu al zilelor cu brumă: 25 zile/an

În anotimpul rece și în perioadele de calm poate apărea fenomenul de inversiune atmosferică.

Corespunzător latitudinii la care se situează zona studiată, se înregistrează o radiație solară directă medie de 736cal/mp la 21.06 și 118cal/mp la 22.12, cu un coeficient de transparență a norilor de 0,342.

Numărul mediu anual de zile acoperite este de 160-180 zile.

Din punct de vedere al particularităților topoclimatice se remarcă o repetiție relativ uniformă în suprafața unora dintre elementele meteorologice.

Morfologic, Timișoara se situează în Câmpia joasă Timiș-Bega cu energie de relief redusă, parte a unității geomorfologice Depresiunea Panonică.

Geologic, pe adâncimea ce interesează din punct de vedere geotehnic, se întâlnesc depunerile aluvionare cuaternare, reprezentate printr-o alternanță lenticular încrucișată de pământuri argiloase și nisipoase într-o largă gamă granulometrică, coloristică și de diferite consolidări specifice câmpiei joase

2.3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

În ceea ce privește strict zona studiată, aceasta este orizontală. Pe sit nu există elemente valoroase din punct de vedere al cadrului natural.

Adiacent terenului pe latura vestică este un canal de desecare aflat în administrația ANIF identificat prin HCn 846 -4/1 m, iar adiacent terenului în partea sudică este canalul de desecare aflat în administrația ANIF identificat prin HCn 846-6/1,5 m.

2.3.2. Date generale despre amplasament și construcții

Amplasamentul ce face obiectul studiului prezent se află extravilanul Municipiului Timișoara, jud. Timiș, identificat prin planul de situație existent anexat. Terenul are o

suprafață relativ plană, astfel situl nu prezintă potențial de alunecare.

Amplasamentul studiat este alcătuit dintr-o parcelă identificată prin CF nr.409860 Timișoara (nr.topo.A843/14) și are o suprafață de 25 000 mp. În prezent, terenul este liber de construcții, conform planșei *U03 Plan situație existentă* și în conformitate cu ridicarea topografică, cu cote nivelmetrice.

2.4. Circulația

Terenul este deservit de infrastructura rutieră cu acces la drumul national DN 59 A, din 2 drumuri de exploatare : drumul de exploatare cu Nr. Top. DE 843/12, respectiv drumul de exploatare cu Nr. Top.- DE 843/13.

Artera importantă DN 59 A, este cea care conectează terenul cu Timișoara, cu viitoarea centură de vest a Timișoarei, respectiv cu Săcălaz.

2.5. Situația juridică a terenurilor/ Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Certificatul de Urbansim nr. 3396 din 17.11.2021, emis de Primăria Municipiului Timișoara, menționează la Regimul Juridic, respectiv la Regimul Economic că terenul ce face obiectul prezentului PUZ este teren situat în extravilan, categoria de folosință arabil. Destinația conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 este de teren nereglementat.

Amplasamentul studiat cuprinde parcela identificată prin:

C.F. nr. 441506 Timișoara

Nr. Cad.:409860

Categorie de folosință: arabil

S= 25.000 mp

Proprietari: 1)CRISTDAR SRL, CIF:22980959

2)Promisiune bilaterala de vanzare-cumparare cu termen pentru incheierea actului autentic pana la data de 15.09.2022: EVD AGRIBUSINESS SRL, CIF:43420679

Sarcini: Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA,Valoare:838000
LEI: EVD AGRIBUSINESS SRL, CIF:43420679

Inițiatorii documentației sunt EVD AGRIBUSINESS SRL.

2.5.2. Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Zona studiată are în prezent funcțiune agricolă – “Zonă unitați agricole/terenuri în intravilan/pășuni fânețe teren arabil”.

În prezent, terenul studiat are categoria de folosință arabil, așa cum rezultă din extrasele de carte funciară și este liber de construcții.

Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018, aria studiată face parte din extravilanul Municipiului Timișoara, fiind într-o zonă nereglementată.

În cadrul zonei studiate, fondul construit existent este constituit din:

- **stație de transformare electrica Timișoara**
- amplasată pe strada DN 59A, la o distanță de 150 m
- **zonă activități economice nepoluante(PUZ aprobat prin HCL 240/2013)**

-amplasată pe DN 59A, la o distanță de 200 m

-regim de înălțime: max.P+2E

- **PUZ Construcție hale aprobat prin HCL 103/2014**

-amplasat pe DN 59A, la o distanță de 670 m

-regim de înălțime: max.P+1E+M

- **PUZ Zonă de locuințe individuale și locuințe colective mici și zonă de servicii și depozitare aprobat prin HCL 236/2021**

-amplasată pe DN 59A, la o distanță de 700 m

-regim de înălțime: între P+1E+Er/M și P+2E+Er/M

2.5.3. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu cele vecine

După emiterea Avizului Unic, depus cu nr. CT2022-002150 din 04/01/2022, (încă neeliberat la ora actuală) se vor cunoaște echipările edilitare ale parcelei.

2.5.4. Asigurarea cu spații verzi

Pentru terenurile ce fac obiectul prezentei documentații se propune asigurarea unui minim de 20% spații verzi amenajate din suprafața urbanizată, conform HG525/1996, anexa 6 Spații verzi și plantate, pct. 6.9.Construcții industriale.

2.6. Echipare edilitară

În prezent, zona este deservită de următoarele utilități publice:

După emiterea Avizului Unic, depus cu nr. CT2022-002150 din 04/01/2022, se vor cunoaște echipările edilitare ale parcelei.

2.7. Probleme de mediu

2.7.1. Relația cadrul natural - cadrul construit

Terenul încadrat în zona de studiu are în prezent categoria de folosință de teren arabil în extravilan.

Terenul este bordat pe latura vestică, respectiv pe latura sudică de canale de desecare și conform noului PUG în curs de aprobare, pe terenul studiat există o zonă definită ca TVe "Zonă verde de protecție a arterelor sau cu rol de coridor ecologic" care asigură un cadru natural de care se va tine cont în propunerea viitoare.

2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Terenul este aproximativ plan și nu prezintă riscuri naturale de mediu.

Amplasamentul prezintă următoarele particularități:

- suprafața terenului nu este afectată de fenomene fizico-mecanice.
- nu este cazul de inundații: ploi torențiale, topiri bruște de zăpadă, accidente produse la lucrările existente pe cursurile râurilor - rupturi de baraje, diguri, canale, deteriorarea regularizării cursurilor de apă și/sau erori umane legate de exploatarea construcțiilor hidrotehnice și de obturarea albiei râurilor prin depozitarea de diverse materiale;
- nu există șanse ca să apară alunecări de teren deoarece terenul este relativ plat. Din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice.
- nu este cazul de alunecări de teren active, reactive sau inactive.

2.7.2. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Teren afectat de zonă de protecție a liniilor de înaltă tensiune 110KV, pentru care a fost asigurat în propunere un culoar de protecție de 37 m.

Terenul este bordat de canale de desecare pe latura vestică, respectiv sudică, pentru care am prevăzut în propunere o zonă de protecție de 10 m, de-o parte și de alta a canalului.

2.7.3. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu e cazul.

2.7.3. Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu e cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată, iar zona studiată este nereglementată conform PUG aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018, iar conform noului Plan Urbanistic General, în curs de aprobare, caracterul actual al zonei este de "Zonă unitați agricole/terenuri în intravilan/pășuni fânețe teren arabil", respectiv "Zonă verde cu rol de protecție față de infrastructura majoră sau de coridor ecologic", iar din punct de vedere al unităților teritoriale de referință parcela studiată se încadrează la TDA "Terenuri cu destinație agricolă-arabil, pășuni, fânețe", respectiv TVe "Zonă verde de protecție a arterelor sau cu rol de coridor ecologic".

Primăria Municipiului Timișoara, ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultarea în diferite faze de elaborare și dezbateri publice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

La elaborarea propunerilor de reglementări urbanistice s-a ținut cont de următoarele:

- Retragerea de minim 15 m față de limita posterioară a parcelei rezultate și cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor;
- Limită de implantare față de drumul de acces este variabilă de la 46,6m până la 50,4 m (conform planșă U04 Reglementări urbanistice propuse);
- Regim de construire: maxim **S+P+1E, respectiv $H_{\max \text{ silozuri}}=25 \text{ m}$** ;
- Funcțiuni: hale și silozuri, magazin de prezentare și comercializare, cu birouri;
- Procent de ocupare a terenului maxim: **POT_{max}=60%**;
- Coeficient de utilizare a terenului maxim: **CUT_{max}=1.2**;
- Înălțime maximă admisă: **25 m**.

3.2. Prevederi ale P.U.G. în vigoare

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare aprobat prin HCL nr.157/2002, prelungit prin HCL nr.619/2018, terenul de față este situat în extravilan fiind într-o zonă nereglementată urbanistic.

3.2.1. Prevederi ale P.U.G. etapa 3 în lucru

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, în curs de aprobare, caracterul actual al zonei este de "Zonă unitați agricole/terenuri în intravilan/pășuni fânețe teren arabil", respectiv "Zonă verde cu rol de protecție față de infrastructura majoră sau de coridor ecologic", iar din punct de vedere al unităților teritoriale de referință parcela studiată se încadrează la TDA "Terenuri cu destinație agricolă-arabil, pășuni, fânețe", respectiv TVe "Zonă verde de protecție a arterelor sau cu rol de coridor ecologic".

3.2.2. Propuneri zonificare funcțională

Pornind de la premisele documentațiilor mai sus amintite pe zona constituită din parcela cu nr. CF 409860, se propune realizarea unui ansamblu de construcții cu funcțiuni de: hale și silozuri, magazin de prezentare și comercializare, cu birouri.

Așadar, conform planșelor anexate, regimul de înălțime propus pentru această parcelă este de maxim $P+1E/H_{max. silozuri}=25$, și cu un coeficient de utilizare al terenului (CUT) de max.1,2.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În prezent terenurile sunt neamenajate și, momentan, acoperite de vegetație spontană crescută haotic pe amplasament nu există elemente ale cadrului natural ce ar putea fi puse în valoare.

3.4. Modernizarea circulației

În noul PUG, stradăzile adiacente parcelelor incluse în PUZ nu sunt propuse spre lărgire, dar prezenta documentație ține cont de o eventuală lărgire a tramelor stradale existente în corelare cu propunerile documentațiilor de urbanism aprobate în zonă .

3.5. Zonificare funcțională –bilanț teritorial, indici urbanistici

3.5.1. Elemente de temă, funcționalitate, amplasare

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este „Centru logistic-hale și silozuri, magazin de prezentare și comercializare, cu birouri”.

Suprafața terenului studiat va fi zonificat astfel(conform planșei *U04 Reglementări urbanistice propuse*):

- zonă alocată construcțiilor:
 - Zonă activități agricole și/sau servicii conexe -hală și silozuri
 - Zonă centru logistic, magazin de prezentare și comercializare, cu birouri
- zona alocată circulațiilor auto, pietonale și parcajelor
 - Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente
- zona verde
 - Zonă spații verzi amenajate.

3.5.2. Indici urbanistici

Centru logistic-hale si silozuri, magazin de prezentare si comercializare, cu birouri

Regim de înălțime maxim: P+1E/H_{max}. silozuri=25 m

P.O.T.max=60%

C.U.T.max=1,2

Zone spații verzi: min.25%

Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente: max.15 %

3.5.3. Bilant teritorial - global

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Suprafața terenului				
Teren	25 000 mp	100 %	25 000 mp	100 %
Zonă activități agricole și/sau servicii conexe -hală și silozuri	-	-	S _{terenS1} =8 930 mp S _{terenS2} =16 070 mp	
Zonă centru logistic, magazin de prezentare și comercializare, cu birouri	-	-	max. 15 000mp	max. 60%
Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	-	-	max. 3 750 mp	max. 15%
Zonă spații verzi amenajate	-	-	min. 6 250 mp	min. 25%
Regim de înălțime	-		H _{max} silozuri =25 m H _{max} hală =P+1E H _{max} =P+1E	
P.O.T.			max. 60%	
C.U.T.			max. 1.2	

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

3.7. Protecția mediului

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului.

3.7.1 Epurarea și preepurarea apelor uzate

3.7.2 Depozitarea controlată a deșeurilor

Colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale pe o platformă de deșeuri, urmând a fi evacuate periodic. Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie, conform OMS 119/2014 actualizat.

3.7.3 Organizarea sistemelor de spații verzi

Prin prezenta documentație sunt propuse un minim de 20% de spații verzi amenajate din suprafața urbanizată, conform HG525/1996, anexa 6 Spații verzi și plantate, pct. 6.9.Construcții industriale.

3.7.4. Protecția împotriva zgomotului

Cerința, privind protecția împotriva zgomotului, presupune conformarea elementelor delimitatoare ale spațiilor astfel încât, zgomotul perceput de către ocupanți, să se păstreze la un nivel corespunzător condițiilor în care sănătatea acestora să nu fie periclitată, asigurându-se totodată o ambianță acustică acceptabilă.

Din aceste considerente generale și specifice legislației de mediu, cunoscând în detaliu caracterul investiției, luând în considerare situațiile cu investiții similare; se apreciază că investiția este cu un risc redus, nesemnificativ asupra mediului acustic urban.

3.8. Obiective de utilitate publică

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR-situația existentă	
Teren proprietate privată	25 000 mp
CIRCULAȚIA TERENURILOR-situația propusă	
Terenuri aflate în domeniul privat	25 000 mp
Terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public	0 mp

4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI/OPERAȚIUNII PROPUSE ÎN ZONĂ

Investiția propusă nu provoacă un deranj semnificativ pentru vecinătăți, fiind realizată într-un mod coerent față de funcțiunile dezvoltate în zonă.

Luând în considerare faptul că zona este cu caracter nedefinit, afectat de zona de protecție a liniilor electrice și de canal, prin conversia sitului, actual agricol, se va realiza o armonizarea a funcțiunilor în zonă, având în vedere și alte dezvoltări similare adiacente.

5. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.

În prezent zona este cu caracter nedefinit, afectată de zona de protecție a liniilor electrice și de canal, neamenajată și cu probleme nerezolvate de circulație.

Prin lucrarea de față se propune preluarea și completarea soluțiilor referitoare la circulație aprobate prin P.U.Z. Activități economice nepoluante, activități agricole, depozitare, servicii, extravilan TIMISOARA, jud. Timis – aprobat prin HCL 240/23.04.2013, dar și realizarea de piste de biciclete de-a lungul canalelor de desecare. Astfel se poate asigura dezvoltarea economică a zonei dar și refacerea peisajului periurban, prin asigurarea de spații publice și verzi.

6. CATEGORIILE DE COSTURI

6.1. Costuri suportate de investitori privați

6.1.1. Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

Investitorii vor suporta următoarele costuri:

- toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse
- costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare
- costurile legate de bransamentele edilitare
- costurile amenajării parcajelor, circulației auto și pietonale exclusiv pe parcela deținută
- costurile legate de amenajarea zonelor verzi pe parcelă proprie

6.1.2. Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.

Investitorii vor suporta următoarele costuri:

- costurile legate de bransamentele edilitare
- costurile legate de realizarea racordului cu strazile propuse a circulației auto și pietonale conform proiectelor de specialitate aprobate;

- costurile legate de amenajarea zonelor verzi

6.2. Costuri suportate de autoritățile publice locale

6.2.1. Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

Nu este cazul.

6.2.2. Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.

Costuri legate de dezvoltarea infrastructurii rutiere conform documentației de urbanism aprobate, după cedarea terenului conform cu planșa *U08 Proprietatea asupra terenurilor*.

7. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal - **PUZ-Centru logistic -hale si silozuri, magazin de prezentare si comercializare, cu birouri- extravilan CF409860 , Timișoara** s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin Ordinul nr. 91/1991 și cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu;
- încadrarea în documentațiile superioare de amenajare a teritoriului județului Timiș, asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Întocmit,
Arh. Negrișanu Daniela

Arh. Dobîndă Anda

Specialist RUR,
Arh. Negrișanu Răzvan