



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 402205 si 400096 Timișoara; Nr. Cad. 402205 si 400096

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

Denumirea proiectului: **Plan urbanistic zonal
Zonă de producție, servicii și depozitare
Mun. TIMIȘOARA, Jud. Timiș
CF nr. 402205 si 400096 Timișoara; Nr. Cad. Cc291/1/2/3/2 si 400096**

Beneficiar: **S.C. ARGOMM RO S.R.L.**

Proiectant: **S.C. PRO- ARH TCC S.R.L.**

Data: **Decembrie 2020**

Planul Urbanistic Zonal stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de dezvoltare ulterioară a unei zone aparținând în prezent intravilanului Municipiului Timișoara. Zona pentru care urmează a fi elaborat Planul Urbanistic Zonal este identificată prin C.F. 402205 si 400096 Timișoara; Nr. Cad. 402205 si 400096, proprietar fiind S.C. ARGOMM RO S.R.L. Obiectivul propriu-zis al prezentei documentații este alipirea celor două terenuri si reglementarea din punct de vedere urbanistic a acestora ca un singur teren.

Prezenta documentație se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului, precum si a Legii 50/1991.

În elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-au avut în vedere prevederile din Reglementările Tehnice privind metodologia de elaborare și continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat cu MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

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

2. STADIUL EXISTENT AL DEZVOLTĂRII URBANE

2.1 Incadrarea în teritoriu

Terenul studiat se află în partea de Nord a Municipiului Timișoara, în intravilan, adiacent drumului DN69, la km 7, în aria cuprinsă între Calea Aradului (spre Sanandrei/Orțișoara) și Calea Torontalului, la limita intravilanului.

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



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 402205 si 400096 Timișoara; Nr. Cad. 402205 si 400096

Conform Certificatului de urbanism nr. 2343 din 08.07.2019 și P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 191/2004 regimul tehnic prevede o zona pentru spații comerciale și de depozitare, iar conform P.U.D. aprobat prin HCL nr. 291/2007 – hală de producție garnituri din cauciuc.

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

2.2 Analiza situatiei existente

Parcelele in studiu au o suprafață totală de 20.000 mp, din care 9.000 mp (aferent terenului CF nr. 402205, nr. cad.402205), cu folosința de curți construcții in intravilanul extins, fiind liber de construcții, iar 11.000 mp fiind teren curți construcții în intravilan cu o serie de construcții edificate, cu funcțiunea de hala de producție garnituri din cauciuc, hala cuptoare, precum și construcții anexe.

Terenul se află la o altitudine de aproximativ 91...94 m față de Nivelul Mării Negre (NMN), altitudine caracteristică pentru regiunea Timișoarei. Terenul are o suprafață relativ plană, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare și are asigurată stabilitatea generală.

Vecinatatile directe sunt:

- la Nord – DE 291/2;
- la Sud – parcela cu nr. top. A291/1/1;
- la Vest – parcela cu nr. top. A291/1/1;
- la Est – drum colector existent.

În prezent, în vecinătatea zonei studiate funcțiunile existente sunt de activități economice cu caracter industrial, precum și unități de depozitare și servicii.

2.3 Căi de comunicație

Accesul pe terenul studiat se face de pe breteaua colectoare existent, cu acces din DN 69, precum și de pe DE291/2.

Capacitățile actuale ale străzilor existente sunt:

DE291/2 – 12 m;

Bretea colectoare de acces – 12 m;

Având în vedere destinația propusă pentru zona studiată se va avea în vedere suplimentarea parcajelor existente, precum și a drumurilor de incintă și a platformelor.

2.4 Ocuparea terenurilor

În prezent, funcțiunea terenului studiat este curți construcții, parțial ocupat de construcții de producție și anexe.

În vecinătatea zonei studiate funcțiunile existente sunt de activități economice cu caracter industrial, precum și depozitare sau servicii.

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

Pe terenul studiat se află 11 construcții, dintre care o hală de producție garnituri din cauciuc, hală cuptoare și construcții anexe, cu regim de înălțime P, iar pe parcelele imediat învecinate nu există construcții. Pe o raza de 50-100 m sunt executate unități de activități economice cu caracter industrial, depozitare și servicii (adiacent Căii Aradului – DN69).

Principalele disfuncționalități în zonă sunt reprezentate de:

- Lipsa continuității bretelei colectoare, precum și scoaterea din funcțiune a tronsonului ce face legătura cu DN69 a drumului DE291/2;



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 402205 si 400096 Timișoara; Nr. Cad. 402205 si 400096

2.5 Echiparea edilitara

2.5.1. Căi de comunicație

În prezent, Accesul pe terenul studiat se face de pe drumul colector existent, cu acces din DN 69, precum și de pe DE291/2.

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, cea de zonă de activități economice cu caracter industrial, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.

2.5.2. Rețele edilitare

În prezent există rețele de alimentare cu apă potabilă (cu foraj de medie adâncime) și canalizare menajeră (cu fosă septică), rețele de energie electrică (post trafo aflat pe parcelă), telecomunicații pe terenul cuprins în studiu, în zona construcțiilor existente în partea de est a terenului, fiind posibilă astfel extinderea rețelelor pe toată suprafața terenului ce face obiectul P.U.Z.

2.5 Probleme de mediu

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare.

2.6 Opțiuni ale populației

În situația de față nu este cazul. Proprietatea este privată, construcțiile ce urmează a se realiza sunt investiții amplasate pe loturi cu un regim de înălțime de maxim P+2E+M/Er.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Elemente de tema

Obiectivele majore ale Planul Urbanistic Zonal sunt:

- reglementarea din punct de vedere urbanistic a parcelelor studiate, rezultând o parcelă destinată activităților economice cu caracter industrial;
- 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 anexate etc.
- organizarea circulației în incintă și amenajarea spațiului neconstruit;

Documentația are ca obiectiv principal alipirea celor două terenuri, rezultând un singur teren cu suprafața totală de 20.000 mp, pentru extinderea ansamblului existent de producție garnituri din cauciuc, cu un regim de înălțime de maxim P+2E.

3.2 Valorificarea cadrului natural

Prin P.U.Z. 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 spații verzi amenajate.

Zona din lungul drumurilor va fi valorificată ca spațiu verde și va fi agrementată cu plantatii adecvate sitului.

Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui minim de 20% spații verzi în cadrul parcelei generate.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 402205 si 400096 Timișoara; Nr. Cad. 402205 si 400096

3.3 Zonificarea teritoriului

Tinand cont de dezvoltarea urbana a Municipiului Timișoara se inainteaza urmatoarele propuneri:

- realizarea unei singure parcele, in suprafata de 20.000 mp, destinata activitatilor economice cu caracter industrial;
- pe parcela rezultata se propune prevederea unui procent minim de 20% spatiu verde amenajat;
- locurile de parcare din incinta necesare functiunilor rezultate se vor calcula conform normativelor in vigoare;
- se propun interventii specifice unei zone de activitati economice cu caracter industrial (regim de inaltime, alinieri, integrare, asigurarea circulatiei si locurilor de parcare, spatii verzi).

3.4 Organizarea circulatiei și accesibilitate

Se vor păstra accesele existente la parcelă, pe latura estică a acesteia. Accesul la amplasament se face 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 paralelă cu drumul național DN 69, înspre drumul DE 291/2.

Strazile au următoarele profile:

- 12 m – breteaua colectoare și DE 291/2, cu un carosabil de 7,0 m, zone verzi și trotuare de 1,0 m, respectiv 1,5 m de o parte și de alta a carosabilului;

În incintă se propune modernizarea și suplimentarea rețelei de drumuri de deservire interioară existentă ce e racordată la drumurile exterioare, realizarea de noi platforme tehnologice și de depozitare și platforme de parcare.

Se va asigura numarul de parcare necesar functiunilor propuse in interiorul parcelei, în funcție de aria construită desfășurată, nr. clienți, salariați etc.

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

3.5 Spații verzi

În cadrul PUZ-ului, spațiile verzi se vor amenaja dupa cum urmează:

- spații verzi amenajate peisager în incinta parcelei, minim 20% din suprafata acesteia;

3.6 Regimul de aliniere al constructiilor

Avand in vedere trama stradala existenta, se stabileste un aliniament ce presupune urmatoarele retrageri:

Parcela Nr. 1 – Producție, servicii și depozitare

Regim maxim de înălțime P+2E

- retragere obligatorie de 19 m fata de breteaua colectoare (strada de acces) – retragerea clădirii existente;
- retragere obligatorie de 9 m față de DE 291/2;
- retragere minimă de 25,5 m fata de spatele parcelei, respectiv 21 m față de limita laterală sud.

3.7 Regim de inaltime

Prin Planul Urbanistic Zonal se recomanda realizarea unui profil volumetric echilibrat, fara contraste.

Din punct de vedere al regimului de inaltime, constructiile se vor incadra in limitele de maxim **P+2E** pentru productie, servicii și depozitare. Înălțimea la cornișă maxim admisă este 15 m, iar înălțimea maximă a construcțiilor este 18 m.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 402205 si 400096 Timișoara; Nr. Cad. 402205 si 400096

3.8 Modul de utilizare al terenurilor

Deoarece caracterul principal al zonei va fi unul de activități economice cu caracter industrial, ocuparea terenurilor se va inscrie in limita a maxim 55 % și se va respecta un C.U.T. maxim de 1,60.

BILANT TERITORIAL

Suprafata totala teren = 20000 mp, compusa din:

Parcela C.F. Nr. 402205 , Nr. Cad. 402205

S = 9000 mp

Parcela C.F. Nr. 400096, Nr. Cad 400096

S = 11000 mp

Situatie existenta

Suprafata construita existenta = 4910 mp – 24,55%

2.Suprafata spatiu verde existent = 1635 mp – 8,175%

3.Suprafata circulatii/parcari in incinta parcelei = 4455 mp – 22,275%

4.Suprafata teren neamenajat= 9000 mp – 45%

P.O.T. existent = 44 %

C.U.T. existent = 0,44

Regim inaltime existent = P

Situatie propusa

1.Suprafata totala construita max admisa = 11000 mp - 55%

2.Suprafata spatiu verde minim= 4000 mp - 20%

3.Suprafate aferenta circulatii in incinta parcelei = 5000 mp - 25%

P.O.T. max. admis = max. 55 %

C.U.T. max. admis = max. 1,6

Regim inaltime maxim admis = P+2E

SUPRAFATA TEREN	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
Suprafata aferenta zonei de productie, servicii și depozitare, din care:	20000 mp		20000 mp	
- Teren neamenajat	9000 mp	45%	0	0%
- Constructii	4910 mp	24,55%	max. 11000 mp	max. 55%
- Circulatii/parcari interioare	4455 mp	22,275%	max. 5000 mp	max. 25%
- Zonă verde din cadrul parcelei	1635 mp	8,175%	min. 4000 mp	min. 20%
TOTAL TEREN	20000 mp	100%	20000 mp	100%



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 402205 si 400096 Timișoara; Nr. Cad. 402205 si 400096

SUPRAFATA TEREN	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL (conf. PUG)	20000 mp	100%	20000 mp	100%
Suprafata teren neconstruit	9.000 mp	45%	0 mp	0%
Suprafata aferenta zonei de producție, servicii și depozitare, din care:	11.000 mp	55%	20000 mp	100,00%
- Zonă verde din cadrul parcelei	1635 mp	8,175%	min. 4000 mp	min. 20%
TOTAL TEREN	20000 mp	100%	20000 mp	100%

3.9 Echiparea tehnico-edilitara

● Alimentarea cu apă potabilă

a) Situația existentă.

În prezent parcela studiată are instalații de alimentare cu apă potabilă, și anume, un foraj cu adâncime de $H = 100$ m și $\varnothing = 200$ mm cu un debit de $Q = 6$ m³/h, existent.

b) Situația propusă.

Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. va fi realizat printr-o extindere a rețelei de alimentare cu apă existentă în incintă, și anume forajul de adâncime cu $H = 100$ m și $\varnothing = 200$ mm cu un debit de $Q = 6$ m³/h, existent în incintă.

Rezerva de apă de incendiu nu va suferi modificări deoarece, conform P118/2-2003 art. 622, la suprafața parcelei studiate, care are 20,00 ha (deci mai mică de 150 ha), se consideră un singur incendiu simultan, ca și în situația existentă, deci nu este necesară mărirea rezervei de apă. Debitul de apă necesar pentru hidranții de incendiu interiori și exteriori va fi același ca și pentru clădirea existentă deoarece clădirea propusă reprezintă un compartiment de incendiu separat față de clădirea existentă, compartiment de incendiu similar celui existent (volum și arie construită aproximativ egale).

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizează execuția lucrărilor de investiții. La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

● Canalizarea

a) Situația existentă.

În prezent, pe parcela studiată există rețele de canalizare ape uzate menajere și pluviale.

b) Situația propusă.

Canalizarea propusă pentru PUZ – ul studiat se va face în sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

1. Canalizarea apelor uzate menajere

Sistemul de canalizare ape uzate menajere propus pentru acest P.U.Z. va fi realizat printr-o extindere a rețelei de canalizare ape uzate menajere existentă în incintă. Apele uzate menajere vor fi colectate prin extinderea sistemului de conducte de canalizare existent al incintei și descărcate în bazinul etanș vidanjabil existent în incintă. Bazinul etanș vidanjabil existent are un volum de 15 m³. În urma realizării



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 402205 si 400096 Timișoara; Nr. Cad. 402205 si 400096

PUZ-ului, pentru preluarea apelor uzate menajere se propune un bazin etanș vidanjabil suplimentar, care va avea un volum de 15 m³.

Bazinele etanș vidanjabile vor fi vidanțate periodic (o dată pe săptămână) de către S.C. HYDRO-JET M&V S.R.L., care va transporta apele uzate menajere la stația de epurare a municipiului Timișoara.

Pe traseul rețelei de canalizare vor fi amplasate cămine de vizitare și intersecție cu un diametru de minim 1 m.

Rețeaua de canalizare va fi poziționată obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip de cca. 15 cm iar lateral de 20 cm.

Pentru asigurarea unei exploatare corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute obligatoriu cu cămine de vizitare amplasate la o distanță maximă de 50 m unul de altul, conform STAS 3051. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

Căminele de vizitare vor fi realizate din beton armat monolit, conform STAS 2448-82, având dimensiunile plăcii de bază 1,5 x 1,5 m și H = 2,0 m. Ele vor fi acoperite cu capace de fontă carosabile.

2. Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale posibil impurificate rezultate de pe suprafața circulațiilor și platformele betonate (parcări, căi de acces), după trecerea printr-un decantor – separator de produse petroliere, având debitul de 60 l/s, împreună cu apele pluviale neimpurificate rezultate de pe suprafețele clădirilor vor fi preluate de rețelele de canalizare ape pluviale, existentă în incintă și nou popusă prin prezentul PUZ, și dirijate spre un bazin de retenție ape pluviale nou propus în incintă. Bazinul de retenție va avea un volum de 186 m³. Din acest bazin, apele pluviale vor fi descărcate controlat, gravitațional sau prin pompare în canalul ANIF Hcn 285 (R15B), prin intermediul guri de vărsare existente, ca și până acum

● Iluminatul public stradal:

Se prevede un iluminat stradal al zonei cu rețelele de alimentare pozate subteran. Acesta se va realiza cu corpuri de iluminat de 250W montate pe stâlpi.

● Alimentarea cu energie electrică:

În prezent pe amplasamentul studiat există rețele de energie electrică, iar asigurarea noii dezvoltări cu energie electrică se va realiza prin extinderea rețelei existente pe parcelă.

● Echiparea cu rețele de telecomunicații:

În prezent pe amplasamentul studiat există rețele de telecomunicații, iar asigurarea noii dezvoltări cu rețea de telecomunicații se va realiza prin extinderea rețelelor existente pe parcelă.

● Alimentare cu gaze naturale:

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

● Deseurile menajere:

Deseurile menajere vor fi depozitate în pubele amplasate într-un loc special amenajat în zona caii de acces. Pubelele vor fi ridicate și golite periodic de către societatea de salubritate specializată, pe baza unui contract de servicii încheiat între SC ARGOMM RO SRL și societatea de salubritate.



P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 402205 si 400096 Timișoara; Nr. Cad. 402205 si 400096

3.10 Protectia 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.

- În cadrul parcelei de producție, servicii și depozitare (parcele nr. 1) se prevede o zonă verde de minim 20% din suprafața parcelei.
- Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea.

Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului pentru PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONĂ DE PRODUCȚIE, SERVICII ȘI DEPOZITARE:

1. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire in special la:

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

PLANUL URBANISTIC ZONAL propune, pe terenul in suprafata totala de 20000 mp, organizarea la standarde ridicate a unei zone de producție nepoluantă, servicii și depozitare. Astfel, aceasta etapa se constituie într-o premisa a continuarii dezvoltarii acestei zone prin extinderea zonelor de producție și depozitare. Aceasta premisa s-a creat in special datorita existentei unor suprafete de teren curți construcții relativ mari, neutilizate pana in prezent, in intravilanul municipiului Timișoara.

Aceasta premisa va atrage dupa sine rezolvarea problemei alimentarii cu apa si a canalizarii pentru zona studiata cat si realizarea unui acces facil catre rețeaua stradala a municipiului Timișoara.

Orice alta dezvoltare a activitatii pe amplasament se va realiza cu respectarea functiunilor initiale de catre PLANUL URBANISTIC ZONAL prezentat.

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

PLANUL URBANISTIC ZONAL propus va influenta si celelalte planuri sau programe pentru zona supusa dezbaterii, existente deja sau in curs de aprobare, in sensul in care se va accelera obtinerea aprobarilor necesare de la organele abilitate si a demararii activitatilor de parcelare si construire a imobilelor si infrastructurii aferente.

In aceeasi masura, PLANUL URBANISTIC ZONAL supus aprobarii este influentat de planurile existente in lucru sau aprobate in zona, in sensul corelarii proiectelor de realizare a infrastructurii zonei (extindere rețea de apa canal, realizare drumuri de acces).

Acesta va accentua tendinta de dezvoltare a zonei de nord a localitatii, va atrage dupa sine demararea tuturor lucrarilor propuse a se realiza in zona datorita in special aportului pe care il vor avea noii investitori la aceasta.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 402205 si 400096 Timișoara; Nr. Cad. 402205 si 400096

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

Toate proiectele promovate pe amplasament se aliniaza proiectelor de dezvoltare durabila a zonei. Activitatea promovata de catre titularul planului se incadreaza specificului zonei.

Se evidentiaza demararea proiectelor pentru:

- alimentarea cu apa potabila in sistem propriu, prin intermediului forajului existent pe amplasament;
- colectarea apelor menajere în bazinul etanș vidanjabil existent pe amplasament;
- colectarea apelor pluviale in sistem separativ, prin extinderea rețelei existente pe amplasament;
- realizarea drumurilor și parcărilor în incintă.

Racordarea propriu-zisa a acestor rețele se va realiza la cele existente si cele prevazute in etapa de perspectiva.

Orice posibila sursa de poluare se va analiza cu cea mai mare atentie, astfel incat simultan cu aparitia acesteia este analizata si proiectata solutia constructiva sau masura organizatorica necesara eliminarii acesteia.

d). probleme de mediu relevante pentru plan sau program;

Cea mai importanta problema de mediu ridicata de promovarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL consta in colectarea si directionarea spre canalizare a apelor uzate colectate de pe amplasament.

Se evidentiaza colectarea separata a apelor pluviale, asigurarea tratamentului corespunzator zonei de unde provin (cele de pe platformele carosabile sunt trecute initial printr-un separator de produse petroliere) si directionarea spre canalizarea existenta.

O alta problema de mediu va fi cea data de gestionarea deseurilor menajere. Acestea vor fi ridicate de catre serviciul de salubritate al municipiului Timișoara. Prin implementarea proiectului propus se vor elimina de asemenea si rampele clandestine de deseuri ce se creaza in zona ca urmare a depozitarii necorespunzatoare de deseuri provenite din lucrarile de amenajare realizate de catre investitorii din zona.

e). relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu (de exemplu, planurile si programele legate de gospodarierea deseurilor sau de gospodarierea apelor)

Asa cum s-a amintit anterior, va exista o preocupare permanenta pentru activitatea de gestionare a deseurilor produse in perimetrul zonei studiate. Se evidentiaza functionarea la ora actuala a serviciului de colectare a deseurilor menajere de pe raza Municipiului Timișoara si in zona din imediata vecinatate a acestuia.

2. Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate cu privire, in special la:

a). probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor;

Înca de la etapa de analiza a PLANULUI URBANISTIC ZONAL, urmata de cea de proiectare a tuturor elementelor ce vor concura la mobilarea amplasamentului, se iau toate masurile de prevenire a poluarii. Se considera ca probabilitatea aparitiei de evenimente nedorite va fi cu totul accidentala.

Se va urmări in deaproape modul in care se vor respecta conditiile impuse de catre institutiile abilitate la realizarea echiparii edilitare si a mobilarii amplasamentului. Se considera astfel ca zona nu va suferi modificari ale calitatii mediului.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 402205 si 400096 Timișoara; Nr. Cad. 402205 si 400096

Probabilitatea unor evenimente cu impact negativ asupra mediului este minima si total accidentala.

b). natura cumulativa a efectelor;

Avandu-se in vedere impactul redus asupra mediului a functiunilor propuse, prin gestionarea conform cu normativele de mediu a tuturor factorilor de mediu posibil a fi afectati, se considera ca nu va exista o acumulare de efecte negative ce pot influenta amplasamentul si implicit zona de nord a municipiului Timișoara.

c). natura transfrontiera a efectelor;

Nu este cazul.

d). riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu (de exemplu datorita accidentelor);

Nu sunt riscuri pentru sanatatea populatiei, in primul rand datorita naturii proiectului propus – edificarea unei zone de producție nepoluantă, servicii și depozitare, cat si a solutiilor adoptate pentru implementarea acestuia.

Riscurile pentru mediu sunt de asemenea reduse ca urmare a elementelor amintite anterior.

e). marimea si spatialitatea efectelor (zona geografica si marimea populatiei potential afectate);

Asa cum s-a amintit anterior, realizarea efectiva a proiectului in perimetrul analizat nu va afecta, in cazul gestionarii corespunzatoare si a echiparii corespunzatoare, aceasta suprafata si nici zonele invecinate. Nu se pune astfel problema marimii si spatialitatii efectelor, a zonelor geografice si a marimii populatiei ce ar putea fi afectate.

f). valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de:

- caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:

Nu exista areale specifice ce pot fi afectate de promovarea investitiilor pe suprafata de teren propusa pentru demararea acestora. Intregul perimetru va fi amenajat astfel ca acestea se vor incadra in specificul zonei.

- depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului:

Nu vor exista depasiri ale limitelor impuse de normavele in vigoare. Toate sursele de poluare sunt identificate astfel incat se iau toate masurile eliminarii acestora, inca din etapa de proiectare.

In ceea ce priveste sursele de poluare a aerului datorate functionarii centralelor termice proprii ce asigura apa calda si agentul termic necesar incalzirii imobilelor in perioada de iarna, acestea se vor incadra in limitele impuse de normativele in vigoare, ca urmare a combustibilului utilizat, in cea mai mare parte fiind gazul natural, a cantitatilor relativ mici necesare in cea mai mare parte a anului si a echipamentelor de ultima generatie existente pe piata romaneasca.

- folosirea terenului in mod intensiv:

Folosirea terenului pentru constructia de imobile si echiparea edilitara se va realiza in parametri normali de utilizare, nu se pune problema utilizarii acestuia in mod intensiv.

Proiectul promovat nu va afecta arealul analizat.

g). efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international.

Nu este cazul.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 402205 si 400096 Timișoara; Nr. Cad. 402205 si 400096

3.11 Obiective de utilitate publică

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

Intocmit: **arh. Laura Tifan Gy**