

MEMORIU DE PREZENTARE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE ȘI BIROURI
ADMINISTRATIVE, AMENAJARE PARCELA
Extravilan Timișoara, Calea Torontalului
C.F. 443010 nr. cad. 443010,
S teren=1800 m²**

Beneficiari: **BOTEA IOANA-BLANCA**

Proiectant general: **S.C. TERNAR SRL.
Arh. SIMON Gabriel**

Data elaborării: februarie 2023

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

- **Solicitări ale temei – program**

Prin tema program se solicită analizarea contextului urbanistic privind amplasarea obiectivului: PUZ - CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE ȘI BIROURI ADMINISTRATIVE, AMENAJARE PARCELA extravilan Timișoara, Calea Torontalului (DN6) C.F. 407895 nr. cad. 443010, S teren=1800 m².

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în extravilanul municipiului Timișoara, în partea de nord-vest, în zona Parcului Industrial Timișoara, la est de acesta, la vest și sud față de CALEA TORONTALULUI (DN6), la nord față de HCn 337 Pârâul Beregsău și a aeroportului utilitar CIOCA , cu front la DE743/3/1 CAD 455572 a unui P.U.Z. pentru o zonă de depozitare materiale nepericuloase și nepoluante, birouri administrative cu parcajele aferente pe o suprafață de **1.800 m²** teren. Delimitarea zonei studiate este făcută la nord de drumul de exploatare DE 743/3/1, la sud și est de drumul de exploatare De738, iar la est de parcela A743/3/12/1 din PUZ “ Calea Torontalului Depozit și clădiri birouri” aprobat în 2005.

Caracteristici ale amplasamentului:

- se constituie teren agricol în extravilanul localității Timișoara
- este adiacent zonei de servicii producție și depozitare.
- este traversat de o linie electrică aeriană de joasă tensiune.
- drept de servitute pe suprafața de 200 mp în vederea amplasării de rețele de legătură între Parc industrial Timișoara cu rețelele edilitare ale Municipiului Timișoara în favoarea CONSILIULUI JUDEȚEAN TIMIS
- posibil afectat de sistematizarea zonei (lărgire Calea Torontalului), posibil afectat de modernizarea de trasee/deschideri de străzi (drum propus prin PUG).
- teren afectat de zona de protecție canal.
- teren situat în zona II de referință // Aerodrom Cioca.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată, în conformitate cu prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL al localității.**

Prin contextul urbanistic se definește conform noului PUG ca zonă cu destinație de industrie și depozitare dispuse pe un plan parcellar de tip urban.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- asigurarea accesului la viitoarea lotizare, în contextul zonei și a legăturilor acestora cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizării de spații pentru depozitare, birouri, producție și parcaje.

Obiectul acestei dezvoltări constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de noua strategie de dezvoltare urbană a administrației locale.

În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către Primăria Timișoara, Certificatul de Urbanism nr. 2635 din 05.09.2022 (beneficiar inițial Botea Ana - Adriana – Arianela) beneficiar actual BOTEA IOANA BLANCA.

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 - Teren situat în extravilan - Zona cu caracter nedefinit, posibil afectat de sistematizarea zonei (lărgire Calea Torontalului), posibil afectat de modernizarea de trasee/deschideri de străzi (drum propus prin PUG). Teren afectat de zona de protecție canal. Teren situat în zona II de referință // Aerodrom Cioca.; în acest sens s-a întocmit documentația necesară în vederea obținerii avizului de oportunitate.

Alimentarea cu apă și canalizarea se vor realiza în sistem centralizat. Se vor respecta zonele de protecție ale rețelelor edilitare și cele pentru îmbunătățiri funciare existente.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- Planul de Amenajare a Teritoriului municipiului Timișoara;
- R.G.U. aprobat cu HG 525 din 16 iulie 1996;
- legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin ordinul MLPAT 176/N/2000.

În zona adiacentă amplasamentului s-au elaborat și aprobat următoarele P.U.Z.-uri:

- Plan Urbanistic Zonal "Calea Torontalului depozit și birouri", extravilanul municipiului Timișoara (aviz CJT 54/2005) aprobat cu HCL
- Plan Urbanistic Zonal "RAR Calea Torontalului", extravilan Timișoara, aprobat prin HCL

În urma analizării documentației mai sus menționate, se pot trage următoarele concluzii generale:

- poziția terenului îi conferă o poziție importantă în cadrul zonei mai ales datorită existenței dreptului de servitute pe suprafața de 200 mp în vederea amplasării de rețele de legătură între Parc industrial Timișoara cu rețelele edilitare ale Municipiului Timișoara în favoarea CONSILIULUI JUDEȚEAN TIMIS.
- zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de **zonă de depozitare și birouri**, în concordanță cu construcții existente deja în zona, în extravilanul municipiului Timișoara;
- soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zonă țin cont atât de parcelări, precum și de concluziile documentațiilor întocmite și de avizele obținute, dar și de trama majoră propusă.
- echiparea edilitară se propune a se dezvolta cu noi trasee și rețele pentru alimentarea cu apă, canalizări, gaze naturale, telefonie, etc.

Se impune corelarea intențiilor de dezvoltare a proprietarilor de terenuri și a investitorilor din zonă, atât la nivelul propunerii unor proiecte comune de asigurare a utilităților în variante centralizate de echipare, precum și realizarea unor soluții de acces în concordanță cu avizele obținute.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Terenul supus planului urbanistic zonal se află în partea de nord-vest a municipiului Timișoara, cu acces din DE743/3/1 ce face legătura directă cu Calea Torontalului (DN6) prin acces existent amenajat.

Amplasamentul, face parte din extravilanul municipiului Timișoara.

Planul de Urbanism General al Municipiului Timișoara aflat în curs de avizare propune pentru această zonă spații de producție, depozitare, dotări și servicii publice.

Prin urmare, datorită bunei poziții pe care o are amplasamentul – atât din punct de vedere a traficului și circulațiilor majore, cât și din punct de vedere urbanistic pentru funcțiunea propusă, se preconizează că acest tip de funcțiuni se vor dezvolta și în continuare .

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul este situat în nord-vestul municipiului Timișoara, amplasat la vest și sud de Calea Torontalului. Vecinătățile sunt:

- la nord, drumul de exploatare DE 743/3/1 CAD 455572.
 - la sud și est, drum de exploatare DE 738.
 - la vest, parcela A743/3/12/1 din PUZ “ Calea Torontalului Depozit și clădiri birouri” aprobat în 2005.
 - La sud de drumul de exploatare De 738 se află HCn 337 Pârâul Beregsău
 - La 30 m nord față de terenul studiat se află halele de producție ale societății COCA COLA HBC TIMISOARA
 - La 30 m sud față de terenul studiat se află terenul reglementat prin PUZ “RAR – Calea Torontalului”.
 - La 161 m vest față de terenul studiat se află terenurile aferente PARCULUI INDUSTRIAL TIMIȘOARA.
 - La 305 m sud față de terenul studiat se află parcele reglementate prin PUZ “Locuinte individuale; colective;funcțiuni complementare; comert; servicii”.
 - La 410 m sud față de terenul studiat se află magazinul an-gros METRO II
 - La aproximativ 1200m vest față de terenul studiat se află triajul Ronaț.
 - La aproximativ 1200m sud față de terenul studiat se află Aeroportul Utilitar Cioca.
- Suprafața terenului este de **1.800 m²**.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Elemente ale cadrului natural în mare varietate nu sunt. Terenul este neamenajat, fără plantații.

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

- primăverile sunt timpurii și ades capricioase
- veri uscate și lungi
- toamne lungi și 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 multianuala a precipitațiilor: 660mm/ 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/m² la 21.06 și 118cal/m² 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, coloristica și de diferite consolidări specifică câmpiei joase.

Amplasamentul în cauza se caracterizează prin interceptarea pământurilor argiloase (umpluturi și teren natural) în partea superioară a stratificației.

Pânza freatică permanentă se află la o adâncime de 2,5-3,5m, iar în perioadele cu exces de umiditate, pânza freatică urcă la 1,00m.

Adâncimea de îngheț este de 0,60-0,70m.

Datele geotehnice și condițiile de fundare recomandate urmează a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmează a se construi.

În conformitate cu normativul P100/92 și harta seismică, amplasamentul se găsește în zona seismică de calcul D, cu o valoare a coeficientului seismic $K_s=0,16$ și perioada de colț $T_c=1,0$ sec.

2.4. CIRCULAȚIA

În prezent accesul pe parcelă se poate face din CALEA TORONTALULUI prin intermediul DE743/3/4 nr CAD 455572.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren arabil extravilan. Din punct de vedere juridic, parcela pentru care s-a cerut Certificatul de Urbanism este repartizată în felul următor:

C.F. 443010 nr. cad. 443010 $S_{\text{teren}}=1800$ proprietar BOTEA IOANA BLANCA

În afara acestora, mai există în cadrul zonei studiate:

- a) terenuri cu destinația de curți construcții, aflate în proprietate privată
- b) drumuri de exploatare la nord și sud respectiv est
- c) CALEA TORONTALULUI la nord și est.
- d) HCn 337 PĂRĂUL BEREGSĂU

În stadiul actual, ținând cont de faptul că terenul are folosință agricolă, nu există zone de spațiu verde amenajat.

Nu există riscuri naturale în zonă.

Analiza situației existente a relevat disfuncționalități grupate pe categorii:

a) de circulație (au fost dezvoltate la punctul referitor la Căi de comunicație):

- traseele drumurilor de exploatare din zonă nu permit rezolvări coerente, fiind necesare intervenții suplimentare pentru asigurarea continuității drumurilor în zonă, respectiv asigurarea unor profile transversale corespunzătoare, precum și inițierea unor drumuri noi, compatibile cu dezvoltarea unei zone de locuințe și funcțiuni complementare, dotări și servicii publice;

- corelarea cu propunerea lărgirii profilului străzii CALEA TORONTALULUI (DN6) și PUZ-urile aprobate în zonă;

b) funcționale

- vecinătatea cu parcele reglementate prin PUZ cu funcțiunea de Zone de depozitare, producție nepoluantă și servicii.
 - existența HCn 337 Pârâul Beregsău.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

a) Căi de comunicație

Zona studiată este mărginită la nord de drumul de exploatare DE 743/3/1 nr CAD 455572 și la sud de drumul de exploatare DE738.

La sud de drumul de exploatare DE738, se află Pârâul Beregsău HCn 337.

Analiza situației existente a relevat următoarele disfuncționalități ale circulației rutiere:

- zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente;
- trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.
- amplasarea în proximitatea Căii Torontalului și posibila afectare a terenului de sistematizarea zonei (lărgire Calea Torontalului).

b) Alimentarea cu apă și canalizare

În apropierea zonei există rețele de alimentare cu apă și canalizare.

c) Alimentarea cu gaze naturale

În apropierea zonei există rețele de alimentare cu gaze naturale.

d) Alimentarea cu energie electrică

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, exista linie electrica aerienă de 4kv care afectează amplasamentul;

e) Telefonizare

În zonă există cabluri fibră optică, ce impun restricții referitor la modul de executare al săpăturilor în apropierea cablurilor existente. Pentru poziționarea exactă a acestora se va cere un aviz de principiu de la TELEKOM.

f) Rețea de televiziune în cablu

În zonă nu există rețea urbană de televiziune în cablu.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Terenurile încadrate în zona extinsă de studiu au avut, iar majoritatea au și în prezent, categoria de folosință de terenuri arabile sau curți construcții fără surse de poluare semnificativă a mediului.

Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

În prezent, zona este dotată cu canalizare centralizată și rețea de distribuție a apei potabile, iar apele pluviale sunt preluate de rețeaua de canalizare existentă.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice: nu există.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

Traseele din sistemul de comunicații ce prezintă posibile poluări pentru zonă se referă la Calea Torontalului, datorită intensității traficului.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- dezvoltarea să se poată corela cu străzile majore prevăzute prin planul de amenajare a teritoriului
- dezvoltarea unei trame stradale în corelare cu cea din P.U.G.-ul municipiului;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform prevederilor P.A.T. și a P.U.G în curs de avizare pentru această zonă sunt propuse funcțiuni industriale, depozitare și servicii.

▪ **RIDICAREA TOPOGRAFICĂ**

A fost realizată o ridicare topografică în scopul elaborării acestei documentații. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea fata de drumuri.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

În P.U.G.-ul Timișoarei această zonă este încadrată în extravilan, teren agricol. Din discuțiile cu autoritățile locale a reieșit că zona poate să devină suport pentru mărirea fondului de servicii și spații de depozitare. Documentația propune utilizările funcționale ale zonei, precum și traseele și profilele principalelor drumuri care vor deservi zona. Sunt evidențiate traseele de utilități care au impus restricții precum și culoarele de protecție.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune punerea în valoare a cadrului natural existent.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenurilor din zona studiată prin documentația de față presupune realizarea unei trame stradale pornind de la P.U.G. Timișoara aflat în curs de avizare și a documentațiilor din zonă aprobate la nivel de P.U.Z..

Sunt de menționat câteva intervenții majore ce influențează în mod pozitiv dezvoltările ulterioare:

Calea Torontalului se va lărgi conform propunerilor deja avizate în PUZ-uri aprobate

Drumul de exploatare ce constituie limita nordică a terenului va deveni stradă cu un profil de 12m în corelare cu propunerile avizate în PUZ-uri aprobate.

În interiorul incintei se vor amenaja platforme și locuri de parcare. Se vor respecta căile de intervenție pentru mașinile de pompieri.

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare din zonă (vezi lucrări edilitare).

Străzile vor fi executate din îmbrăcămiți moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcămintă bituminoasă din mixturi asfaltice.

Accesul propus din drumul de exploatare DE 743/3/1 nr cad 455572 va fi rezolvat prin lărgirea acestui drum la un profil final de 12m. În prezent accesul la DE 743/3/1 se face din Calea Torontalului printr-un acces amenajat și marcat.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Intervențiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone pentru **Depozitare, birouri, parcaje**;
- asigurarea mai multor accese în zona studiată;
- spații verzi de aliniament și cu rol de protecție
- **regim de înălțime maxim P+2E**
- **P.O.T. maxim = 55%, C.U.T. Maxim = 1.65,**
- **H max. cornișă 12m;**
- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și a canalizării pentru viitoarea dezvoltare;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga zonă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz
- Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este cel care reglementează posibilitățile de edificare

Bilanț teritorial:

Destinație teren	Situația existentă		Situația propusă	
	suprafață	procente	suprafață	procente
Teren	1.800mp	100,00%	1.800,00mp	100,00%
Zonă de depozitare, birouri, producție			889mp	49,39%
Spații verzi			495mp	27,5%
Circulații - largire profil DE 743/3/1			282mp	15,67%
Zona rezervată pentru largire profil Calea Torontalului			134mp	7,44%
Total	1.800mp	100,00%	1.800mp	100,00%

Investiția se va face gradat și etapizat.

Imobilele propuse pentru mobilarea terenului nu sunt legate funcțional între ele astfel că există posibilitatea ca ele să aibă ulterior destinații diferite. Fiecare clădire va avea utilități proprii cu folosirea în comun a dotărilor edilitare majore: stații de pompare, bazin de retenție ape pluviale, post trafo, SRM.

S-au rezervat zone speciale pentru spații verzi și dotările edilitare: stații de pompare, bazin de retenție ape pluviale, post trafo, SRM.

Se vor asigura locuri de parcare pentru angajați, vizitatori și TIR (aprovizionare).

Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea unei distanțe minime față de limitele parcelelor conform planului de Reglementări Urbanistice, planșă U04.

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Va fi conform memoriilor de specialitate.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

În funcție de concluziile analizei de evaluare a impactului asupra mediului pentru zona studiată (studiu de fundamentare) se formulează propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.).

Deoarece funcțiunea propusă va fi de depozitare și servicii cu un procent mai ridicat decât în general al zonelor verzi plantate sursele de poluare vor fi doar cele legate de emisiile autovehiculelor. Având în vedere prospectele străzilor propuse, se vor crea spații verzi cu plantații de protecție adiacente căilor de circulație ce vor contribui la absorbția noxelor și zgomotului generate de trafic.

- Prevenirea producerii riscurilor naturale

Zona nu este una susceptibilă riscurilor naturale dar urbanizarea ei va crea și premize de protecție de exemplu fixare a solului prin plantații, canalizare pluvială, căi de comunicație pentru acces utilaje în caz de calamități.

- Epurarea și preepurarea apelor uzate

Canalizarea menajera

Municipiul Timișoara dispune de un sistem centralizat de canalizare menajera.

Canalizarea menajera propusa in PUZ se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera existenta in administrarea AQUATIM S.A.

Conducta de canalizare propusa in PUZ va fi realizata din tuburi din PVC-KG, D=250 mm, se va amplasa pe drumul de acces si se va poza ingropat. Pe rețeaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distante de maxim 50-60 m. Canalizarea generala a zonei va functiona gravitacional.

Canalizarea pluvială

Apele de ploaie de pe drumuri, platforma de parcare si acoperisuri sunt colectate de o rețea de canalizare pluviala ingropata, trecute prin separatorul de namol si hidrocarburi si stocate in bazinul de retentie (ambele propuse spre amplasare in zona verde). Apa pluviala pre-epurata din bazinul de retentie va fi evacuata in rețeaua de canalizare a Municipiului Timișoara.

Apele de ploaie cazute in zona verde se infiltreaza in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

● Depozitarea controlată a deșeurilor

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în pubele pe categorii de deșeuri, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract de prestări servicii.

Deșeurile se vor sorta și separa în deșeuri menajere și deșeuri reciclabile.

● Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

Terenurile degradate vor fi recuperate în întregime prin funcțiunile noi propuse, se vor consolida malurile canalelor dacă este cazul. Canalele existente vor fi protejate printr-o zonă tampon și se va planta vegetație cu rol de fixare a malurilor.

● Organizarea sistemelor de spații verzi

Spațiile verzi propuse vor fi distribuite în interiorul parcelei și vor reprezenta 20% din suprafața studiată.

● Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu există bunuri de patrimoniu sau zone protejate în arealul studiat.

● Refacere peisagistică și reabilitare urbană

Prin soluțiile adoptate în proiectul de față se propune și tratarea peisagistică a zonei și valorificarea spațiului verde plantat ca parte integrantă a dezvoltării urbane.

● Valorificarea potențialului turistic și balnear - după caz

Nu este cazul..

● Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.

Rețeaua de drumuri existente din zonă, preluată în întregime, a fost extinsă cu trasee noi de drumuri care au fost proiectate cu profile în acord cu propunerile din P.U.G.

Extinderea și crearea de rețele edilitare noi ce vor deservi zona vor elimina disfuncționalitățile existente în ceea ce privește dotările cu rețele edilitare.

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTĂRÂRII 1076 din 08/07/2004).

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la :

1.a. Soluțiile de urbanism propuse creează suportul pentru activități viitoare.

Elaborarea prezentului PUZ este determinată de intenția de a crea o zonă funcțională, în acord cu cerințele socio-economice, prin activități în concordanță cu tendințele de dezvoltare locală.

Mobilarea de tip urban propusă creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din P.U.Z. referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere și tehnologice, la colectarea și transportarea deșeurilor.

Lucrările de amenajare pentru spațiile verzi propuse se execută cu material forestier și floricol adaptat climei, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorativi și fructiferi care prin proprietățile lor biologice și morfologice au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele existente în zonă.

Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea unei distanțe minime de 6m față de limitele drumurilor de acces.

Se vor crea locuri de parcare ecologice în incintă.

1.b. Conform P.U.G. Timișoara existent zona studiată are caracter nedefinit, dar în propunerile P .U.G. aflat în curs de avizare, această zonă va avea funcțiunea de zonă de activități economice, mică producție, cash&carry, showroom. Zona va fi supusă urbanizării, integrându-se în strategia de dezvoltare a localității Timișoara.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementărilor și restricțiilor impuse au stat următoarele obiective principale : asigurarea îndeplinirii măsurilor legale și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute.

1.c. Actualmente terenul are categoria de folosință teren parțial curți construcții, parțial teren arabil, dar nu este un teren valoros pentru culturi, calitatea acestuia nefiind mulțumitoare.

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

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulament se prevede asigurarea de spații verzi și plantații de aliniament, utilizarea eficientă a spațiului existent și reglementarea circulației, ce va asigura funcționalizarea zonei studiate.

1.d. Propunerile documentației de urbanism de extindere a zonei de depozitare și servicii, fiind P.U.Z. pentru activități comerciale și depozitare. În zona respectivă nu se vor desfășura activități industriale sau de producție și nu se vor utiliza substanțe poluante care să afecteze mediul.

d.1. Apa :

Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare sunt proiectate în sensul încadrării în limitele admise de prevederile legale în vigoare, respectiv conform prevederilor STAS 1342/91, HG 352/2005 privind modificarea și completarea HG 188/2002 (NTPA002).

Lucrările proiectate se încadrează în schema cadru de amenajare a bazinului hidrografic.

Prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere și tehnologice, adică canalizare subterană din tuburi PVC-Kg Dn 250 mm se elimină posibilitatea exfiltrărilor în sol prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

Apa menajeră :

Sursa de apă pentru consum menajer și refacere rezerva de incendiu pentru construcțiile propuse va fi **rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a Municipiului Timișoara**. Se propune executarea unei conducte de alimentare cu apă în incinta, care să alimenteze gospodăria de apă ca și grupurile sanitare din clădirile propuse.

În incinta se propune amplasarea unei gospodării de apă, formată dintr-o stație de pompare cu rezervor de incendiu.

În incinta zonei studiate în PUZ se realizează două rețele de apă independente:

- conducta de alimentare cu apa care alimenteaza rezervorul de incendiu si grupurile sanitare din cladirile propuse, care se va realiza din PE-HD, Pn 10, Dn. 110 mm, si se va poza ingropat sub adancimea de inghet pe un pat de nisip;
- o retea de incendiu, amplasata perimetral constructiilor, pentru crearea unui inel de incendiu, care se va realiza din PE-HD, Pn 6, De.160 mm, L= 326 m si se va echipa cu hidranti de incendiu supraterani Dn 100 mm.

Apa uzată :

Sistemul de canalizare stabilit pentru zonele situate in intravilanul municipiului Timisoara va fi de tip separativ, preluand apele uzate provenite de la grupurile sanitare și apele pluviale.

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la **rețeaua de canalizare menajera in sistem centralizat a Municipiului Timișoara**, existenta in administrarea AQUATIM S.A.

Conducta de canalizare propusa in PUZ va fi realizata din tuburi din PVC-KG, D=250 mm, se va amplasa pe drumul de acces si se va poza ingropat. Pe rețeaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distante de maxim 50-60 m. Canalizarea generala a zonei va functiona gravitacional.

Apele de ploaie de pe drumuri, platforma de parcare si acoperisuri sunt colectate de o *rețea de canalizare pluviala* ingropata, trecute prin *separatorul de namol si hidrocarburi* si stocate in *bazinul de retentie* (ambele propuse spre amplasare in zona verde). Apa pluviala pre-epurata din bazinul de retentie va fi evacuata in rețeaua de canalizare existentă.

Apele de ploaie cazute in zona verde se infiltreaza in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

Eventualele ape tehnologice care pot aparea in activitatea economica se vor colecta in bazinul decantor/separator (conform plansei de instalatii edilitare anexate) și tratate în funcție de natura lor, apoi deversate în căminul de racord.

d.2. Aerul :

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitățile care pot constitui surse de poluare a atmosferei sunt în principal cele legate de traficul rutier.

Sursele de impurificare a atmosferei specifice funcționării obiectivului sunt :

- Surse staționare dirijate – emisiile de poluanți antrenați de gazele de ardere de la centralele termice. Principalii poluanți specifici arderii gazului metan și a altor materiale combustibile sunt monoxidul de carbon (CO) și oxizii de azot (NO_x).
- Surse mobile – autovehicule. Acestea generează poluarea atmosferei cu CO, NO_x, SO₂, hidrocarburi nearse C_mH_n, particule. Emisiile de poluanți sunt intermitente și au loc de-a lungul traseului parcurs de autovehicule în incinta amplasamentului, în vecinătatea acestuia precum și la pornire.

Ordinul 462/1993, abrogat parțial de HG 128/2002 și modificat de Ordinul 592/2002, referitor la limitarea preventivă a emisiilor poluante ale autovehiculelor rutiere (art.17), stipulează că "Emisiile poluante ale

Pr. nr. 240/2023 – PUZ "CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE ȘI BIROURI ADMINISTRATIVE, AMENAJARE PARCELA" - extravilan Timișoara,

C.F. 443010 nr. cad. 443010, S teren=1.800m²

Beneficiari BOTEA IOANA BLANCA

autovehiculelor rutiere se limitează cu caracter preventiv prin condițiile tehnice prevăzute la omologarea pentru circulație a autovehiculelor rutiere, operațiune ce se efectuează la înmatricularea pentru prima dată în țară a autovehiculelor de producție indigenă sau importate, cât și prin condițiile tehnice prevăzute la inspecțiile tehnice periodice pe toată durata utilizării tuturor autovehiculelor rutiere înmatriculate în țară”

Având în vedere că principala sursă de poluare a zonei o reprezintă traficul din zona amplasamentului studiat, deși acesta nu are un impact major, în vederea diminuării presiunii asupra factorului AER, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri:

- Realizarea unei zone verzi de protecție
- Realizarea accesului interior se face cu prevederea de planșii de aliniament pentru îmbinătătirea capacității de regenerare a atmosferei.

Lucrările de construcție se vor realiza cu respectarea actelor normative în vigoare.

d.3. Solul

Suprafața P.U.Z. nu a fost utilizată în ultimii ani și nu sunt înregistrate poluări accidentale ale solului.

Prin realizarea proiectului activitățile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se împart în două categorii :

- Surse specifice perioadei de execuție
- Surse specifice perioadei de exploatare

În perioada de execuție nu există surse industriale de impurificare a solului cu poluanți.

În perioada de exploatare sursa posibilă de poluare a solului este depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor menajere.

În vederea eliminării posibilității impactului asupra solului, se va face colectarea selectivă a deșeurilor menajere în pubele ce vor fi amplasate pe o platformă betonată. Totodată spațiile verzi vor fi întreținute și vor fi amplasate plantații decorative.

Din punctul de vedere al factorului SOL, funcțiunea de platforma logistica si parcare studiată nu va reprezenta o sursă de poluare.

d.4. Zgomotul și vibrațiile

Prin realizarea proiectului activitățile care pot fi considerate surse de zgomot și vibrații se împart în două categorii:

- Surse specifice perioade de execuție
- Surse specifice perioadei de exploatare

Fiind construcții de tip prefabricat (hale metalice) se vor utiliza relativ puține utilaje la construcțiile lor, iar acestea sunt utilaje moderne cu un grad ridicat de fiabilitate și ușor de exploatat.

Materialele folosite au indici de izolare la zgomot iar amplasarea construcției pe mijlocul parcelei contribuie la reducerea zgomotului ce ar putea afecta vecinătățile.

Echipamentele generatoare de zgomot (cum ar fi climă/aer condiționat, diverse pompe) destinate utilizării în exteriorul clădirilor vor respecta prevederile legale privind nivelul de zgomot, în sens contrar nu vor putea fi puse în funcțiune. Astfel conform HG 1756/2006 echipamentele de exterior nu vor fi introduse pe piață sau puse în funcțiune până când producătorul sau reprezentantul autorizat al acestuia nu se asigură că echipamentele îndeplinesc cerințele legale referitoare la emisiile de zgomot în mediu, procedurile de evaluare au fost realizate, iar echipamentul poartă marcajul CE cu indicarea nivelului de putere acustică garantat și este însoțit de o declarație de conformitate CE.

d.5. Radiațiile

Lucrările și funcțiunea propusă, nu produc și nu folosesc radiații, deci nu necesită luare de măsuri împotriva radiațiilor.

1.e. Relevanța P.U.Z. pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu.

Se va respecta OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006 precum și actele normative subsecvente.

e.1. Managementul deșeurilor

În incinta amplasamentului se estimează următoarele categorii de deșeuri rezultate ca urmare a activității desfășurate:

- Deșeuri din construcții – în faza de execuție
- Deșeuri menajere și vegetale
- Deșeuri reciclabile

Deșeurile din construcții se vor colecta în containere/bene metalice și se vor gestiona de către societățile antreprenoare conform HG 856/2002. Va intra în sarcina antreprenorilor responsabilitatea gestionării și predării către societățile autorizate de salubritate a deșeurilor generate pe amplasament în fazele de execuție a lucrării.

Deșeurile menajere și reciclabile vor fi pre colectate pe categorii în pubele înscrispionate cf. ordinului 1281/2005, stocate temporar într-un spațiu delimitat (platformă gospodărească), pe o platformă betonată și eliminate prin societăți autorizate cu mijloace de transport adecvate.

Producătorul de deșeuri de pe arealul studiat are obligația conform OUG 61/2006 să predea deșeurile pe bază de contract unor colectori sau operatori care desfășoară operațiuni de valorificare și/sau eliminare.

e.2. Gospodărirea substanțelor toxice periculoase

Deoarece lucrările și activitățile proiectate sunt de tip nepoluant, nu rezultă nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop.

e.3. Protecția calității apelor

Prin canalizare și alimentare cu apă în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.

După perioada de execuție se vor lua măsurile de gestionare eficientă a apei, se vor monta apometre pentru înregistrarea consumului, se vor efectua lucrările de întreținere necesare evitării risipei de apă dacă este cazul, apa uzată menajeră se va încadra în cerințele de calitate ale NTPA 002, iar cea pluvială în parametrii NTPA 001, date fiind măsurile constructive și tehnice arătate mai sus.

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente, respectiv HG nr. 352/2005.

e.4. Protecția calității aerului

Utilajele tehnologice și de transport folosite în timpul construcției vor respecta HG 1209/2004 modificată prin HG 2176/2004 privind stabilirea procedurilor pentru aprobarea de tip a motoarelor destinate a fi montate pe mașini mobile nerutiere și a motoarelor secundare destinate vehiculelor pentru transportul rutier de persoane sau de marfă și stabilirea măsurilor de limitare a emisiilor de gaze și particule poluante provenite de la acestea, în scopul protecției atmosferei.

Centralele termice pe gaz metan au un randament de ardere crescut, astfel încât nu constituie o sursă de poluare.

Plantațiile pe spațiul verde ce însumează 20% din teren au atât un rol estetic decorativ cât și de protecție și ameliorare a climatului și calității aerului.

e.5. Protecția solului

La executarea lucrărilor de decopertare se vor respecta condițiile impuse prin actele de reglementare, precum și legislația în vigoare.

Prin limitarea activităților propuse la activități nepoluante nu se va produce un impact asupra solului sau subsolului. S-au prevăzut măsurile adecvate pentru a nu se infiltra în sol substanțe organice poluante.

La protecția solului și a mediului în general contribuie și procentul zonelor verzi plantate de 20% din suprafața terenului. Procentul respectă și cerințele din P.U.G. și reflectă implementarea strategiei de extindere a zonelor verzi conform OUG 59 aprobată cu modificări prin Legea 49/2008

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special la
:
- 2.a. Propunerile promovate prin documentația de față produc niște efecte ireversibile. Terenul agricol dispare dar schimbarea se produce în sens pozitiv.

Se realizează investiții noi, spații verzi aferente, extinderea zonei industriale, de producție și depozitare a localității și creșterea potențialului economic.

2.b. Nu e cazul.

2.c. Nu se produc efecte transfrontaliere.

2.d. Nu e cazul.

2.e. Nu există riscuri pentru sănătatea umană.

2.f. Nu e cazul.

2.f.i. – nu sunt zone naturale speciale și nici patrimoniu natural care să fie afectat.

2.f.ii - nu e cazul. Nu se depășesc standardele și valorile limită de calitate a mediului .

2.f.iii - nu e cazul.

2.g. Nu e cazul.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgirea profilului transversal - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare.

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

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

- Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG Zona studiată nu este detaliată din punct de vedere al zonificării funcționale și reglementărilor propuse în propunerile avizate în Plan Urbanistic General Timișoara. Având în vedere că parcela studiată se află între două terenuri cu destinația de zonă de servicii și depozitare (stabilite prin PUZ-uri aprobate), funcțiunea propusă se integrează armonios cu funcțiunile existente din zonă.

- Categoriile principale de intervenții care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de accesul la parcelă și extinderea infrastructurii tehnico - edilitare.

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

- Având în vedere evoluția și dinamica investițiilor din ultimii ani în municipiul Timișoara, funcțiunea propusă reflectă tendința de creștere a zonelor de servicii și depozitare. Factori favorabili pentru această transformare sunt și vecinătățile cu zone de servicii și depozitare cât și cererea de pe piața imobiliară de astfel de zone care să aibă accesibilități bune și infrastructură existentă.

- Dezvoltarea serviciilor, producției și comerțului din raza localității au produs un afluent de locuri de muncă și o migrare a populației către oraș, acest fapt traducându-se printr-o cerere și mai mare de astfel de zone. Proiectul de față vine în întâmpinarea acestui fenomen prin dezvoltarea de noi spații destinate serviciilor și depozitării într-o zonă ce se află în plină transformare socio economică.

6. CATEGORII DE COSTURI

6.1 Costuri suportate de investitori privați

- Costuri suportate în interiorul P.U.Z.
 - Lucrări de proiectare
 - Taxe avizare și studii de specialitate
 - Lucrări de topometrie
 - Demolare construcție existentă și sistematizare teren
 - Amenajare parcaje la demisol, spații verzi și loc de joacă
- Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.
 - Extindere acces carosabil existent

6.1 Costuri suportate de autoritățile publice locale

- Costuri suportate în interiorul P.U.Z.
Nu este cazul
- Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.
Nu este cazul

7. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spații verzi și zone construite, precum și asigurarea funcțiilor complementare necesare unei astfel de dezvoltări.

Sef proiect,
Arh. SIMON Gabriel

Întocmit
Arh. SIMON Gabriel