

FOAIE DE CAPĂT

**DENUMIRE PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE PARC INDUSTRIAL**

FAZA : P.U.Z.

NUMAR PROIECT : 24/2012

**AMPLASAMENT : STR. O. COTRUȘ, FN,
LOC. TIMIȘOARA, JUD. TIMIȘ,
CF 422607 NR TOP 422607**

BENEFICIAR : SC.NEFERPROD IMPEX S.R.L

**PROIECTANT : S.C. ARTNOVA S.R.L.
ARAD STR.L.BLAGA NR.17
TEL. 0257 283711**



MEMORIU TEHNIC

1.INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

DENUMIRE PROIECT: **PLAN URBANISTIC ZONAL**
CONSTRUIRE PARC INDUSTRIAL

FAZA : **P.U.Z.**

NUMAR PROIECT: **24/2012**

AMPLASAMENT: **STR. O. COTRUȘ**
LOC. TIMIȘOARA, JUD. TIMIȘ,
CF 422607 NR TOP 422607

BENEFICIAR: **SC.NEFERPROD IMPEX S.R.L**

PROIECTANT: **S.C. ARTNOVA S.R.L.**
ARAD STR.L.BLAGA NR.17
TEL. 0257 283711

1.2.OBIECTUL LUCRĂRII:

Documentația în fază de PUZ: **CONSTRUIRE PARC INDUSTRIAL** a fost întocmită la comanda beneficiarului: **SC.NEFERPROD IMPEX S.R.L** ca urmare a condiției impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 4463 din 29.11.2011 de către Primăria Municipiului Timișoara , conform Avizului de Oportunitate nr. 18/18.10.2012 pe terenul înscris în **CF 422607 NR TOP 422607**, cu suprafață totală de **4000 mp.**

Beneficiarul dorește amenajarea unei parc industrial , care să cuprindă : zone de depozitare ,producție nepoluantă în regim de înălțime P) ,birouri administrative ,servicii și comerț în regim de înălțime P+2E, respectiv realizarea împrejurii și a platformelor carosabile.

Documentația PUZ are ca scop propunerea unei modalități de intervenție în zona studiată, definirea normelelor pentru amplasarea viitoarelor construcții și stabileste reglementările specifice (preliminare) pentru:

- Organizarea rețelei stradale;
- Zonificarea funcțională a terenurilor;
- Modul de utilizare al terenului (POT, CUT, regim de aliniere, regim de înălțime);
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare;

PUZ-ul este întocmit în conformitate Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 pentru lucrări de construire aferente obiectivului propus pe PS189/3 și în conformitate cu “ Ghidul privind metodologia de elaborare si conținutul-cadru al planului urbanistic zonal, reglementare tehnica elaborata de “Urbanproiect” București si emisa de Ministerul Lucrărilor Publice si Amenajării Teritoriului, cu nr.54/11.2000, precum și în conformitate cu Legea 350/2001 modificată cu Legea 289/2006.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Planul a fost întocmit pe baza ridicării topografice efectuate în proiecție națională sistem de coordonate STEREO 70 în zonă de către sc Mondo Cad srl ing Bogdan Ionescu..

Prealabil prezentului demers s-a obținut Certificatul de Urbanism nr. 4463 din 29.11.2011 emis de Primăria Municipiului Timișoara.

• STUDII DE FUNDAMENTARE

Paralel cu întocmirea acestei documentații s-au solicitat avize de la toți deținătorii de gospodării subterane din zonă. Pentru elaborarea acestei documentații s-au studiat planurile urbanistice aprobate în zona adiacentă amplasamentului, precum și

planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc direcțiile de dezvoltare a teritoriului:

-PUD Hala depozitare si desfacere materiale, cladire birouri P+2E str. Ovidiu Cotrus nr. 2/a (adresa provizorie) prevede P.O.T.max= 50% ; C.U.T. max = 0.5 ; regim de înălțime max. P+2E

-PUD Amenajare bază sportivă str.I.Slavici nr.113/115 – HCL 403/2009 prevede P.O.T.max= 50% ; C.U.T. max = 1,2 ; regim de înălțime max. P+2E

-PUZ Complex producție, depozitare și servicii str. Ovidiu Cotrus nr. top 427164 , 427163 prevede P.O.T.max= 55% ; C.U.T. max = 1,5 ; regim de înălțime max. P+2E

-P.U.G. Timișoara ETAPA 2 CONCEPT GENERAL DE DEZVOLTARE URBANA (MASTERPLAN) IANUARIE 2012

- **STUDIUL GEOTEHNIC**
- **RIDICARE TOPOGRAFICE EFECTUATE ÎN PROIECȚIE NAȚIONALĂ SISTEM DE COORDONATE STEREO 70**
- **DATE STATISTICE** Nu e cazul.

METODOLOGIA CE A STAT LA BAZA DOCUMENTAȚIEI

Soluțiile adoptate se încadrează în Regulamentul General de Urbanism. S-a respectat de asemenea "Ghidul CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM DE CĂTRE CONSILIILE LOCALE" al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului aprobat cu Ordinul MLPAT nr.175/N/16.aug.2000.

- R.L.U. Aferent Planul Urbanistic General al Municipiul TIMIȘOARA.
- Ridicare topografică.
- Studiu geotehnic nr 119/2012, întocmit de p.f.a. Geo ing.Hiliohi Victor

Documentația s-a elaborat în conformitate cu:

- „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" aprobat prin Ordinul nr.176 / N / 16.08.2000 al M.L.P.A.T.;
- Aviz prealabil de oportunitate nr. 18/18.10.2012
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525 din 27.06.1996;

- Ordinul ministrului Sănătății nr. 536 din 26.06.1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, actualizată
- Ordinul nr. 2701/2010
- HG 525/96
- HCL 140/2011 privind aprobarea „Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului”
- Legea nr. 54 / 1998 privind circulația juridică a terenurilor
- Codul Civil.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

• DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Terenul studiat se află într-o zonă favorabilă dezvoltării unor obiective economice de producție, depozitare, comerț și prestări servicii . Parcela de formă triunghiulară se învecinează pe latura vestică cu o bază sportivă , respectiv cu o hală de producție , depozitare și birouri pe latura estică. Mai mulți investitori și-au manifestat interesul pentru dezvoltarea acestei zone, propunând prin documentațiile de urbanism un caracter industrial mixt – producție , depozitare și servicii , spații comerciale nepoluante . De asemenea dezvoltarea pe parcela alăturată a unei baze sportive lasă deschisă posibilitatea implementării unor funcțiuni legate de agrement .

• CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Propunerea zonei studiate ca zonă pentru producție și depozitare nepoluantă, servicii respectă caracterul funcțional stabilit prin P.U.G. aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 139/2007 – zonă industrială, cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ.

Din punct de vedere a circulațiilor sunt propuse câteva artere majore care să relaționeze și să fluidizeze circulația de pe Calea Șagului. Astfel este propusă lărgirea str. O. Cotruș la un profil stradal , care să acomodeze 4 benzi de circulație auto , piste de cicliști și trotuare. Această intervenție va asigura un acces facil în zonă (legătura cu DN 59) și va

favoriza dezvoltarea ei .

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul este situat în partea de sud - est a municipiului Timișoara, având front la strada O. Cotruș.

Terenul studiat este identificat prin extrasul de carte funciară **422607 NR TOP 422607** Timișoara, având o suprafață de **4000mp** , se încadrează în intravilan și prezintă o formă triunghiulară . Terenul se află în proprietatea sc Neferprod Impex s.r.l.

PUZ-ul se delimitează astfel :

- limita vestică și estică sunt mărginite de terenuri aflate în proprietate privată.
- limita sudică a terenului este mărginită de strada O. Cotruș.

Zona studiată este accesibilă de pe str O. Cotruș.

2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

CARACTERISTICI GEO-TEHNICE ALE TERENULUI

Amplasamentul aproximativ plan orizontal nu este la momentul prezent ocupat de construcții, terenul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea.

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

Geologic, zona se caracterizează prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcătuit din argile, prafuri, nisipuri și pietrișuri cu extindere la peste 100m adâncime. Fundamentul cristalin – granitic se află la circa 1400 - 1700m adâncime și este străbătut de o rețea densă de microfalii (fracturi).

Elemente ale cadrului natural în mare varietate nu sunt. Terenul este în totalitate neamenajat. Seismic, în conformitate cu Normativul P 100/1992, amplasamentul se încadrează în zona cu $a_g = 0,16$ și $T_C = 0,7$ sec.

Adâncimea maximă de îngheț (STAS 6054/77) este de 0,70 m.

Apa freatică este prezentă în straturile nisipoase și în cele argiloase de grosime mai mare. Nivelul apelor subterane suferă fluctuații sezoniere, în funcție de regimul pluviometric.

CARACTERISTICI CLIMATICE

Zona Timișoarei se încadrează în caracteristicile climatice generale specifice climatului temperat continental. Anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate:

- primăverile sunt timpurii și adesea capricioase
- veri uscate și lungi
- toamne lungi și cu temperaturi relativ constante
- ierni blânde și scurte

a) Temperatura aerului:

- media lunară maximă: (+20...+21)°C în iulie, august
- media lunară minimă: (-10...-2)°C în ianuarie
- maxima absolută: +40°C în 16.08.1952
- minima absolută: -29,2°C în 13.02.1935

b) Precipitații:

- media lunară maximă: 70-80 mm
- media anuală: 600 – 700 mm
- cantitatea maximă în 24h: 100m în 01.06.1915

c) Vântul:

- direcții predominante: nord-sud 16% și est – vest 13%

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

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

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

2.4. CIRCULAȚIA

Limita sudică a terenului este reprezentată de strada O. Cotruș , care face parte din Inelul V al Timișoarei. În momentul de față strada are un profil transversal de 7 m , cu două benzi de circulație auto. Lipsa trotuarului face impracticabilă strada pentru circulația

pietonală.

În urma analizei documentațiilor aprobate în zonă au fost regăsite diferite feluri de rezolvare a lărgirii drumului cu profile de 24 , respectiv 26 de m . Am considerat ca reper documentația aprobată în 2008 prin HCL 228 : PUD Hala depozitare si desfacere materiale, cladire birouri P+2E str. Ovidiu Cotrus nr. 2/a , având în vedere situația construită existentă pe frontul de Nord al străzii :hala aparținând firmei sc Top Side Construction srl, aflată în imediata vecinătate pe frontul de nord al străzii, se aliniază la limita profilului de 24 de m.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

•PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Zona studiată are suprafața totală de 4000 mp și este teren liber de construcții.

- terenul nu este ocupat de nici o construcție
- zona nu dispune de spații verzi amenajate
- sub aspect juridic, terenurile din zona studiată sunt terenuri proprietate privată.

•RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Conform P.U.G. al Municipiului Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 139/2007, terenul studiat se situează din punct de vedere al zonificării funcționale în U.T.R. 58, Zona mixtă cu destinație de servicii și depozitare cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ.

În vecinătatea spre vest și sud sunt aprobate documentații de urbanism pentru realizarea unor zone de agrement (bază sportivă), servicii, comerț, depozitare și producție, prezentate anterior.

•ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE

În cadrul aceluiași cvartal, în partea de nord sunt zone cu funcțiunea de locuire , la circa 80 de m de amplasamentul studiat.

Parcelele alăturate limitei vestice se află în proprietatea sc.Neferprod Impex s.r.l. (beneficiarul P.U.Z.- ului) , ale cărui principale domenii de activitate sunt : producător de suport galvanici si suport de vopsire , vopsire în câmp electrostatic și distribuitor al companiei Alent. Tot sub administrația sc.Neferprod Impex s.r.l. se află și baza sportivă aflată pe latura vestică a terenului.

Pe latura estică a terenului se situează tot o construcție cu caracter industrial , în care în momentul de față își desfășoară activitatea două societăți comerciale: sc.Romanian Paper Distribution s.r.l. , distribuitor de consumabile și sc.Leykom s.r.l. , producător de materiale publicitare .

•ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

În zona imediat apropiată terenului studiat există construcții cu caracter industrial sau de depozitare, având regimul de înălțime P sau P+2E.

•ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

În stadiul actual, ținând cont de faptul că terenul nu este exploatat ,nu există zone de spațiu verde amenajat.

•EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE VECINE

Amplasamentul nu se află în zonă inundabilă .

Conform studiului geotehnic , in conformitate cu Normativul P 100/1992, amplasamentul se incadreaza in zona seismică cu $a_g = 0,16$ și $T_C = 0,7$ sec.

•PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Analiza situației existente a relevat disfuncționalități grupate pe categorii:

- a) de circulație: profilul actual al străzii O.Cotruș nu asigură circulație pietonală
- b) funcționale : absența în zonă a canalizării apelor menajere și pluviale;

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Pe amplasament nu există la ora actuală utilități ce pot fi folosite ca atare.

Necesarul de utilități pentru funcțiunile solicitate vor fi stabilite în urma realizării unor proiecte de specialitate elaborate de proiectanți autorizați.

Se va ține cont de propunerile referitoare la infrastructură proiectate pentru PUZ aprobat la sud de amplasamentul proprietatea beneficiarului.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

RELAȚIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT

În zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului, terenul fiind liber de construcții.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă de zone industriale și funcțiuni complementare acestora, este în continuă creștere.

Ținând cont de poziția terenului, se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi .

EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu sunt riscuri naturale sau artificiale în zona studiată sau în vecinătăți. Amplasamentul nu se află în zonă inundabilă .

Conform studiului geotehnic , în conformitate cu Normativul P 100/1992, amplasamentul se încadrează în zona seismică cu $a_g = 0,16$ și $T_C = 0,7$ sec.

MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

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

EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu e cazul.

EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu e cazul.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații.

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

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

- extinderea funcției industriale, de servicii și funcțiuni complementare adaptată la cerințele P.U.G.- lui și la specificul zonei limitrofe;
- asigurarea de terenuri rezervate funcțiilor complementare;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- cooperarea proprietarilor din zonă în ideea generării unei zone dezvoltate armonios,

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform prevederilor P.U.G. Timișoara este preferabilă dezvoltarea de funcțiuni altele decât locuirea de-a lungul străzii Ovidiu Cotruș.

În urma solicitărilor beneficiarilor, se propune realizarea unui parc industrial care să conțină zone pentru depozitare, producție și servicii, în corelare cu reglementările existente pentru teritoriul în care este amplasat, respectiv cu alte dezvoltări propuse în vecinătate.

Din analiza situației existente, din Avizului de Oportunitate nr. 18/18.10.2012 și din documentațiile urbanistice aprobate în zonă se pot extrage următoarele:

- Pe terenul studiat se dorește o funcțiune mixtă de servicii, comerț, depozitare și producție nepoluantă , funcțiune ce corespunde reglementărilor urbanistice propuse în vecinătate, prin PUZ-uri aprobate, situației reale din teren, respectiv tendințelor de dezvoltare ale zonei.

- Accesul pe parcelă se va realiza din strada O.Cotruș

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Conform P.U.G. al Municipiului Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 139/2007, terenul studiat se situează din punct de vedere al zonificării funcționale în U.T.R. 58, Zona mixtă cu destinație de producție, servicii și depozitare cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ.

În baza Avizului Prealabil de Oportunitate nr. 18/18.10.2012., propunerile se vor corela cu celelalte documentații de urbanism aprobate în zonă. . De asemenea se preiau traseele de circulații propuse prin alte documentații de urbanism aprobate pentru zonele limitrofe amplasamentului studiat , ținând cont de fondul construit deja existent.

3.3. ÎNCADRAREA ÎN POLITICILE URBANE STABILITE PRIN P.U.G. Timișoara ETAPA 2 CONCEPT GENERAL DE DEZVOLTARE URBANA (MASTERPLAN) IANUARIE 2012

Propunerea de realizare a unui parc industrial se încadrează în politica 1: DEZVOLTAREA UNEI STRUCTURI ECONOMICE URBANE COMPETITIVE , prin susținerea activităților economice existente și atragerea de firme noi prin oferta de amplasamente și spații de localizare. Investiția face posibilă păstrarea unei oferte diferențiate de locuri de muncă și atragerea forței de muncă tinere și specializate . De asemenea în proximitatea nord- vestică a terenului studiat se propune implementarea programului 1 PARCURI INDUSTRIALE DE PRODUCȚIE BAZATĂ PE CUNOAȘTERE ȘI INOVARE.

Prin propunerile de dezvoltare a rețelelor edilitare și comunicare , respectiv modernizarea circulației PUZ-ul se integrează politicii 4 , care stipulează ASIGURAREA INFRASTRUCTURII EDILITARE, A MOBILITĂȚII ȘI A INFRASTRUCTURII DE COMUNICARE .

3.4. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune generarea unei parc industrial ce cuprinde zone de producție nepoluantă, servicii și depozitare cu obligativitatea propunerii unui minim 20% din suprafață de spații verzi și parcaje înierbate.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Terenul de formă triunghiulară se învecinează pe latura de sud cu strada Ovidiu Cotruș, pe latura de est și vest cu proprietăți private.

Strada Ovidiu Cotruș, din care se va realiza accesul rutier pe parcelă, este o stradă colectoare de categoria a III - a cu două benzi de circulație.

În urma analizei documentațiilor aprobate în zonă au fost regăsite diferite feluri de rezolvare a lărgirii drumului cu profile de 24 , respectiv 26 de m . Am considerat ca reper documentația aprobată în 2008 prin HCL 228 : PUD Hala depozitare si desfacere materiale, cladire birouri P+2E str. Ovidiu Cotrus nr. 2/a , având în vedere situația construită existentă pe frontul de Nord al străzii :hala aparținând firmei sc Top Side Construction srl, aflată în imediata vecinătate pe frontul de nord al străzii, se aliniază la

limita profilului de 24 de m.

Pentru deservirea rutieră a incintei studiate, se propune realizarea unui acces auto din strada Ovidiu Cotruș, cu o lățime de 7,00 m.

În incintă se propune amenajarea unei platforme rutiere pentru a asigura atât locurile de parcare necesare angajaților și clienților , cât și pentru a satisface necesitățile de încărcare-descărcare marfă în concordanță cu solicitările beneficiarului .

Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în

Normativul P 118/1998.

Având în vedere suprafața considerabilă (932mp din totalul de 4000 de mp), ce urmează a fi cedată pentru extinderea străzii O.Cotruș din terenul aflat în proprietatea sc Neferprod srl , respectiv forma triunghiulară a parcelei , se propune utilizarea temporară de către investitor a acestei zone pentru parcaje și spațiu verde , conform planșei de reglementări. Soluția permite astfel ca până la realizarea efectivă a lărgirii străzii O.Cotruș , investitorul să poată beneficia de o suprafață mai mare de manevră în incintă.

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

Propunerea de față ține cont de dorința exprimată de către beneficiar de a realiza un parc industrial , care să cuprindă următoarele funcțiuni dominante : producție nepoluantă , depozitare , servicii și sediu administrativ.

Aceste zone descrise mai sus vor fi deservite de drumuri de incintă, zone de manevră pentru autovehicule și parcaje.

Suprafața de teren sudiată va fi zonificată astfel:

-Zona de producție, depozitare ,servicii și sediu administrativ; cu regim de înălțime maxim P+2E;

-Zona verde

-Zona de circulații auto

Nu se vor depozita produse chimice, toxice sau periculoase pentru mediu.

Rezervarea terenurilor necesare realizării lucrărilor de infrastructură , respectiv modernizarea străzii O.Cotruș.

Parcaje - necesarul de locuri de parcare se va stabili in functie de destinația si

capacitatea clădirii, cu respectarea R.G.U. aprobat prin HG. 525/1996 republicat și R.L.U aferent P.U.G. Municipiul Timișoara.

Rezolvarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și canalizării, precum și a celorlalte utilități.

ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Construcțiile propuse pe amplasament beneficiază de o orientare est-vest, asigurând ore suficiente de însorire pe timpul zilei. Amplasamentul asigură conform Ordinului nr. 536 din 06/23/1997 aprobarea Normelor de igiena și a recomnadărilor privind mediul de viață al populației MOF nr. 140 din 07/03/1997, art.2, posibilitatea amplasării clădirilor astfel încât să se asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2ore zilnic.

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

Regimul de înălțime maxim impus construcțiilor este de P+2E

Înălțimea la cornișă a clădirilor va fi H cornișă maxim: 12.00m.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR PE PARCELĂ:

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzii O. Cotruș se va face fără retragere față de limita de proprietate .

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale se va face cu o retragere minimă de 2m

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 536/1997 al Ministerului Sănătății.

Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri conform Normativului P118/1998.

Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje

BILANȚ TERITORIAL

FUNCTIUNE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
S teren cf CF	4000	100	-	-
Zonă depozitare și prestări servicii cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ	4000	100	-	-
Zonă rezervată lărgire str O.Cotruș :	-	-	932	100
- drum public	-	-	345	37
- parcaje si spț verde	-	-	587	63
Zona de productie, depozitare ,servicii și sediu administrativ			3068	100
- construcții			Ac max 1534	Ac max. 50
- spațiu verde			Min.613	Min. 20
- parcaje cnf anexa V RGU			1loc / 100mp	

P.O.T. max admis este de 50 % , C.U.T. max admis este de 1,8 %

Potrivit propunerilor de urbanism, se va urmări crearea condițiilor juridice pentru a se asigura posibilitatea realizării circulațiilor.

Se va modifica proprietatea asupra terenului, după cum urmează:

- din totalul suprafeței de teren de 4000 mp, va fi cedat domeniului public un număr de 932 mp, reprezentând 23,3%, asupra cărora investitorului i se va asigura dreptul de folosință până la demararea lucrărilor de lărgire al prospectului stradal O. Cotruș , în scopul realizării de parcaje accesibile din incintă.

CIRCULAȚIA TERENURILOR

PARCELĂ STUDIATĂ - NR.TOP. 422607 S=4000MP				
TIPUL DE PROPRIETATE	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
Teren proprietate privată	4000	100	3068	76.7
Teren ce se intenționează a fi trecut în domeniu public	0	0	932	23.3

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă a obiectivului se va realiza prin racordarea la rețeaua municipală de alimentare cu apă.

Se propune realizarea unui branșament din conductă PE-ID De90mm la rețeaua municipală de alimentare cu apă. Branșamentul va fi prevăzut cu un apometru montat într-un cămin aflat pe parcela studiată, conform planului de situație anexat.

Avizul de principiu obținut la faza PUZ nu autorizează execuția lucrărilor de investiții.

3.6.2. Canalizare

Canalizarea menajeră

Se propune extinderea rețelei municipale de canalizare până în apropierea parcelei studiate, pe o lungime de aproximativ 400m. Extinderea rețelei va fi din conductă PVC Dn400mm și va fi prevăzută cu cămine de vizitare.

Apele uzate provenite de la viitoarele construcții vor fi evacuate în viitoarea rețea de canalizare menajeră prin intermediul unui racord din conductă PVC De250mm.

Apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare, vor fi evacuate în rețeaua interioară de canalizare și de aici în viitoarea rețea de canalizare municipală.

Canalizarea pluvială

Apele pluviale de pe clădiri vor fi colectate prin intermediul unor jgheaburi și burlane și deversate în rețeaua interioară de canalizare pluvială.

Apele pluviale de pe platformele carosabile și parcările betonate vor fi colectate prin intermediul unor guri de scurgere și deversate în rețeaua interioară de canalizare pluvială.

O parte din apele pluviale de pe parcările cu piatră spartă, cu dale și dale înierbate se vor infiltra în sol, iar o parte vor fi colectate prin intermediul unor guri de scurgere și deversate în rețeaua interioară de canalizare pluvială .

3.6.3. Alimentare cu energie electrică

În prezent, pe parcelă nu există alimentare cu energie electrică. Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată de la rețeaua locală de alimentare cu energie electrică, prin intermediul unui branșament.

3.6.4. Telecomunicații

Conform avizului nr.4448 din 26.03.2013 emis de S.C. ROMTELECOM SA ,pe suprafața de teren studiată există cabluri telefonice instalate în săpătură și canalizație paralel cu limita sudică . Se vor respecta măsurile de protejare a acestor rețele subterane cerute prin aviz.

Limita de începere a unei construcții față de instalațiile telefonice subterane este de minim 0.6 m pe orizontală.

3.6.5. Alimentare cu căldură

În zona studiată nu există surse de alimentare cu căldură centralizate. Alimentarea cu căldură se va asigura prin centrale termice proprii, ce vor asigura și prepararea apei calde.

3.6.6. Alimentare cu gaze naturale

Conform avizului emis de E.ON GAZ DISTRIBUȚIE S.A., la sud de limita la str. O. Cotruș există o conductă de gaz, la care se dorește racordul viitoarelor construcții.

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.

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

- De asemenea spațiul verde și parcările înierbate nu va fi mai mic de 20% din suprafața totală a terenului. Zonele verzi vor fi astfel amplasate, încât să creeze zone demarcate, în funcție de funcțiunile propuse.

• Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse a fost necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea.

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. Gradul în care Planul Urbanistic General Zonal crează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor.

Elaborarea PUZ de față este determinată de intenția proprietarului S.C. NEFERPROD S.R.L. de a funcționaliza parcela cu C.F. 422607 în suprafață de 4000 mp.

Actualmente terenul are categoria de folosință curți construcții. Conform P.U.G. al Municipiului Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 139/2007, terenul studiat se situează din punct de vedere al zonificării funcționale în U.T.R. 58, Zona mixtă cu destinație de servicii și depozitare cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ.

Astfel planul prezent crează în mare măsură cadrul pentru proiecte și activități viitoare, datorită următorilor factori: planurile urbanistice aprobate, construirea șoselei de centură proiectate în vecinătate.

Modelarea zonală propusă crează premise pentru prevenirea impactului semnificativ asupra mediului, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

1.b. Gradul în care Planul Urbanistic influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele.

Propunerile documentației de urbanism de zonă de producție, depozitare și servicii nu afectează mediul, fiind P.U.Z. pentru activități nepoluante. În zona respectivă nu se desfășoară activități industriale și de servicii poluante, și nu se utilizează substanțe poluante care să afecteze mediul.

În organizarea amplasamentului s-a ținut seama de planurile care au relevanță pentru prezentul PUZ.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementărilor și restricțiilor impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul de Amenajare a Teritoriului Municipiului Timișoara
- asigurarea îndeplinirii măsurilor legale și amenajărilor necesare pentru modelarea urbanistică propusă.

1.c. Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile.

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 problematicei mediului.

Raportul anual natural – mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților de desfășurare a activității, cu conservarea factorilor de mediu.

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

d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:

d.1. Apa

Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare sunt concepute în sensul încadrării indicatorilor în limitele admise de prevederile legale în vigoare.

În zona acceselor rutiere ale amplasamentului, dat fiind potențialul aport de produse petroliere, prin antrenarea apelor meteorice, se va monta un decantor de nămol și separator de hidrocarburi.

d.1.1. Apa potabilă

Alimentarea cu apă a obiectivului se va realiza prin racordarea la rețeaua municipală de alimentare cu apă.

d.1.2. Apa uzată

Vor fi generate ape uzate din surse menajere. Apele uzate menajere conțin cantități de poluanți specifice acestor tipuri de ape. Dintre aceștia menționăm substanțele organice,

compuși cu azot, materii în suspensie și alți compuși specifici.

De asemenea canalizarea care preia apele din parcări va fi echipată cu separatoare de nămol și hidrocarburi înainte de descărcarea în canalizarea incintei.

Vor fi întrunite astfel condițiile prevăzute de Directiva Cadru Apa 2000/60/EC (WFD).

d.2. Aerul

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

În vederea diminuării presiunii asupra factorului de mediu aer, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri:

- realizarea unei zone verzi de protecție;
- realizarea acceselor interioare se face cu prevederea de plantații pe aliniament pentru îmbunătățirea capacității de regenerare a atmosferei, protecția fonică și eoliană, conform prevederilor Legii 265/2006.

Se vor respecta astfel și prevederile Directivei Cadru Aer 96/62/EC.

2 Caracteristicile efectelor ale zonei posibil a fi afectate cu privire în special la:

a) Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

Se are în vedere că proiectul se va armoniza cu tendința zonei de a moderniza peisajul actualmente neamenajat cu funcțiuni specifice necesităților socio-economice. Probabilitatea ca să se producă efecte indezirabile asupra mediului este scăzută

b) Natura cumulativă a efectelor

- nu este cazul.

c) Natura transfrontalieră a efectelor

- nu este cazul.

d) Riscul pentru sănătatea umană

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei

documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru faza de implementare a planului propus.

Lucrările proiectate nu influențează negativ mediul în ansamblul său. De asemenea, în zonă nu există obiecte de interes public care ar trebui să fie protejate.

e) Mărimea și spațialitatea efectelor

- nu este cazul.

f) Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de: Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural

În conformitate cu “Planul de amenajare a teritoriului, secțiunea III – zone protejate” și anexele sale publicate în MO 152/12.04.2000, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului.

În apropierea perimetrului studiat nu se află nici o arie de protecție avifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate conform OUG nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare, până la Legea 345/2006.

Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului

-nu se vor depăși valorile limită.

Folosirea terenurilor în mod intensiv

Terenul în suprafața de 4000 mp are prevăzute zone verzi 20% din suprafața totală. Regimul de înălțime maxim propus pentru zona de servicii și depozitare este P+2E.

g)Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional

- nu este cazul.

3.8. OBIECTE 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. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță 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 și prevederile legale în vigoare.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul urbanistic general al Municipiului Timișoara;
- încadrarea în planuri urbanistice aprobate până în prezent pentru zona studiată și zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivelor prevăzute prin temă.

Prezentul P.U.Z. are caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată cuprise în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara.

Întocmit,

Arh.Rodica Feier

