



**Documentație întocmită pentru obținerea
P.U.Z**

PUZ - Zonă hale producție nepoluantă, depozitare, birouri, servicii și comerț

Memoriu Nontehnic

Beneficiar: Ciorică Marin Eugen, Andreica Victor, Andreica Ana, Koussini Alina Isabela și Koussini Samer
Amplasament: Timișoara, strada Calea Aradului km7+200 stânga
C.F: 406785, 437208, 427799, 419876, 427800

Memoriu Nontehnic

Hale producție nepoluantă, depozitare, birouri, servicii și comerț
Timișoara, strada Calea Aradului , km7+200 stânga
CF: 406785, 437208, 427799, 419876, 427800

INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului:

P.U.Z. – Hale producție nepoluantă, depozitare, birouri, servicii și comerț

Beneficiar:

Ciorică Marin Eugen, Andreica Victor, Andreica Ana, Koussini Alina Isabela și Koussini Samer

Amplasament:

Timișoara, strada Calea Aradului km7+200 stânga

Proiectant general:

Luchin Nenad Birou Individual de Arhitectură

str. Stejarul nr.7, Parter, ap. SAD 1

Timișoara

CIF 34304764

Număr proiect: 68/2022

Faza de proiectare: Proiect Urbanistic Zonal

Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect realizarea unui „PUZ- Hale producție nepoluantă depozitare, birouri, servicii și comerț” în partea de nord a Municipiului Timișoara la km 7+200 , cu acces din Calea Aradului , DN 69. Terenul aflat în studiu este identificat prin C.F: 406785, 437208, 427799, 419876, 427800 și se află în proprietatea lui Ciorică Marin Eugen, Andreica Victor, Andreica Ana, Koussini Alina Isabela și Koussini Samer având o suprafață totală de 41.599,00mp.

Conform prevederilor din PUG în curs de aprobare, terenurile se încadrează ca zonificare în categoria „Uei - Zonă de activități economice cu caracter industrial”.

Vecinătățile sunt alcătuite în principal din zone pentru activități economice cu caracter industrial, precum și depozitare sau servicii.

Prin acest proiect se au în vedere următoarele obiective:

- asigurarea accesului la viitoarea lotizare în contextul zonei și a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- schimbarea destinației terenului din folosința actuală – agricol extravilan în teren, în zonă de hale de producție nepoluantă, depozitare, birouri, servicii și comerț și stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone
- reglementarea gradului de construibilitate a terenului
- regimul de înălțime
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri
- racordarea clădirilor la sistemul edilitar adiacent amplasamentului

În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către Primăria Municipiului Timișoara Certificatul de Urbanism nr. 3452 din 23.11.2021, prin care s-a solicitat investitorilor, elaborarea prezentului PUZ.

În urma analizării documentațiilor de urbanism aprobate, se pot trage următoarele concluzii generale:

- amplasarea în cadrul localității, în proximitatea Timișoarei îi conferă un potențial de dezvoltare urbanistică;
- zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de **Hale producție nepoluantă, depozitare, birouri, servicii și comerț**, în concordanță cu construcțiile existente deja în zonă;
- se consideră oportună propunerea unei zone, **hale producție nepoluantă, depozitare, birouri, servicii și comerț** în proximitatea drumurilor de exploatare;
- soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zonă țin cont atât de parcelări anterioare, precum și de concluziile documentațiilor întocmite și de avizele obținute la datele respective;
- echiparea edilitară se propune a fi dezvoltată cu noi branșamente și rețele pentru alimentarea cu apă, canalizare, gaze naturale, telefonie, în ritmul în care fiecare regie poate ajunge în zonă.

Încadrarea în localitate

Terenul studiat se află în partea de nord a Municipiului Timișoara, în extravilan, la km 7+200 pe Calea Aradului (DN 69) fiind nefolosit în prezent.

Zona studiată este accesibilă pe traseul ce pornește din intersecția sens giratoriu dintre DN 69 și centura Timișoara Nord existentă, prin accesul existent la societatea Mahle Componente de Motor, pe breteaua colectoare De 291/2 și 291/2/5 paralelă cu drumul național DN69.

Parcela pentru care s-a inițiat P.U.Z.-ul este delimitată astfel:

-la nord: DE 288/1/4, la sud: canal HCN 285; la vest: teren viran; la est: teren viran,

Circulația

Amplasamentul ce face obiectul prezentului PUZ este situat pe Calea Aradului în partea stângă a drumului DN 69 la km7+200, fiind delimitat la nord: DE 288/1/4, la sud: canal HCN 285; la vest: teren viran; la est: teren viran.

Zona este deservită rutier în prezent în partea de Sud prin drumul de exploatare De291/2 și De 291/2/5 iar în partea de Nord prin De 288/1/4 și Cc 288/1/1/a/4, Cc 288/2/1/4 din Calea Aradului.

Ocuparea terenurilor

În prezent funcțiunea terenurilor este de arabil-extravilan, în vecinătatea zonei studiate funcțiunile existente sunt cu activități economice cu caracter industrial precum și depozitare, servicii și birouri.

Conform prevederilor P.U.G Timișoara în lucru în vecinătatea zonei studiate sunt prevăzute dezvoltări de zone de activități economice cu caracter industrial și conexe acestuia.

Pe terenurile studiate nu se află construcții, ele fiind libere de orice construcție.

Echiparea tehnico edilitară

Situația existentă

Cele mai apropiate rețele de alimentare cu apă și canalizare menajeră existente se află la o distanță mare de zona studiată (sensul giratoriu de la Selgros/Decathlon – aprox. 4300m). În imediata vecinătate a zonei studiate nu există rețele de apă-canal.

Există în zonă canale de desecare care colectează excesul de umiditate din sol și parțial apele de ploaie (**Hcn 285** la limita sudică a terenului și **Hcn 290** la limita nordică).

Rețele de energie electrică, gaze naturale, telecomunicații în zona terenului în studiu sunt în curs de dezvoltare.

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Prevederi ale P.U.Z.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare terenul în studiu este amplasat în extravilan, zonă cu caracter nedefinit.

Obiectivele majore ale PUZ-ului în studiu sunt:

- reglementarea din punct de vedere urbanistic a parcelelor studiate, rezultând o zonă cu destinația de **Hale producție nepoluantă, depozitare, birouri, servicii și comerț** în concordanță cu funcțiunile existente deja în zonă.
- asigurarea soluțiilor de echipare edilitară pentru viabilizarea zonei;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă rezultată: alimentare cu energie electrică conform propunerilor și avizelor etc.;
- organizarea circulației în incintă și amenajarea spațiului neconstruit;

Documentația actuală are ca obiectiv principal trecerea terenurilor din arabil extravilan în intravilan și stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone.

Valorificarea cadrului natural

Prin PUZ propus se va asigura un balans optim între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții prin creșterea suprafețelor de spațiu verde amenajat.

Zona de-a lungul drumurilor de acces va fi valorificată ca spațiu verde și va fi agrementată cu plantații adecvate sitului. Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui procent de 20,82% de zonă verde în cadrul PUZ-ului propus.

Modernizarea circulației

Accesul la amplasamentul studiat se face pe două direcții, anume din partea de Sud și prin partea de Nord a parcelei în studiu.

În partea de Sud a terenul accesul se va realiza prin trecere peste canalul Hcn 285 peste o construcție tip podeț, care va fi proiectată după finalizarea PUZ-ului în studiu, de pe traseul ce pornește din intersecția sens giratoriu dintre DN 69 și centura Timișoara Nord existentă, prin accesul existent pentru platforma Mahle Componente de Motor, pe breteaua colectoare De 291/2 și 291/2/5 paralelă cu drumul național DN69 și prin accesul direct de pe DN 69 Calea Aradului aprobat odată cu HCL nr 191/2004.

Accesul propus pe terenul în studiu din partea de Nord deocamdată este nepracticabil datorită nerezolvării situațiilor juridice ale terenurilor propuse pentru drum și anume Cc 288/1/1/a/4 și Cc 288/2/1/4 care sunt încă domeniu privat. După rezolvarea problemelor juridice, drumul propus se va lega de breteaua colectoare (acces sensul giratoriu dintre DN 69 și centura Timișoara Nord) și se va putea utiliza ca acces la parcela în studiu.

Profilele stradale ale drumurilor existente și aprobate la PUZ-urile din zonă care fac legătura cu terenul în studiu vor fi de 12m cu un carosabil de 7m, zone verzi și trotuare de o parte și de alta de 1m respectiv 1,5m.

Profilele stradale de pe terenul în studiu vor fi:

- PTT 1 – 12m, cu un carosabil de 7m, zone verzi și trotuare de o parte și de alta de 1m respectiv 1,5m, corelate cu drumurile de acces la nord și sud, care au același prospect aprobat prin documentații anterioare.
- PTT 2 - 16m, cu un carosabil de 7m, parcare pe o parte de 3m, zone verzi și trotuare de 1,5m fiecare de o parte și de alta a carosabilului, conform PTT propus prin PUG în aprobare;

Structura rutieră propusă pentru drumurile și platformele interioare este alcătuită dintr-o îmbrăcăminte modernă așezată pe o fundație de piatră și balast.

Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

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

- generarea unei zone hale de producție nepoluantă, depozitare, birouri, servicii și comerț;
- asigurarea accesului pe teren;
- asigurarea cooperării proprietarilor de terenuri din zonă, în vederea realizării unei zone de activități economice cu caracter industrial;
- rezervarea suprafețelor de teren pentru spațiu verde.

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este de „Uei - Zonă de activități economice cu caracter industrial” - depozitare, producție nepoluantă, birouri, servicii și comerț.

Suprafața terenului studiat va fi zonificat astfel:

- zona alocată construcțiilor: construcții cu funcțiuni cu caracter industrial și conexe acestuia;
- zona alocată circulațiilor auto, pietonale, platforme betonate și parcaje;
- zona verde;

Bilanț propus la nivel de P.U.Z:

Suprafață teren		Propunere	
		m ²	%
Suprafețe destinate pentru construcție construcții/hale		25.011,40mp	60,13%
Suprafețe pentru drumuri propuse		7.925,80mp	19,05%
Suprafață zonă verde	Suprafață zonă verde parcele	8.661,80mp	2.900,00mp
	Suprafață zonă verde compactă		5.370,80mp
	Suprafață zonă verde utilități		391,00mp
Suprafață totală teren		41.599,00mp	100,00%

Indici urbanistici propuși

Comerț, servicii, birouri, depozitare și producție nepoluantă:

Regim de înălțime max. P+2E

P.O.T. max : 50% C.U.T. max : 1,5 Hmax. = 20,00m

Aliniament/retrageri propuse:

- aliniamentul stradal (retragere față de stradă) este la 15m;
- retragerea față de limitele laterale: **pe calcan** (0m) fără necesitatea procurării acordului notarial al vecinilor direct afectați, prezentând soluțiile tehnice adecvate acestui mod de amplasare a construcțiilor, sau **izolat** la minim 2m;
- retragerea față de limita posterioară este de 10m;

3.6 Dezvoltarea echipării tehnico edilitare

Situația propusă

a. Alimentare cu apă

Suprafața totală a zonei studiate este de **41.599 mp**; zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de hale producție nepoluantă, depozitare, birouri, servicii și comerț, ce va fi introdusă ulterior în intravilanul extins al Municipiului Timișoara.

Sursa de apă pentru consum menajer și refacere rezervă de incendiu pentru construcțiile propuse va fi **forajul de adâncime (Q~6 l/s)** și o **gospodărie de apă**, amplasate în zona verde pe parcela nr. 20, din partea sudică a terenului. Gospodăria de apă va fi formată dintr-o stație de pompare cu rezervor de incendiu (V=220 mc). Forajul va fi echipat cu o electropompă submersibilă și va fi protejat de un cămin îngropat din beton. În cămin va fi montat și un apometru omologat pentru a măsura cantitatea de apă folosită. De la foraj pleacă o conductă de aducțiune (L=10 m) care alimentează rezervorul de apă.

Branșamentele propuse vor asigura necesarul de apă potabilă al consumatorilor din clădirile proiectate, se va realiza din țeava de polietilenă PE-HD, Pn 6, De. 63-90 mm și se vor amplasa în zona verde sau zona de platforma betonată. Presiunea necesară la branșament este de 1,5 atm.

În etapa următoare, pentru obținerea Autorizației de Construire aferentă fiecărei parcele în parte, fiecare beneficiar va propune o rețea de sprinklere pentru stingerea unui eventual incendiu în interior (rețea alimentată dintr-un foraj de mică adâncime și având un rezervor și stație de pompare pentru sprinklere). Aceste dotări suplimentare (rețeaua de sprinklere, forajul, rezervorul și SP) vor fi propuse în funcție de tipul activității desfășurate în hala respectivă (unele activități nu necesită surse suplimentare de stingere a incendiilor).

b. Canalizarea menajeră

Având în vedere că cea mai apropiată rețea de canalizare menajeră existentă se află la o distanță foarte mare de zona studiată (DN6 - sensul giratoriu Selgros/Decathlon – aprox. 4300 m), se propune executarea unui **sistem individual adecvat** (racorduri menajere, conductă canalizare menajeră și bazin etanș vidanjabil), pentru preluarea debitului de ape uzate menajere, provenit de la construcțiile propuse.

În incinta studiată, se va executa o conductă de canalizare menajeră (L~300 m), ce va fi realizată din tuburi din PVC-KG, D=250 mm și se va amplasa în axul drumului de acces pozându-se îngropat. Pe conducta de canalizare se vor monta cămine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distanțe de maxim 50-60m. Canalizarea generală a zonei va funcționa gravitațional. Conducta de canalizare menajeră propusă va prelua strict apele uzate menajere de la grupurile sanitare și le va descarca în bazinul etanș vidanjabil, localizat în zona de spațiu verde pe parcela nr. 25, amplasat îngropat și oferind acces autospecialei pentru prestarea serviciilor de vidanjare. Bazinul vidanjabil va avea un volum de cca **200 mc**. Beneficiarul va încheia un contract de prestări servicii de vidanjare cu o firma specializată.

Dacă în viitor se vor extinde în zona PUZ rețelele de alimentare cu apă și canalizare menajeră ale Mun. Timișoara, se va renunța la echiparea edilitară în sistem individual, urmând să se execute bransarea la rețelele de alimentare cu apă și canalizare menajeră ale orașului Timișoara.

c. Apele pluviale

Apele de ploaie de pe platforma betonată, drumurile din incintă sunt colectate de o *rețea de canalizare pluvială* îngropată (L~929 m), trecute prin *separatorul de nămol și hidrocarburi* și stocate în *bazinul de retenție* (ambele propuse spre amplasare în zona verde pe parcela nr. 22). Apa pluvială pre-epurată din bazinul de retenție va fi evacuată în canalul de desecare **Hcn 285** aflat la sudul zonei studiate, în care se va descarca controlat printr-o *gura de descarcare*, pe care se amplasează o vană de închidere îngropată.

Apele de ploaie cazute în zona verde și pe acoperisuri se infiltrează în teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

d. Alimentarea cu energie electrică

În prezent în zona studiată există rețele de energie electrică iar asigurarea noii dezvoltări cu energie electrică se va face prin extinderea rețelelor existente în zonă.

e. Alimentarea cu gaze naturale.

În prezent pe amplasamentul studiat nu există rețele de gaze naturale.

f. Rețele de telecomunicații

În prezent pe amplasamentul studiat nu există rețele de telecomunicații iar asigurarea noii dezvoltări cu rețea de telecomunicații se va realiza prin extinderea rețelelor existente în zonă, dacă necesitatea o va cere.

4.CONCLUZII

Prezentul studiu nu modifică zonificarea P.U.G Timișoara, încadrându-se în tendințele de dezvoltare urbanistică și a studiilor și proiectelor elaborate anterior, răspunzând nevoilor actuale și viitoare de dezvoltare. Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spații verzi și zone construite.

Propunere de față urmărește reglementarea terenului din punct de vedere funcțional și ai indicatorilor urbanistici, în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z.-ului aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

Întocmit,

Arh. Nenad Luchin

Urbanist arh. Crăculeac Mircea