



s.c. "ARHITECT TRÎMBIȚAȘ" s.r.l.

300044 Timișoara, str. Martir Miroslav Todorov, nr.2, tel.: 0256/432212, e-mail: office@trimbitas.ro

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

Proiect nr. 199/2022

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL "DEZVOLTARE ZONĂ
PRODUȚIE – DEPOZITARE NEPOLUANTĂ, SHOWROOM"**

Amplasament: **CF nr. 436420 și CF nr. 441560 - Timișoara
Calea Aradului (DN69), jud. Timiș
Suprafața totală = 79 400 mp**

Număr proiect: **199/2022**

Beneficiar: **S.C. LERNER COMPANY S.R.L.**

Elaborator: **S.C. ARHITECT TRIMBITAS S.R.L.**
(Proiectant urbanism)

Data elaborării: **noiembrie 2024**

Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)**

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Documentația în fază de Plan Urbanistic Zonal: **"Dezvoltare zonă producție – depozitare nepoluantă, showroom" CF nr. 436420 și CF nr. 441560 Timișoara** a fost înțocmită la comanda beneficiarului SC LERNER COMPANY SRL.

Documentația de față propune soluții și reglementări în scopul realizării unei zone de producție, depozitare nepoluantă și servicii pe terenul situat în intravilanul Municipiului Timișoara, în proximitatea intersecției **Căii Aradului (DN69) cu Centura Timișoara (DNCT)**, pe parcelele identificate prin **CF nr. 436420 (nr. cad. vechi A291/1/1) și CF nr. 441560 (nr. cad. vechi A330/1/1/1)**, cu o suprafață totală de **79400mp**, aflate în proprietatea SC LERNER COMPANY SRL.

Parcelele ce fac obiectul PUZ se învecinează cu terenuri având funcțiuni de industrie nepoluantă, depozitare și servicii, reglementate prin intermediul documentațiilor de urbanism tip PUZ și PUD aprobate. Prin intermediul prezentei documentații se propune extinderea unei tipologii funcționale existente deja pe terenuri vecine.

1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Zona studiată se află în partea de nord a Municipiului Timișoara, în proximitatea intersecției Căii Aradului (DN69) cu Centura Timișoara (DNCT), la nord de halele aparținând MAHLE COMPONENTE DE MOTOR SRL.

Funcțiunea dominantă existentă în zonă este de industrie nepoluantă, depozitare, logistică și servicii.

Conform Certificatului de urbanism **C.U. nr. 2444/09.08.2022, eliberat în baza P.U.G. Timișoara** aprobat cu H.C.L. nr. 157/2002, prelungit prin H.C.L. nr. 619/2018, REGIMUL TEHNIC al terenului studiat este următorul:

- *Teren situat în extravilan – Zonă cu caracter nedefinit.*
- *Teren situat în Zona II de referință / Aerodrom Cioca. Imobil posibil afectat de zona de protecție a siturilor arheologice – Timișoara 41. Teren afectat de sistematizarea zonei. Teren afectat de canal ANIF.*
- *Înălțimea construcțiilor și POT – conform H.G. 525/1996. Spații verzi conform H.C.L. 289/2022 și H.G. 525/1996*

Odată cu aprobarea P.U.G. actualizat al Municipiului Timișoara prin H.C.L. nr. 457/17.10.2023, terenul ce face obiectul P.U.Z. și-a schimbat categoria de folosință din extravilan în intravilan.

Datorită trecerii în intravilanul municipiului în urma aprobării P.U.G., nu se mai eliberează aviz M.A.D.R. (conf. adresei M.A.D.R. nr.8287/05.11.2024).

Conform **Avizului de Oportunitate nr. 11/20.03.2023** eliberat de Primăria Municipiului Timișoara, se instituie următorii indicatori urbanistici (limite valori minime și maxime) pentru funcțiunea propusă: **Zonă producție-depozitare nepoluantă, showroom**

PARCELA 1:

- **Rh_{max} (S)+P+2E**
- **P.O.T._{max} = 28%**
- **C.U.T._{max} = 0,84**
- **H_{max}. cornișă = 15 m** (108.20m față de N.M.N.)
- **H_{max}. coamă/atic = 18 m** (111.20m față de N.M.N.)
- **Spații verzi min. 25%** conf. HCL Timișoara nr. 289/2022

PARCELA 2:

- **Rh_{max} (S)+P+2E**
- **P.O.T._{max} = 55%**
- **C.U.T._{max} = 1,40**
- **H_{max}. cornișă = 15 m** (108.20m față de N.M.N.)
- **H_{max}. coamă/atic = 18 m** (111.20m față de N.M.N.)
- **Spații verzi min. 25%** conf. HCL Timișoara nr. 289/2022

PARCELA 3:

- **Rh_{max} (S)+P+2E**
- **P.O.T._{max} = 55%**
- **C.U.T._{max} = 1,40**
- **H_{max}. cornișă = 15 m** (108.20m față de N.M.N.)
- **H_{max}. coamă/atic = 18 m** (111.20m față de N.M.N.)
- **Spații verzi min. 25%** conf. HCL Timișoara nr. 289/2022

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

Pentru întocmirea acestei documentații s-au consultat:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara;
- P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 170/2004 Timișoara *“Spații comerciale și de depozitare”*;
- P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 191/2004 Timișoara *“Spații comerciale și de depozitare”*;
- P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 115/2006 Timișoara *“Zonă servicii și depozitare”*;
- P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 184/2007 Timișoara *“Zonă pentru comerț, servicii și depozitare”*;
- P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 311/2007 Timișoara *“Zonă producție și depozitare”*;
- P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 322/2007 Timișoara *“Spații de depozitare, servicii și comerț”*;
- P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 215/2010 Timișoara *“Zonă pentru spații comerciale, depozitare și servicii”*;
- P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 436/2014 Timișoara *“Dezvoltare zonă servicii și depozitare”*;
- P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 502/2015 Timișoara *“Extindere hala de producție/ depozitare și anexe aferente”*; Anterior acestui H.C.L., pe terenuri aparținând MAHLE COMPONENTE DE MOTOR SRL, au mai fost elaborate documentații de urbanism tip P.U.Z. pe etape;
- P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 506/2017 Timișoara *“Dezvoltare zonă hale producție nepoluantă, birouri cu servicii conexe și împrejurimi”*;
- P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 101/2021 Timișoara *“Zonă de producție, servicii și depozitare”*;
- P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 142/2023 Timișoara *“Modificare PUZ – Spații depozitare, servicii și comerț, obținut cu HCL nr. 322/2007”*;

1.3.2. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

- Studiul geotehnic;
- Ridicarea topografică actualizată și recepția suportului topografic la OCPI;
- Studiul de oportunitate;

1.3.3. PROIECTE DE INVESTITII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI

ALTE DOCUMENTAȚII P.U.Z. ÎN LUCRU

În momentul de față, în vecinătatea terenului studiat sunt în lucru următoarele documentații de urbanism tip PUZ:

- P.U.Z. *“Zonă de activități economice de tip industrial”* – având *Aviz de Oportunitate nr. 14/2022*;
- P.U.Z. *“Funcțiuni mixte; comerț, servicii, depozitare și producție nepoluantă”* – având *Aviz de Oportunitate nr. 26/2022* – SC DEDEMAN;
- P.U.Z. *“Spații de depozitare, birouri, servicii și comerț”* – având *Aviz de Oportunitate nr. 47/2022* – Koussini și alții;
- P.U.Z. *“Amplasare stație distribuție carburanți compusă din clădire, magazin, spălătorie cu autoservire, copertină pompe, rezervoare carburanți, skid GPL, terasă acoperită, totem prețuri, împrejurimi, parcaje în platforme betonate și racord la drum”* – având *Aviz de Oportunitate nr. 12/2023* – SC LUKOIL ROMANIA;

ACTUALIZARE P.U.G.

Conform **P.U.G. actualizat al Municipiului Timișoara**, aprobat prin H.C.L. nr. 457/17.10.2023, terenul studiat se încadrează în **UEi – Zonă de urbanizare – Zonă de activități economice cu caracter industrial**.

Indicatorii urbanistici prevăzuți pentru această funcțiune în P.U.G. sunt:

- *Regim maxim de înălțime (1-2S)+P+4E+R*
- *$H_{\max \text{ cornişă}} 21m$*
- *$H_{\max} 25m$*
- *$P.O.T._{\max} = 60\%$*
- *$C.U.T._{\max} = 1,4$*
- *Spații verzi min. 25%*
- *Retragere față de aliniament minim 5m*
- *Retragere față de limite laterale minim 6m și $H_{\text{cornisa/atic}}/2$*
- *Retragere față de limite posterioare minim 6m și $H_{\text{cornisa/atic}}$*

LEGĂTURI RUTIERE

Terenul studiat este amplasat în partea de nord a municipiului Timișoara, fiind delimitat la est de traseul drumului național DN69 (drum național principal cu patru benzi de circulație), la sud de incinta societății comerciale Mahle Componente de Motor srl, la nord și nord-vest de incinta Argomm Ro srl și parcele reglementate prin PUZ-uri aprobate prin HCL 101/2021, HCL 191 din 2004, iar la vest de teren arabil și parcele reglementate prin PUZ aprobat prin HCL 191/2004.

Drumul național DN69 (Timișoara-Arad) se intersectează în direcția sudică cu Centura ocolitoare Timișoara Nord într-o intersecție tip sens giratoriu, la km 6+400. În direcția nordică drumul național DN69 se intersectează cu drumul județean DJ692, la km 8+000.

Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere are în derulare realizarea drumului de legătură dintre Autostrada A1 (Arad – Timișoara) și drumul național DN69, cu amenajarea unui nod rutier pe drumul național DN69, în zona km 8+000. După realizarea drumului de legătură dintre autostrada A1 și DN69, traseul calea Aradului - drum național DN69 – drum de legătură autostradă A1 va reprezenta încă o legătură a municipiului Timișoara cu autostrada A1.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Începând cu anul 2004, pentru zona limitrofă Căii Aradului s-au elaborat și aprobat o serie de proiecte de urbanism care au definit caracterul zonei spre arterele majore: industrie, depozitare și servicii. Mare parte din ele s-au concretizat prin construcții aflate în diferite stadii de execuție și proiectare.

În același timp, în plan secund, a rămas un fond semnificativ de parcele nereglementate.

2.1.2. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Proiecte cu funcțiuni industriale, depozitate și servicii au apărut în vecinătatea căilor majore de circulație din zonă – Calea Aradului – DN69 și DNCT. Deocamdată singurul nucleu generat este în zona de intersecție a celor două artere menționate, restul investițiilor fiind disperate.

Segmentul DN69 situat la est de parcela studiată este propus a fi completat de o parte și de alta de drumuri colectoare destinate deservirii parcelelor cu funcțiuni predominante industrie, depozitare și servicii. Bifurcația spre Arad - Sînandrei urmează a fi configurată ca o girăție, aceasta preluând și descărcarea autostrăzii.

La sud de terenurile pe care este edificat MAHLE este proiectată Centura Timișoara, aceasta având de asemenea prevăzute colectoare.

În zonă au fost elaborate mai multe documentații de urbanism, dintre care evidentiem proiectele avizate pe parcele limitrofe:

La nord:

- P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 191/2004 Timișoara *“Spații comerciale și de depozitare”*
 - Regim maxim de înălțime P+1E/2E+M
 - $P.O.T._{max} = 70\%$
 - $C.U.T._{max} = 1,00$
- P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 101/2021 Timișoara *“Zonă de producție, servicii și depozitare”*
 - Regim maxim de înălțime P+2E
 - $P.O.T._{max} = 50\%$
 - $C.U.T._{max} = 1,60$

La sud:

- P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 502/2015 Timișoara *“Extindere hala de producție/depozitare și anexe aferente”*
 - Regim maxim de înălțime P+2E
 - $P.O.T._{max} = 55,11\%$
 - $C.U.T._{max} = 1,00$

La est:

- P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 142/2023 Timișoara *“Modificare PUZ – Spații depozitare, servicii și comerț, obținut cu HCL nr. 322/2007” (teren situat la Est de Calea Aradului, vis-a-vis de terenul studiat);*
 - Regim maxim de înălțime S+P+2E
 - $P.O.T._{max} = 55\%$
 - $C.U.T._{max} = 2,00$

În momentul de față, în vecinătatea terenului studiat sunt în lucru următoarele documentații de urbanism tip PUZ:

- P.U.Z. *“Zonă de activități economice de tip industrial” – având Aviz de Oportunitate nr. 14/2022 (teren situat la Est de Calea Aradului și la Sud de DNCT existent);*
 - Regim maxim de înălțime S+P+4E+Er
 - $P.O.T._{max} = 40\%$
 - $C.U.T._{max} = 1,00$
- P.U.Z. *“Funcțiuni mixte; comerț, servicii, depozitare și producție nepoluantă” – având Aviz de Oportunitate nr. 26/2022 – SC DEDEMAN (teren situat la sud de MAHLE și la sud de DNCT proiectat);*
 - Regim maxim de înălțime (S)+P+2E
 - $P.O.T._{max} = 60\%$
 - $C.U.T._{max} = 1,20$
- P.U.Z. *“Spații de depozitare, birouri, servicii și comerț” – având Aviz de Oportunitate nr. 47/2022 – Koussini și alții (teren situat la Vest de Calea Aradului);*
 - Regim maxim de înălțime (S)+P+2E
 - $P.O.T._{max} = 50\%$
 - $C.U.T._{max} = 1,50$
- P.U.Z. *“Amplasare stație distribuție carburanți compusă din clădire, magazin, spălătorie cu autoservire, copertină pompe, rezervoare carburanți, skid GPL, terasă acoperită, totem prețuri, împrejmuire, parcaje în platforme betonate și racord la drum” – având Aviz de Oportunitate nr. 12/2023 – SC LUKOIL ROMANIA;*
 - Regim maxim de înălțime P+1E
 - $P.O.T._{max} = 44,20\%$
 - $C.U.T._{max} = 1,20$

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

2.2.1. POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Terenul ce face obiectul prezentei documentații de urbanism este situat în partea de nord a Municipiului Timișoara, în intravilan, cu front la artera majoră Calea Aradului (DN69).

Terenul este format din 2 parcele teren arabil în intravilan, identificate prin extrasele CF nr. 436420 (nr. cad. vechi A291/1/1) și CF nr. 441560 (nr. cad. vechi A330/1/1/1), cu formă neregulată, separate de canalul de desecare HCn308.

nr. CF	nr. Cad. vechi	Categoria de folosință	S (mp)
436420	A291/1/1	Arabil în intravilan	29 500
441560	A330/1/1/1	Arabil în intravilan	49 900
TOTAL			79 400

Terenul este delimitat astfel:

- *La nord:*
 - parcelele curți construcții identificate prin nr. cad. Cc291/1/2/1, Cc291/1/2/2-3/1 (CF400096), Cc291/1/2/3/2, Cc291/1/2/4; Pe terenul identificat prin nr. cad. Cc291/1/2/2-3/1 (CF400096) este edificată hala ARGOMM;
 - parcela de drum identificată prin nr. cad. Cc291/1/2/5 aflată în proprietatea Statului Român;
- *La est:* Calea Aradului – DN69.
- *La sud:*
 - parcelele curți construcții identificate prin nr. cad. Cc330/1/1/2/1-Cc330/1/1/3/1/5, Cc330/1/1/2/2 (CF411872) și parcela identificată prin CF 442587 pe care sunt edificate halele MAHLE COMPONENTE DE MOTOR;
 - parcela de drum identificată prin nr. cad. DS330/1/1/2/1-A330/1/1/3/1/4 aflată în proprietatea Statului Român;
- *La vest:*
 - Canalul de desecare HCn308 (care în cadrul PUZ se continuă, și separa cele două parcele ce fac obiectul PUZ: CF441560 și CF426420);
 - Canalul de desecare HCn286;

2.2.2. DISTANȚE FAȚĂ DE VECINĂȚĂȚI

Distanțele de la limita de proprietate a terenului până la clădirile vecine cele mai apropiate sunt:

- *La nord:* aprox. 2,22 m – anexa halei ARGOMM.
- *La sud:* aprox. 16,18 m – hala MAHLE COMPONENTE DE MOTOR.
- *La vest:* aprox. 1900 m – hala DS Smith Packaging Romania (C. Torontalului – DN6).
- *La est:* aprox. 1165 m – hale industriale (zona Somaco în cadrul UAT Dumbrăvița).

Distanțele până la locuințele cele mai apropiate sunt:

- *La nord:* aprox. 3,90 km – locuințe în Comuna Sîndrei.
- *La sud:* aprox. 430 m – corp izolat de locuințe în Timișoara.
- *La vest:* aprox. 5,70 km – locuințe în Comuna Dudeștii Noi.
- *La est:* aprox. 1,40 km – locuințe în Comuna Dumbrăvița.

2.2.3. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA, SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL

Potențialul ridicat de dezvoltare al zonei din care face parte terenul studiat se datorează următorilor factori:

- Prin prisma poziției față de cadrul orașului, zona ce face obiectul studiului este favorizată, în primul rând datorită arealului consistent încă neconstruit și care are mari șanse să fie edificat conform principiilor de dezvoltare teritorială durabilă;
- Accesibilitatea zonei este asigurată de existența arterelor majore, respectiv Calea Aradului, proiectele de propunere a drumurilor colectoare de o parte și de alta a acesteia, Centura Timișoara și legătura proiectată cu autostrada – toate acestea constituie factori ce vor facilita traficul în zonă;
- Zona limitrofă zonei studiate se conturează ca o zonă cu caracter industrial, depozitare și servicii, ținând cont de existența companiei MAHLE COMPONENTE DE MOTOR și de viitoarea dezvoltare a companiei DEDEMAN;

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE

Conform Studiului Geotehnic întocmit pentru faza P.U.Z., se precizează următoarele:

Condiții geotehnice

Conform Normativului NP 074 / 2007 intitulat „NORMATIV PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENȚELE ȘI METODELE CERCETĂRII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE”, se stabilește nivelul de risc geotehnic, pentru infrastructura clădirii, conform Tabelului:

Factori de influență	Caracteristici ale amplasamentului	Punctaj
Condiții de teren	terenuri medii	3
Apă subterană	fără epuisme	1
Clasificarea construcției după categ. de importanță	normală	3
Vicinătăți	fără risc	1
TOTAL punctaj		8

La punctajul stabilit pe baza celor 4 (patru) factori se adaugă 2 (două) puncte corespunzătoare zonei seismice de calcul a amplasamentului, deoarece pentru Timișoara, accelerația terenului pentru proiectare este (pentru componenta orizontală a mișcării terenului) $a_g = 0,20 g$.

Rezultă un total de 10 (zece) puncte, ceea ce încadrează lucrarea din punct de vedere al **riscului geotehnic în tipul „MODERAT”**, iar din punctul de vedere al categoriei geotehnice în **„CATEGORIA GEOTEHNICĂ 2”**.

Apa subterană a fost interceptată pe adâncimea forajelor între cotele -3,70 m...-4,00 m. Terenul de fundare din amplasamentul cercetat este alcătuit din pământuri coezive.

Pământurile coezive sunt formate din argile și argile prăfoase, aflate în stare de consistență tare și vâtoasă, cu plasticitate mare. Cota de fundare minimă recomandată este $D_f = -0,90 m$ de la suprafața actuală a terenului sistematizat.

Geologia și geomorfologia zonei

Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare.

Din punct de vedere geologic, zona aparține Bazinului Panonic, coloana litologică a acestui areal cuprinzând un etaj inferior afectat tectonic și o cuvertură posttectonică.

Depozitele cuaternare, cele care constituie terenurile de fundare, sunt reprezentate, în general, prin trei tipuri genetice de formațiuni:

- aluvionare - aluviuni vechi și noi ale râurilor care străbat regiunea și intră în constituția teraselor și luncilor acestora;
- gravitaționale - reprezentate prin alunecări de teren și deluvii de pantă, ce se dezvoltă în zona de "ramă" a depresiunii;
- cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluvială) – reprezentate prin argile cu concrețiuni fero-manganoase și depozite de piemont.

Rețeaua hidrografică

Din punct de vedere hidrogeologic se disting 3 categorii de apă subterană:

- apă freatică cantonată și cu circulația în aluviunile recente din lunca pârâielor din zonă, la adâncimi relativ reduse, de 1,00...2,00 m și care este în strânsă legătură cu volumul precipitațiilor;
- apă subterană freatică cantonată și cu circulația în stratul argilos de pe terase la adâncimi de 10,00...15,00 m;
- apă subterană de adâncime medie și mare.

Adâncimea maxima de îngheț

Adâncimea de îngheț în zona cercetată este de 60 cm ... 70 cm, conform STAS 6054 – 77.

Regimul climatic și pluviometric

Factorii climatici determină existența unui climat temperat continental moderat, cu influențe mediteraneene și oceanice, specific zonelor de câmpie din Câmpia Banatului.

Condițiile climatice din zonă pot fi sintetizate prin următorii parametri:

Media lunară minimă:	-1,2°C – Ianuarie;
Media lunară maximă:	+21,5°C – Iulie-August;
Temperatura minimă absolută:	-35,5°C;
Temperatura maximă absolută:	+42,5°C;
Temperatura medie anuală:	+10,7°C;
Precipitații:	
Media anuală:	600...700 mm

Regimul eolian

Principalele vânturi care bat în județ sunt: Vântul de Vest și Austrul. Vântul de vest este determinat de anticiclonele Azorelor; vara bate de la nord-vest, iar iarna, de la sud-vest. Este un vânt cald și umed care provoacă precipitații abundente în lunile mai și iunie. Austrul bate de la sud-vest, dinspre Marea Adriatică și se simte în toate anotimpurile. Vara este cald și uscat "Sărăcilă", în vreme ce iarna aduce umezeală și moderează temperatura.

Seismicitatea

Conform Codului de proiectare seismică P 100/1-2013, accelerația terenului pentru proiectare (pentru componenta orizontală a mișcării terenului) este $a_g = 0,20$ g, iar perioada de colț este $T_c = 0,70$ sec.

2.3.2. DATE GENERALE DESPRE AMPLASAMENT ȘI CONSTRUCȚII

Amplasamentul ce face obiectul prezentei documentații P.U.Z. de față este liber de construcții, și se află în intravilanul Municipiului Timișoara. Terenul are o suprafață relativ plană și nu prezintă potențial de alunecare.

Forma terenului este neregulată, delimitată la Est de Calea Aradului (DN69), și la Vest de canalul de desecare HCn308 care în cadrul zonei studiate, separă cele 2 terenuri ce fac obiectul PUZ. La nord și la sud, arealul din imediata vecinătate este edificat cu hale având funcțiunea dominantă de industrie nepoluantă, servicii, logistică, depozitare.

Suprafața totală a terenului ce face obiectul P.U.Z. este de **79 400 mp**.

2.4. CIRCULAȚIA

2.4.1. ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE

Terenul studiat este amplasat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de nord a acestuia, fiind delimitat la est de traseul drumului național DN69 (sector km 7+020 – km 7+165), la sud de incinta societății comerciale Mahle Componente de Motor srl, la nord și nord-vest de incinta Argomm Ro srl și parcele reglementate prin PUZ-uri aprobate prin HCL

101/2021, HCL 191 din 2004, iar la vest de teren arabil și parcele reglementate prin PUZ aprobat prin HCL 191/2004.

Drumul național DN69 se intersectează cu centura ocolitoare Timișoara Nord la km 6+400, într-o intersecție tip sens giratoriu având calea inelară de 14,00 m și raza pastilei interioare de 75,00 m.

În cadrul documentațiilor PUZ întocmite și aprobate în zonă s-a avizat ca și soluție de deservire rutieră a parcelelor situate pe partea stângă a drumului național DN69, amenajarea unui drum colector, paralel cu drumul național DN69, drum racordat în intersecția tip sens giratoriu dintre drumul național DN69 și Centura ocolitoare Timișoara Nord de la km 6+400.

Societatea Mahle Componente de Motor srl a construit acest drum colector pe sectorul cuprins între sensul giratoriu dintre DN69 și Centura ocolitoare Timișoara Nord (km 6+400) și limita de proprietate nordică, km 7+020 (limita laturii de sud a amplasamentului studiat), inclusiv racordarea în sensul giratoriu.

În prezent, accesul rutier la amplasament se face din sensul giratoriu dintre DN69 și Centura ocolitoare Timișoara Nord, de la km 6+400, pe drumul colector existent, paralel cu drumul național DN69.

2.4.2. CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI, INCOMODĂRI ÎNTRE TIPURILE DE CIRCULAȚIE, PRECUM ȘI DINTRE ACESTEA ȘI ALTE FUNCȚIUNI ALE ZONEI, NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ȘI DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI, CAPACITĂȚI ȘI TRASEE ALE TRANSPORTULUI ÎN COMUN, INTERSECȚII CU PROBLEME.

În zona amplasamentului studiat drumul național DN69 (Timișoara-Arad) se desfășoară în aliniament și palier, traseul fiind reabilitat (modernizat), ca drum național principal cu patru benzi de circulație (delimitate cu separator de sensuri din parapet rigid din beton) și o platformă de 17,00 m. Structura rutieră este de tip elastic cu o îmbrăcăminte din beton asfaltic aflată într-o stare tehnică bună.

Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere are în derulare realizarea drumului de legătură dintre Autostrada A1 (Arad – Timișoara) și drumul național DN69, din zona localității Sânnăndrei. După realizarea drumului de legătură dintre autostrada A1 și DN69, traseul calea Aradului - drum național DN69 – drum de legătură autostradă A1 va reprezenta încă o legătură a municipiului Timișoara cu autostrada A1.

Drumul național DN69 se intersectează cu centura ocolitoare Timișoara Nord la km 6+400, într-o intersecție tip sens giratoriu având calea inelară de 14,00 m și raza pastilei interioare de 75,00 m.

În soluția de amenajare a intersecției tip sens giratoriu s-a ținut seama de dezvoltările prevăzute în zonă și de posibilitatea de racordare, în giratie, a drumurilor colectoare ale drumului național DN69, respectiv centura ocolitoare a municipiului Timișoara.

În prezent, în giratie, pe lângă drumul național DN69 și Centura ocolitoare Timișoara Nord, este racordat și drumul colector de pe partea stângă a drumului național DN69, din direcția Arad. Din acest drum colector se face, în prezent, accesul în incinta societății comerciale Mahle Componente de Motor s.r.l. și accesul la amplasamentul studiat.

În cadrul PUZ-urilor aprobate în zona adiacentă drumului național DN69, respectiv Centura ocolitoare Timișoara Nord soluția de deservire rutieră a parcelelor rezultate prevede amenajarea de drumuri colectoare racordate în intersecția tip sens giratoriu existentă la km 6+400, accesul la parcele realizându-se din drumurile colectoare.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

În proximitatea intersecției tip sens giratoriu dintre Calea Aradului (DN69) și DNCT au fost aprobate o serie de proiecte de urbanism care au definit caracterul industrial/de depozitare/servicii al zonei. Funcțiunea propusă pe terenul ce face obiectul P.U.Z. este în concordanță cu funcțiunea dominantă a zonei. La nord și la sud, arealul din imediata vecinătate este edificat cu hale având funcțiunea dominantă de industrie nepoluantă, servicii, logistică, depozitare.

2.5.2. GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este liber de construcții. Pe terenul studiat există un drum asfaltat cu lățimea de 6m, pe traseul drumului colector al DN69, în prelungirea parcelelor de drum identificate prin nr. cad. Cc291/1/2/5 și nr. cad. DS330/1/1/2/1-A330/1/1/3/1/4 aflate în proprietatea Statului Român.

2.5.3. ASIGURAREA CU SPATII VERZI

Pe terenul ce face obiectul prezentei documentații nu există spații verzi amenajate.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Conform Avizului Unic nr.424/26.08.2024, stadiul actual al echipării edilitare este următorul:

- Aviz Orange nr. 100/05/02/02/01/03/TM/2206/18.11.2022: în zona de interes, Orange are amplasate instalații subterane în canalizație/echipamente de telecomunicații.
- Aviz STPT nr. MTM2024-03-2849/21.08.2024: pe amplasament STPT nu deține gospodărie subterană de cabluri electrice;
- Aviz de amplasament Aquatim nr. 60129/20.09.2022: pe terenul studiat nu există rețele de apă-canal; distanța față de cel mai apropiat punct disponibil în linie dreaptă față de rețeaua de apă-canal administrată de Aquatim SA este de aprox. 1700m (marcată pe Calea Torontalului);
- Aviz Delgaz nr. 214740527/08.08.2024: în zona supusă analizei nu există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale;
- Aviz Colterm nr. MTM2024-032849/20.08.2024: în zona amplasamentului Colterm nu deține rețele termice;
- Aviz Rețele Electrice Banat nr. 21350014/04.07.2024: pe terenul amplasamentului nu există rețele electrice de distribuție. În zona de proximitate a amplasamentului există o rețea LES MT 20kV care urmărește traseul drumului DN69. La acest LES este racordat și obiectivul din vecinătatea de sud a obiectivului (SC MAHLE COMPONENTE DE MOTOR SRL) și există posibilitate de racord a noilor obiective propuse.
- Aviz RDS-RCS nr. 7473508265/26.10.2022: în zona de interes, RDS-RCS nu deține rețele și echipamente de comunicații;
- Aviz Transelectrica nr. 13853/27.09.2022: pe terenul amplasamentului Transelectrica nu deține rețele electrice de distribuție;
- Aviz Transgaz nr. 85645/11.10.2024: lucrarea nu afectează conductele de presiune care aparțin SNTGN întrucât este situată la o distanță mai mare de 200m;

Principalele disfuncționalități:

- Pentru moment, terenul studiat nu este echipat din punct de vedere edilitar cu rețele de alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale.

Avantaje:

- Existența transportului public STPT prin autobuze pe Calea Aradului;
- Lipsa constrângerilor generate de eventuale zone de protecție ale traseelor rețelilor pe terenul ce face obiectul PUZ, ceea ce conduce la o organizare mai eficientă a construcțiilor pe parcelele propuse, și posibilitatea de gestionare a viitoarelor extinderi de rețele din faza de proiectare;

- Existența LES 20kV amintit mai sus, perimetral terenului studiat, cu posibilitatea de racordare menționată.
- Existența rețelelor de telecomunicații subterane, perimetral terenului studiat, la obiectivele industriale existente.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

În situația existentă, terenul ce urmează a fi reglementat este liber de construcții, fiind teren arabil. Nu există surse de poluare generate pe teren. Prin planul urbanistic zonal se vor trata următoarele probleme de mediu considerate relevante:

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare: în zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului, terenul nefiind folosit.

Protecția calității apelor: se vor respecta limitele impuse de NTPA-002/2002, NTPA 001/2002 privind evacuarea apelor uzate și Legea apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare.

În planul urbanistic se vor trata și corela soluțiile de echipare edilitară, ce vor fi supuse avizării.

Alimentarea cu apă a obiectivului propus se va face de la un foraj de medie adâncime. Forajul va alimenta cu apă menajeră obiectele sanitare din cadrul obiectivului și rezervorul de apă pentru incendiu interior, exterior și sprinklere. **Debitele necesare se vor asigura de la sistemul de alimentare cu apă propus pentru zona obiectivului pentru această etapă, urmând ca odată cu demararea în viitor a unui sistem centralizat de alimentare cu apă, să se branșeze la sistemul de alimentare cu apă al municipiului Timișoara.**

Apele uzate menajere din cadrul obiectivului se vor colecta pe două zone (zona A – sub canalul de desecare HCn308 din cadrul obiectivului și zona B – deasupra canalului de desecare HCn308). **Odată cu demararea în viitor a unui sistem centralizat de canalizare menajeră de către AQUATIM, obiectivul se va racorda la sistemul de canalizare al municipiului Timișoara.**

Analog, apele pluviale din cadrul obiectivului se vor colecta pe două zone (zona A – sub canalul de desecare HCn308 din cadrul obiectivului și zona B – deasupra canalului de desecare HCn308). Apele pluviale vor fi trecute printr-un decantor-separator de hidrocarburi și vor fi stocate pe timpul ploii în bazine de retenție. Ulterior, vor fi evacuate în canalul de desecare din zonă HCn 308 de unde vor fi colectate în canalul de desecare colector existent HCn 187.

Protecția aerului: se vor respecta limitele impuse de Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător și Ordinul nr. 462 din 1 iulie 1993 (*actualizat*) pentru aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferei și Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor: se vor respecta limitele impuse de - SR 10009: 2017 - "Acustică; Limite admisibile ale nivelului de zgomot din mediul ambiant

Protecția împotriva radiațiilor: nu există surse de radiații, nu este cazul de asigurare a protecției.

Protecția solului și subsolului:

Se vor respecta prevederile:

- O.U.G. nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor;
- H.G. nr. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase, cu completările ulterioare;
- Decizia 2014/955/CE de modificare a Deciziei 2000/532/CE de stabilire a unei liste de deșeuri în temeiul Directivei 2008/98/CE a Parlamentului European și a Consiliului;

- H.G. nr. 1061/10.09.2008 privind transportul deșeurilor periculoase și nepericuloase pe teritoriul României

Prevenirea producerii riscurilor naturale: nu este cazul deoarece nu sunt zone cu risc natural evidențiate ca atare pe teritoriul studiat sau în vecinătăți.

Depozitarea controlată a deșeurilor:

În fazele ulterioare aprobării P.U.Z., ca urmare a implementării planului, vor rezulta deșeuri menajere de la angajați, precum și deșeuri rezultate din construcții în faza de execuție. Acestea vor fi colectate selectiv respectând normele legale în vigoare. Se va ține evidența gestiunii deșeurilor conform HG nr 856/2002. Preluarea deșeurilor va fi făcută de unități specializate autorizate.

Din punct de vedere al depozitarii controlate a deșeurilor, acestea vor fi colectate selectiv în recipiente cu aceasta destinație și preluate de societăți autorizate cu mijloace de transport adecvate, care nu permit imprastierea lor, în conformitate cu OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor.

Recuperarea terenurilor degradate, plantații de spații verzi, etc.: terenul ce va fi reglementat prin PUZ nu este teren degradat. Spațiul verde va fi amenajat conform reglementărilor urbanistice în vigoare.

Organizarea sistemelor de spații verzi: pe terenul ce face obiectul prezentei documentații nu există spații verzi amenajate. Prin prezenta documentație se propune asigurarea în cadrul fiecărei parcele propuse cu funcțiunea dominantă de producție-depozitare nepoluantă, showroom a unui minim de 25% suprafață spații verzi amenajate, din suprafața totală a terenului ce face obiectul P.U.Z., conform H.C.L. Timișoara nr. 289/2022 privind "Strategia dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 și Anexa 1 - Cadastrul Verde" actualizată și prelungită până în 2025.

Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul. Pe amplasamentul aferent planului nu există zone protejate.

Refacere peisagistică și reabilitare urbană. După realizarea lucrărilor de construcții, terenul liber se va amenaja și planta cu vegetație.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul rețelelor edilitare, comunicațiilor:

Racordarea la rețelele de utilități în sistem centralizat se va face prin extinderi ale celor existente sau execuția rețelelor de distribuție conform propunerilor și avizelor operatorilor locali.

Terenul studiat este accesibil prin intermediul drumului colector al Căii Aradului (DN69), cu acces reglementat din sensul giratoriu aflat la intersecția Căii Aradului cu DNCT, prin intermediul parcelei de drum identificate prin nr. cad. DS330/1/1/2/1-A330/1/1/3/1/4 aflată în proprietatea Statului Român, asfaltată.

Implementarea prezentului P.U.Z. ar avea consecințe favorabile datorită reglementării sectorului de drum colector dintre parcelele de drum identificate prin nr. cad. Cc291/1/2/5 și nr. cad. DS330/1/1/2/1-A330/1/1/3/1/4 aflate în proprietatea Statului Român, asigurându-se continuitatea acestuia.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Proprietatea este privată, construcțiile ce sunt propuse a se realiza sunt pentru producție – depozitare nepoluantă, showroom. Funcțiunile și activitățile din zonă vor avea un caracter nepoluant.

Potrivit legii, propunerea de urbanizare a fost supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației organizate de Municipiul Timișoara, Direcția Urbanism, Serviciul Planificare Spațială. **În urma procedurii de informare a populației s-a obținut Raportul Informării nr. UR2024-000146/23.01.2024/11.03.2024.**

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform **Avizului de Oportunitate nr. 11/20.03.2023** eliberat de Primăria Municipiului Timișoara, se instituie următorii indicatori urbanistici (limite valori minime și maxime):

Funcțiune dominantă: ZONĂ PRODUCȚIE – DEPOZITARE NEPOLUANTĂ, SHOWROOM

PARCELA 1:

- $Rh_{max}(S)+P+2E$
- $P.O.T._{max} = 28\%$
- $C.U.T._{max} = 0,84$
- $H_{max. cornișă} = 15 \text{ m}$ (108.20m față de N.M.N.)
- $H_{max. coamă/atic} = 18 \text{ m}$ (111.20m față de N.M.N.)
- **Spații verzi min. 25%** conf. HCL Timișoara nr. 289/2022

PARCELA 2:

- $Rh_{max}(S)+P+2E$
- $P.O.T._{max} = 55\%$
- $C.U.T._{max} = 1,40$
- $H_{max. cornișă} = 15 \text{ m}$ (108.20m față de N.M.N.)
- $H_{max. coamă/atic} = 18 \text{ m}$ (111.20m față de N.M.N.)
- **Spații verzi min. 25%** conf. HCL Timișoara nr. 289/2022

PARCELA 3:

- $Rh_{max}(S)+P+2E$
- $P.O.T._{max} = 55\%$
- $C.U.T._{max} = 1,40$
- $H_{max. cornișă} = 15 \text{ m}$ (108.20m față de N.M.N.)
- $H_{max. coamă/atic} = 18 \text{ m}$ (111.20m față de N.M.N.)
- **Spații verzi min. 25%** conf. HCL Timișoara nr. 289/2022

Retragerile propuse pentru limitele de implantare a clădirilor:

- Retrageri față de Calea Aradului (DN69): 50,00m față de marginea carosabilului;
- Retrageri față de aliniamentul drumului colector: 10,00m;
- Parcelele 1 și 2 - Retrageri față de limite laterale: min. 5,00m;
- Parcelele 1 și 2 - Retrageri față de canalele de desecare HCn308 și HCn286: min. 7,00m – zonă cu rol de culoar ecologic de protecție;
- Parcela 3 - Retrageri față de limite laterale și posterioare: min. 10,00m;
- Parcela 3 - Retrageri față de canalul de desecare HCn308: min. 10,00m – zonă cu rol de culoar ecologic de protecție;

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform Certificatului de urbanism **C.U. nr. 2444/09.08.2022**, eliberat în baza **P.U.G. Timișoara** aprobat cu H.C.L. nr. 157/2002, prelungit prin H.C.L. nr. 619/2018, REGIMUL TEHNIC al terenului studiat este următorul:

- *Teren situat în extravilan – Zonă cu caracter nedefinit.*
- *Teren situat în Zona II de referință / Aerodrom Cioca. Imobil posibil afectat de zona de protecție a siturilor arheologice – Timișoara 41. Teren afectat de sistematizarea zonei. Teren afectat de canal ANIF.*
- *Înălțimea construcțiilor și POT – conform H.G. 525/1996. Spații verzi conform H.C.L. 289/2022 și H.G. 525/1996*

Odată cu aprobarea P.U.G. actualizat al Municipiului Timișoara prin H.C.L. nr. 457/17.10.2023, terenul ce face obiectul P.U.Z. și-a schimbat categoria de folosință din extravilan în intravilan.

Conform P.U.G. actualizat al Municipiului Timișoara, aprobat prin H.C.L. nr. 457/17.10.2023, terenul studiat se încadrează în U Ei – Zonă de urbanizare – Zonă de activități economice cu caracter industrial, fiind propus a deveni parte din intravilan.

Caracterul propus este acela de spații urbane destinate dezvoltării de noi activități economice de tip industrial și cvasiindustrial pe terenuri neurbanizate.

Indicatorii urbanistici prevăzuți pentru această funcțiune în P.U.G. sunt:

- Regim maxim de înălțime (1-2S)+P+4E+R
- $H_{max \text{ cornișă}} 21m$
- $H_{max} 25m$
- $P.O.T._{max} = 60\%$
- $C.U.T._{max} = 1,4$
- Spații verzi min. 25%
- Retrageri față de aliniament minim 5m
- Retrageri față de limite laterale minim 6m și $H_{cornisa/atic}/2$
- Retrageri față de limite posterioare minim 6m și $H_{cornisa/atic}$

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Conform Ghidului de bune practici pentru amenajarea coridoarelor ecologice în Polul de creștere Timișoara, canalele de desecare se clasifică în 3 categorii: *principale, secundare și terțiare*.

Terenul ce face obiectul P.U.Z. este delimitat de canalul de desecare HCn308, canal terțiar cu care se învecinează pe partea de vest, și care traversează terenul studiat.

Descrierile ghidului pentru tipologia canalelor terțiare este următoarea: *canale ecologice cu o lățime de 5m de o parte și cealaltă a acestora pentru perdele forestiere (pentru efectul ecologic)*.

Prin prezenta documentație se propun următoarele:

- asigurarea unui **culoar ecologic de protecție al canalului HCn308 de 10,00m lățime la sud, și 7,00m lățime la nord** în cadrul parcelelor de producție-depozitare nepoluantă, showroom; această zonă va fi rezervată spațiilor verzi, și poate include vegetație joasă sau înaltă. În această zonă este interzisă amplasarea clădirilor, a platformelor pentru circulații auto, a platformelor pentru parări, cu excepția accesurilor obligatorii auto din drumul colector și a accesurilor pietonale pe parcele;
- asigurarea **accesului public nelimitat pe o fâșie de 5,00m lățime de-a lungul canalului, pentru întreținere**; față de canalul HCn308, împrejuririle se vor retrage cu minim 5,00m.
- **asigurarea unui minim de 25%** spații verzi amenajate, în cadrul fiecărei parcele propuse cu funcțiunea dominantă de producție-depozitare nepoluantă, showroom, conform H.C.L. Timișoara nr. 289/2022 privind "Strategia dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 și Anexa 1 - Cadastrul Verde" actualizată și prelungită până în 2025;
- amplasarea unui **podeț de trecere a drumului colector peste canalul HCn308**, pe traseul drumului asfaltat existent unde canalul este în prezent astupat;

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

În cadrul prezentului plan urbanistic zonal se propune reglementarea unei zone pentru funcțiuni de producție, depozitare nepoluantă, servicii, showroom.

Pentru deservirea rutieră a viitoarelor parcele se propune prelungirea drumului colector existent la sud de amplasament și racordarea lui în direcția nordică la traseul propus în PUZ-ul aprobat prin HCL 101/2021 de la nord de amplasament și amenajarea de accese rutiere din drumul colector la parcelele propuse. Se propune amplasarea unui podeț de trecere a acestui drum peste canalul HCn308.

Accesul la rețeaua principală de circulație (DN69, respectiv Centura ocolitoare Timișoara Nord) este asigurat de drumul colector, paralel cu drumul național DN69, drum racordat în sensul giratoriu dintre DN69 și Centura ocolitoare Timișoara Nord de la km 6+400.

În incinte se propune amenajarea de platforme de parcare, rampe de andocare, drumuri interioare, alei pietonale și spații verzi.

Pentru reglementarea circulației se propune aplicarea de marcaje rutiere și plantarea de indicatoare de circulație.

Structura rutieră propusă pentru realizarea drumurilor propuse se va dimensiona pentru trafic greu și va fi alcătuită din îmbrăcăminte moderne așezate pe o fundație din piatră spartă și balast.

Apele meteorice de suprafață se vor colecta centralizat printr-o rețea proprie de canalizare și se vor evacua în canalele de desecare din zonă, după o epurare prealabilă.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

3.5.1. ELEMENTE DE TEMĂ, FUNCȚIONALITATE, AMPLASARE

Prin tema de proiectare stabilită de comun acord, se solicită următoarele:

- configurarea unei zone alcătuite din 3 parcele (1, 2 și 3) cu funcțiunea dominantă de producție-depozitare nepoluantă, showroom, și 2 parcele (4 și 5) cu funcțiunea de căi de comunicație rutieră pentru completarea sectorului de drum colector;
- rezervarea suprafețelor de teren necesare pentru asigurarea prospectelor transversale aferente zonelor de comunicație rutieră, ce vor deveni domeniu public, în perimetrul terenului studiat (parcelele 4 și 5);
- asigurarea unui podeț de trecere peste canalul HCn308;
- asigurarea în incinta parcelelor de producție-depozitare nepoluantă, showroom, a locurilor de parcare necesare funcțiunilor propuse;
- asigurarea a 25% spații verzi amenajate în cadrul fiecărei parcele propuse cu funcțiunea dominantă de producție-depozitare nepoluantă, showroom, conform H.C.L. Timișoara nr. 289/2022 privind "Strategia dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 și Anexa 1 - Cadastrul Verde" actualizată și prelungită până în 2025;
- rezervarea unui culoar ecologic de protecție de 10,00m lățime de-a lungul canalului de desecare HCn308 la sud, și 7,00m lățime la nord;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă: alimentare cu energie electrică, apă-canal, conform propunerilor și avizelor, etc.

3.5.2. BILANT TERITORIAL – FOLOSINTA TERENURILOR

	EXISTENT		PROPUS	
Teren arabil în intravilan	100,00%	79 400 mp	-	-
Zonă producție, depozitare nepoluantă, showroom în cadrul parcelelor 1, 2, și 3	-	-	72,65%	57 681 mp
Zonă spații verzi amenajate în cadrul parcelelor 1, 2 și 3 - în parcela nr. 1: 4506 mp (25%) - în parcela nr. 2: 2730 mp (25%) - în parcela nr. 3: 11992 mp (25%)	-	-	24,21%	19 228 mp
Zonă căi de circulație și amenajări aferente – pentru domeniul public (carosabil, trotuare, spații verzi de aliniament) - parcela nr. 4 - parcela nr. 5	-	-	3,14%	2 491 mp
TOTAL	100,00%	79 400 mp	100,00%	79 400 mp

3.5.3. INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

Funcțiune dominantă: ZONĂ PRODUCȚIE – DEPOZITARE NEPOLUANTĂ, SHOWROOM

PARCELA 1 (18023 mp):

- $Rh_{max}(S)+P+2E$
- $P.O.T._{max} = 28\%$
- $C.U.T._{max} = 0,84$
- $H_{max. cornișă} = 15 \text{ m}$ (108.20m față de N.M.N.)
- $H_{max. coamă/atic} = 18 \text{ m}$ (111.20m față de N.M.N.)
- **Spații verzi min. 25%** conf. HCL Timișoara nr. 289/2022

PARCELA 2 (10918 mp):

- $Rh_{max}(S)+P+2E$
- $P.O.T._{max} = 55\%$
- $C.U.T._{max} = 1,40$
- $H_{max. cornișă} = 15 \text{ m}$ (108.20m față de N.M.N.)
- $H_{max. coamă/atic} = 18 \text{ m}$ (111.20m față de N.M.N.)
- **Spații verzi min. 25%** conf. HCL Timișoara nr. 289/2022

PARCELA 3 (47968 mp):

- $Rh_{max}(S)+P+2E$
- $P.O.T._{max} = 55\%$
- $C.U.T._{max} = 1,40$
- $H_{max. cornișă} = 15 \text{ m}$ (108.20m față de N.M.N.)
- $H_{max. coamă/atic} = 18 \text{ m}$ (111.20m față de N.M.N.)
- **Spații verzi min. 25%** conf. HCL Timișoara nr. 289/2022

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. SITUAȚIA EXISTENTĂ REȚELE APĂ-CANAL

Pe incinta studiată nu există elemente naturale sau forme de relief care să prezinte vreo importanță sau care să condiționeze organizarea urbanistică. Amplasamentul este liber de construcții.

În prezent, accesul la amplasament se poate asigura de pe Drumul Național DN 69, Timișoara-Arad. Terenul are o suprafață totală de 79.400 mp, conform C.F. nr. 436420 și C.F. nr. 441560 fiind proprietate privată a S.C. LERNER COMPANY S.R.L.

3.6.2. SITUAȚIA PROPUȘĂ REȚELE APĂ-CANAL

3.6.2.1. Capacitățile investiției propuse pentru alimentare cu apă

Alimentarea cu apă a obiectivului propus se va face de la un foraj de medie adâncime. Forajul va alimenta cu apă menajeră obiectele sanitare din cadrul obiectivului și rezervorul de apă pentru incendiu interior, exterior și sprinklere, prin intermediul unei conducte de apă din PE-HD, PN6, PE80, De 125 mm.

Conducta de apă propusă care va alimenta rezervorul de apă propus în incinta obiectivului va fi din PE-HD, PN6, PE80, cu De 125x7,1 mm, în lungime totală de $L = 12$ m.

Alimentarea obiectivelor din incintă se vor realiza de la o conductă de apă din PE-HD, PN6, PE80 cu De 63x3,6 mm, în lungime totală de $L = 1.297$ m.

Conducta de apă propusă pentru alimentarea obiectivului subtraversează canalul existent, HCn 308, prin foraj orizontal, în tub de protecție din PE-HD, PN6, PE80 cu De 200x11,4 mm, pe o lungime de $L = 9$ m.

Adâncimea de pozare a conductei de apă propusă se va face la 1,2 m sub cota talvegului canalului până la generatoarea superioară a tubului de protecție.

Fiecare imobil va avea prevăzut un cămin de branșament complet echipat.

Traseul rețelei de apă propusă se va urmări pe planul de reglementări, planșa nr. U04-01-ED, anexată la prezenta documentație.

Debitele de apă potabilă necesare consumului igienico-sanitar și gospodăresc, conform breviarului de calcul sunt:

$$Q_{zi\ med} = 31,96 \text{ m}^3/\text{zi} + 15,98 \text{ m}^3/\text{zi} = 47,94 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,55 \text{ l/s};$$

$$Q_{zi\ max} = 41,56 \text{ m}^3/\text{zi} + 20,77 \text{ m}^3/\text{zi} = 62,33 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,72 \text{ l/s};$$

$$Q_{orar\ max} = 116,36 \text{ m}^3/\text{zi} + 58,16 \text{ m}^3/\text{zi} = 174,52 \text{ m}^3/\text{zi} = 2,01 \text{ l/s};$$

Aceste debite se vor asigura de la sistemul de alimentare cu apă propus pentru zona obiectivului pentru această etapă, urmând ca odată cu demararea în viitor a unui sistem centralizat de alimentare cu apă, să se branșeze la sistemul de alimentare cu apă al Municipiului Timișoara.

Pozarea conductelor se va face îngropat sub adâncimea de îngheț, conform STAS 6054-77, pe un strat de nisip de cca. 15 cm.

Sistemul de alimentare cu apă pentru incendiu este alcătuit din:

- Rezervor apă pentru incendiu interior, exterior și sprinklere;
- Stație de pompare pentru incendiu interior, exterior și sprinklere;
- Rețea de incendiu pentru incendiu interior și exterior din PE-HD;
- Rețea de incendiu pentru sprinklere din PE-HD.

Rezervorul de apă va fi ales pentru un volum de $V = 650$ mc.

Conducta de apă propusă pentru incendiu exterior va fi din PE-HD, PN10, PE80, cu De 225x20,5 mm, în lungime totală de $L = 1.268$ m.

Pe această conductă au fost prevăzute 4 cămine de vane și 12 hidranți de incendiu exteriori cu Dn 100 mm.

Conducta de apă propusă pentru incendiu exterior subtraversează canalul existent, HCn 308, prin foraj orizontal, în tub de protecție din PE-HD, PN10, PE80 cu De 400x36,4 mm, pe o lungime de $L = 10$ m.

Adâncimea de pozare a conductei de incendiu propusă se va face la 1,2 m sub cota talvegului canalului până la generatoarea superioară a tubului de protecție.

Conducta de apă propusă pentru sprinklere se va realiza din PE-HD, PN10, PE80, cu De 355x32,3 mm, prin 2 conducte în lungime fiecare de $L = 559$ m.

Conducta de apă propusă pentru sprinklere subtraversează canalul existent, HCn 308, prin foraj orizontal, în tub de protecție din oțel cu Dn 500 mm, pe o lungime de $L = 9$ m.

Adâncimea de pozare a conductei de apă propusă pentru sprinklere se va face la 1,2 m sub cota talvegului canalului până la generatoarea superioară a tubului de protecție.

Stația de pompare are 2 grupuri de pompare: un grup pentru incendiu interior și exterior și un grup pentru sprinklere.

3.6.2.2. Capacitățile investiției propuse pentru canalizare ape uzate menajere

Apele uzate menajere din cadrul obiectivului se vor colecta pe două zone (zona A – sub canalul de desecare HCn 308 existent din cadrul obiectivului și zona B – deasupra canalului de desecare HCn 308 existent).

Zona A

Colectarea apelor uzate menajere provenite din această zonă (în această etapă) se va face printr-o rețea de canalizare menajeră de incintă propusă din tuburi PVC-KG, SN8, cu De 200x5,9 mm, în lungime totală de $L = 746$ m, cu racordare la un bazin etanș vidanjabil cu volumul de $V = 100$ mc.

Racordarea la bazinul vidanjabil se va realiza prin intermediul unui cămin de vizitare propus amplasat lângă bazin.

Pentru o bună funcționare a rețelei de canalizare s-au propus 18 cămine de vizitare, conform specificațiilor din STAS 3051/91.

Debitele de apă menajere evacuate (conf. SR 1846-1:2006):

$$Q_{uz.zimed} = Q_{zimed} = 31,96 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,37 \text{ l/s};$$

$$Q_{uz.zimax} = Q_{zimax} = 41,56 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,48 \text{ l/s};$$

$$Q_{uz.oramax} = Q_{oramax} = 116,36 \text{ m}^3/\text{zi} = 4,84 \text{ m}^3/\text{h} = 1,34 \text{ l/s}.$$

Zona B

Colectarea apelor uzate menajere provenite din această zonă (în această etapă) se va face printr-o rețea de canalizare menajeră propusă de incintă din tuburi PVC-KG, SN8, cu De 200x5,9 mm, în lungime totală de $L = 344$ m, cu racordare la un bazin etanș vidanjabil cu $V = 50$ mc.

Racordarea la bazinul vidanjabil se va realiza prin intermediul unui cămin de vizitare propus amplasat lângă bazin.

Pentru o bună funcționare a rețelei de canalizare s-au propus 9 cămine de vizitare, conform specificațiilor din STAS 3051/91.

Debitele de apă menajere evacuate la canalizare (conf. SR 1846-1:2006):

$$Q_{uz.zimed} = Q_{zimed} = 15,98 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,18 \text{ l/s};$$

$$Q_{uz.zimax} = Q_{zimax} = 20,77 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,24 \text{ l/s};$$

$$Q_{uz.oramax} = Q_{oramax} = 58,16 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,67 \text{ l/s}.$$

Odată cu demararea în viitor a unui sistem centralizat de canalizare menajeră de către AQUATIM, obiectivul se va racorda la sistemul de canalizare al Municipiului Timișoara.

3.6.2.3. Capacitățile investiției propuse pentru canalizare ape meteorice

Apele pluviale din cadrul obiectivului se vor colecta pe două zone (zona A – sub canalul de desecare din cadrul obiectivului și zona B – deasupra canalului de desecare).

Zona A

Apele pluviale din incinta parcelei se vor colecta prin intermediul unei rețele de canalizare din PVC-KG, SN8 cu De 315 mm, De 400 mm, De 500 mm și din PAFSIN Dn 600 mm vor fi trecute printr-un decantor separator de hidrocarburi și stocate pe timpul ploii în 5 bazine de retenție propuse pentru zona studiată cu volumul de $V = 100$ mc fiecare.

Pentru o bună funcționare a rețelei de canalizare pluviale s-au propus 24 cămine de vizitare, conform specificațiilor din STAS 3051/91.

Apele convențional curate stocate în cele 5 bazine de retenție propuse vor fi evacuate în canalul de desecare existent din zonă, HCn 308, de unde vor fi colectate în canalul de desecare colector existent HCn 187.

Prin conducta de refulare se va evacua un debit controlat de:

$Q_{\text{evacuat}} = m \times \text{Siarba} \times \phi_{\text{iarba}} \times i = 0,8 \times 4,8536 \times 0,05 \times 205 = 39,80 \text{ l/sec.}$ – considerându-se toată suprafața obiectivului ca fiind înierbată.

Decantorul-separatorul de hidrocarburi este dimensionat la un debit de 550 l/s și va colecta nisipul și uleiurile provenite accidental de la autovehicole, de pe carosabilul obiectivului.

Bazinele de retenție, asigură stocarea apei pe timpul ploii, având un volum total de 500 m³.

Dimensiunile celor 5 bazine subterane propuse sunt: L = 14,70 m, D = 2,90 m.

Zona B

Apele pluviale din incinta parcelei se vor colecta prin intermediul unei rețele de canalizare din PVC-KG, SN8, cu De 315 mm, De 400 mm și De 500 mm vor fi trecute printr-un decantor separator de hidrocarburi și stocate pe timpul ploii în 3 bazine de retenție propuse pentru zona studiată cu V = 100 mc fiecare.

Pentru o bună funcționare a rețelei de canalizare s-au propus 30 cămine de vizitare, conform specificațiilor din STAS 3051/91.

Apele convențional curate stocate în cele 3 bazine de retenție propuse vor fi evacuate în canalul de desecare existent din zonă HCn 308 de unde vor fi colectate în canalul de desecare colector existent HCn 187.

Prin conducta de refulare se va evacua un debit controlat de:

$Q_{\text{evacuat}} = m \times \text{Siarba} \times \phi_{\text{iarba}} \times i = 0,8 \times 3,0864 \times 0,05 \times 160 = 19,75 \text{ l/sec.}$ – considerându-se toată suprafața obiectivului ca fiind înierbată.

Decantorul-separatorul de hidrocarburi este dimensionat la un debit de 250 l/s și va colecta nisipul și uleiurile provenite accidental de la autovehicole, de pe carosabilul obiectivului.

Bazinele de retenție, asigură stocarea apei pe timpul ploii, având un volum total de 300 m³.

Dimensiunile celor 3 bazine subterane propuse sunt: L = 14,70 m, D = 2,90 m.

3.6.2.4. Descrierea construcțiilor de rețele

Rețelele de apă potabilă

Materialul folosit pentru conductele de apă este PE-HD, cu De 63 mm, De 125 mm, De 225 mm și De 355 mm.

Conductele PE80 au rezistența minimă la solicitări mecanice pentru care furnizorul garantează o durată de folosință de 50 de ani, practic presiunea se poate atinge numai teoretic și în perioadele de probe tehnice înainte de punere în funcțiune.

Ținând cont de coeficientul de dilatare liniară a conductelor din polietilenă de înaltă densitate egal cu 0,02 mm/m nu se pot genera tensiuni periculoase la variațiile de temperatură ce pot apare în exploatare, conductele fiind pozate pe pat de nisip.

Rețeaua de canalizare

Materialul utilizat pentru realizarea rețelei de canalizare va fi din PVC-KG cu mufă pentru canalizare, SN8, De 500 mm, De 400 mm, De 315 mm, De 200 mm și PAFSIN Dn 600 mm.

Materialul din care sunt realizate conductele are o rezistență mare față de agresivitatea solului și o durată mare de viață (cca. 50 ani).

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 15 cm, iar lateral de 25 cm.

Sisteme de monitorizare a calității apelor subterane

Nu este cazul.

Aparatură și instalații de măsurare a debitelor de apă

Forajul de apă va fi prevăzut cu un apometru.

Măsuri de prevenire și control al deversărilor accidentale, tipul și frecvența de realizare a inspecțiilor și monitoringului

După realizarea lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare propuse în prezentul P.U.Z., acestea vor fi preluate în exploatare de către beneficiar, care se va ocupa de monitorizarea, întreținerea și exploatarea acestora.

Prin monitorizarea permanentă a sistemului de alimentare cu apă și a sistemului de canalizare se reduce posibilitatea producerii unor accidente ecologice.

3.6.3. SITUAȚIA EXISTENTĂ REȚELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

În prezent, obiectivul nu este prevăzut cu rețele alimentare cu E.E.

În zona amplasamentului există o rețea LES medie tensiune 20kV care urmărește traseul drumului DN69. La acest LES este racordat și obiectivul din vecinătatea de sud a obiectivului (SC MAHLE COMPONENTE DE MOTOR SRL) și există posibilitate de racord a noilor obiective propuse

3.6.4. SITUAȚIA PROPUȘĂ REȚELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse a se construi în zona studiată s-a propus în această fază amplasarea a 4 posturi de transformare 20/0,4 kV în anvelopă : posturile PT1 și PT2 care vor alimenta clădirile propuse în partea de sud a amplasamentului, un post de transformare PT3 care va alimenta clădirile mai mici situate în partea de nord-est a obiectivului, posturile PTS1 și PTS2 care vor alimenta stațiile de pompare și alți consumatori comuni de pe platforma. Pentru alimentarea posturilor de transformare PT1-PT3, PTS1 și PTS2 se propune extinderea rețelei subterane LES de 20kV existentă în zona prin inserarea acestora într-o posibilă buclă, între postul de transformare MAHLE din sud și rețeaua LES de pe marginea DN69 în partea de nord-est a amplasamentului.

La stabilirea necesarului de putere prezumat pentru obiective s-a luat în considerare un consum mediu unitar de 0,16 kVA/mp desfasurat de construcție, un coeficient de utilizare 0,8 și un coeficient de simultaneitate la nivel de post trafo 0,85 (conform 1RE-ITI-07).

În cazul clădirilor mari s-a considerat ca suprafața construită desfasurată de calcul suprafața construită la sol la care s-au adăugat 20% pentru construire de birouri pe nivelele superioare.

În cazul clădirilor mici s-a considerat ca suprafața construită desfasurată de calcul suprafața construită la sol la care s-au adăugat 100% pentru construire de birouri pe nivelele superioare.

Astfel, bilanțul puterilor maxime prezumate a fi absorbite este următorul :

Post trafo PT1: $9360\text{mp} \times 0,16\text{kVA/mp} \times 0,8 \times 0,85 = 1018 \text{ kVA}$

Post trafo PT2: $9216\text{mp} \times 0,16\text{kVA/mp} \times 0,8 \times 0,85 = 1002 \text{ kVA}$

Post trafo PT3: $8700\text{mp} \times 0,16\text{kVA/mp} \times 0,8 \times 0,85 = 947 \text{ kVA}$

Post trafo PTS1: = 250 kVA (estimat)

Post trafo PTS2: = 160 kVA (estimat)

TOTAL PUTERE PREZUMATA PT1-PT3,PTS1,PTS2 la nivel de linie de medie tensiune: $3267 \times 0,9 = 2940 \text{ kVA}$.

Dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor tehnice întocmite ulterior de proiectanții de specialitate, în corelare studiile de soluție și avizele tehnice eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

3.6.5. SITUAȚIA EXISTENTĂ REȚELE TELECOMUNICATII

În relativa proximitate a amplasamentului, la obiectivele industriale existente există rețele de fibră optică.

3.6.6. SITUAȚIA PROPUȘĂ REȚELE TELECOMUNICATII

Se propune extinderea rețelilor de fibra optica in vederea asigurarii serviciilor de telecomunicatii pentru obiectivele de pe amplasamentul studiat.

Dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor tehnice întocmite ulterior de proiectanții de specialitate, în corelare studiile de solutie si avizele tehnice eliberate de deținătorii rețelilor edilitare.

3.6.7. SITUAȚIA PROPUȘĂ ILUMINAT PUBLIC

Se propune in aceasta etapa realizarea unui sistem de iluminat public tip stradal pentru portiunea din drumul colector cuprinsa in aria amplasamentului. Acesta va fi integrat in sistemul de iluminat stradal realizat ulterior pentru intrega lungime a drumului colector, devenita drum public.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Tratarea criteriilor pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului conform HG nr 1076/2004 - Anexa nr 1. Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului

I. CARACTERISTICILE PLANURILOR SI PROGRAMELOR CU PRIVIRE, IN SPECIAL LA:

I.a. Gradul in care planul creaza 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

Obiectivul este amplasat în partea de nord a Municipiului Timișoara, pe partea stângă a Căii Aradului (DN69), între terenurile pe care sunt amplasate halele SC MAHLE COMPONENTE DE MOTOR și hala ARGOMM.

Intersecția tip sens giratoriu dintre Calea Aradului (DN69) și DNCT, prin intermediul căreia se asigură accesul rutier la zona studiată este în prezent amenajată, urmând ca prin implementarea documentațiilor de urbanism în zonă să se completeze profilurile drumurilor colectoare adiacente acestora.

I.b. Gradul in care Planul Urbanistic Zonal influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele care se integreaza sau deriva din el.

Recent, a fost actualizat și aprobat prin H.C.L. nr. 457/17.10.2023, P.U.G. Timișoara. Conform propunerilor noii documentații, terenul studiat se încadrează în **UEi – Zonă de urbanizare – Zonă de activități economice cu caracter industrial, fiind propus a deveni parte din intravilan.**

Elaborarea și aprobarea P.U.Z. va avea consecințe favorabile deoarece:

- Se vor rezerva suprafețele de teren necesare completării drumului colector pe direcția nord-sud între parcelele de drum identificate prin nr. cad. Cc291/1/2/5 și nr. cad. DS330/1/1/2/1-A330/1/1/3/1/4 aflate în proprietatea Statului Român;
- Se vor asigura minim 25% spații verzi amenajate în cadrul fiecărei parcele propuse cu funcțiunea dominantă de producție-depozitare nepoluantă, showroom;
- Se va asigura protecția și accesul la Canalul de desecare HCn308, prin rezervarea unei fâșii cu lățimea de 5,00m cu acces public nelimitat pentru întreținere;
- Se va asigura un culoar ecologic de protecție a canalului de desecare HCn308 pe o lățime de 10,00m la sud, și 7,00m lățime la nord;

I.c. Relevanta planului pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltarii durabile

Managementul deseurilor

Ca urmare a implementarii planului vor rezulta deseuri menajere de la angajati precum si deseuri rezultate din constructii in faza de realizare. Acestea vor fi colectate selectiv respectand normele legale in vigoare. Se va tine evidenta gestiunii deseurilor conform HG nr 856/2002. Preluarea deseurilor va fi facuta de unitati specializate autorizate.

Alimentarea cu apă:

Soluția de alimentare cu apă propusă este descrisă detaliat în Cap. 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare, Subcap. 3.6.2.1. Capacitățile investiției propuse pentru alimentare cu apă.

Canalizarea menajeră:

Soluția de canalizare menajeră propusă este descrisă detaliat în Cap. 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare, Subcap. 3.6.2.2. Capacitățile investiției propuse pentru canalizare ape uzate menajere.

Canalizarea pluvială:

Soluția de canalizare pluvială propusă este descrisă detaliat în Cap. 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare, Subcap. 3.6.2.3. Capacitățile investiției propuse pentru canalizare ape meteorice.

I.d. Relevanta PUZ pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare: în zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului, terenul nefiind folosit.

Protecția calității apelor: se vor respecta limitele impuse de NTPA-002/2002, NTPA 001/2002 privind evacuarea apelor uzate si Legea apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare.

Protecția aerului: se vor respecta limitele impuse de Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător si Ordinul nr. 462 din 1 iulie 1993 (*actualizat*) pentru aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferei și Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor: se vor respecta limitele impuse de - SR 10009: 2017 - "Acustică; Limite admisibile ale nivelului de zgomot din mediul ambiant

Protecția împotriva radiațiilor: nu există surse de radiații, nu este cazul de asigurare a protecției.

Protecția solului și subsolului:

Se vor respecta prevederile:

- O.U.G. nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor;
- H.G. nr. 856/2002 privind evidenta gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase, cu completările ulterioare;
- Decizia 2014/955/CE de modificare a Deciziei 2000/532/CE de stabilire a unei liste de deșeuri în temeiul Directivei 2008/98/CE a Parlamentului European si a Consiliului;
- H.G. nr. 1061/10.09.2008 privind transportul deșeurilor periculoase și nepericuloase pe teritoriul României

Prevenirea producerii riscurilor naturale: nu este cazul deoarece nu sunt zone cu risc natural evidențiate ca atare pe teritoriul studiat sau în vecinătăți.

Depozitarea controlată a deșeurilor: Din punct de vedere al depozitarii controlate a deseurilor, acestea vor fi colectate selectiv in recipienti cu aceasta destinatie si preluate de societati autorizate cu mijloace de transport adecvate, care nu permit imprastierea lor, in conformitate cu OUG nr. 92/2021 privind regimul deseurilor. Pană la colectarea deșeurilor,

acestea se vor depozita pe o platformă betonată, la minim 10 m distanță față de ferestrele viitoarelor construcții.

În fazele ulterioare aprobării P.U.Z., ca urmare a implementării planului, vor rezulta deșeuri menajere de la angajați, precum și deșeuri rezultate din construcții în faza de execuție. Acestea vor fi colectate selectiv respectând normele legale în vigoare. Se va ține evidența gestiunii deșeurilor conform HG nr 856/2002. Preluarea deșeurilor va fi făcută de unități specializate autorizate.

Recuperarea terenurilor degradate. În zonă nu sunt terenuri degradate. La realizarea investițiilor propuse se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Organizarea sistemelor de spații verzi. Prin prezenta documentație se propune asigurarea în cadrul fiecărei parcele propuse cu funcțiunea dominantă de producție-depozitare nepoluantă, showroom a unui minim de 25% suprafață spații verzi amenajate, conform H.C.L. Timișoara nr. 289/2022 privind "Strategia dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 și Anexa 1 - Cadastrul Verde" actualizată și prelungită până în 2025.

Se va asigura un culoar ecologic de protecție a canalului de desecare HCn308 pe o lățime de 10,00m la sud, și 7,00m la nord.

Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul. Pe amplasamentul aferent planului nu există zona protejate.

Refacere peisagistică și reabilitare urbană. După realizarea lucrărilor de construcții, terenul liber se va amenaja și planta cu vegetație.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul rețelelor edilitare, comunicațiilor:

Racordarea la rețelele de utilități în sistem centralizat se va face prin extinderi ale celor existente sau execuția rețelelor de distribuție conform propunerilor și avizelor operatorilor locali.

Terenul studiat este accesibil prin intermediul drumului colector al Căii Aradului (DN69), cu acces reglementat din sensul giratoriu aflat la intersecția Căii Aradului cu DNCT, prin intermediul parcelei de drum identificate prin nr. cad. DS330/1/1/2/1-A330/1/1/3/1/4 aflată în proprietatea Statului Român, asfaltată.

Implementarea prezentului P.U.Z. ar avea consecințe favorabile datorită reglementării sectorului de drum colector dintre parcelele de drum identificate prin nr. cad. Cc291/1/2/5 și nr. cad. DS330/1/1/2/1-A330/1/1/3/1/4 aflate în proprietatea Statului Român, asigurându-se continuitatea acestuia.

II. CARACTERISTICILE EFECTELOR ȘI ALE ZONEI POSIBIL A FI AFECTATE CU PRIVIRE, ÎN SPECIAL LA:

II.a. Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor:

Propunerile din plan produc efecte cu caracter ireversibil prin implementarea planului. Se va respecta legislația în vigoare privind indicatorii urbanistici și spațiile verzi.

Factorii de mediu vor fi tratați conform soluțiilor descrise în plan, pentru ca efectul asupra acestora să fie minim.

II.b. Natura cumulativă a efectelor

Zona este structurată încă din faza de PUG. Fiecare plan în parte a fost analizat din punct de vedere al protecției mediului, efectul cumulativ va fi redus semnificativ dacă sunt respectate condițiile din avizele obținute.

II.c. Natura transfrontieră a efectelor

Nu se produc efecte transfrontaliere.

II.d. Riscul pentru sanatatea umana si pentru mediu

Fiecare posibil risc a fost analizat in procesul de avizare al fiecarui plan. In ceea ce priveste planul prezent, riscul asupra sanatatii populatiei si mediului este redus prin solutiile propuse a fi implementate.

II.e. Marimea si spatialitatea efectelor

Nu este cazul.

II.f. Valoarea si vulnerabilitatea aerului posibil a fi afectat de :

2.f.i.Characteristicile naturale speciale sau patrimoniului cultural: in zona studiata nu sunt resurse naturale speciale sau patrimoniu cultural care sa fie afectat.

2.f.ii.Depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului

Conform planului, activitatea care se va desfasura este nepoluanta, vor fi respectate standardele actuale in vigoare.

2.f.iii.Folosirea terenului in mod intensiv: nu este cazul.

II.g.Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar si international

In perimetrul amplasamentului nu sunt zone sau peisaje cu statut de protejare.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Conform planșei "Proprietatea asupra terenurilor" urmează a fi prevăzute:

- rezervarea suprafețelor de teren necesare pentru asigurarea prospectelor transversale finale în perimetrul terenului studiat;
- obligativitatea ca drumurile de acces, trotuarele și spațiile verzi de aliniament aferente drumurilor mai sus menționate să devină domeniu public.

3.8.1. BILANT TERITORIAL OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

	EXISTENT		PROPUS	
Teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice	100,00%	79 400 mp	-	-
Teren ce se intenționează a fi trecut în proprietatea privată a pers. fizice sau juridice (parcelele 1, 2, și 3)	-	-	96,86%	76 909 mp
Teren ce se intenționează a fi trecut în domeniul public (parcelele 4 și 5 pentru drumul colector)	-	-	3,14%	2 491 mp
TOTAL	100,00%	79 400 mp	100,00%	79 400 mp

3.8.2. CATEGORII DE COSTURI

3.8.2.1. COSTURI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI

Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

Alimentare cu apă

- foraj de medie adâncime
- rezervor de apă incendiu interior-exterior, sprinklere
- stație de pompare pentru incendiu interior, exterior și sprinklere
- conducte rețea apă

Canalizare menajeră

- conducte rețea de canalizare
- bazine vidanjabile
- cămine de vizitare

Canalizare pluvială

- conducte rețea de canalizare pluvială
- bazine de retenție
- decantoare-separatoare de hidrocarburi

Rețele electrice:

- rețea cablu LES 20kV în incinta amplasamentului;
- eventuale rețele cablu LES 0,4kV în incinta amplasamentului;
- posturi de transformare 20/0,4kV;
- sistem iluminat stradal pentru partea din drumul colector aflată pe amplasament

Lucrări rutiere:

- amenajarea drumului colector (parte carosabilă, trotuare, zone verzi) din interiorul PUZ-ului, pentru deservirea parcelelor rezultate;

Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.

Rețele electrice:

- extindere rețea cablu LES 20kV în exteriorul amplasamentului;

3.8.2.2. 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.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Ca măsură prioritară legată de evoluția zonei, se propune corelarea stadiului actual de construcție al zonei cu strategia de dezvoltare a teritoriului situat de-a lungul Căii Aradului (DN69) și DNCT.

Operațiunile viitoare din zonă, vor ține seama de schema majoră a circulațiilor propuse, în vederea evitării situațiilor de obstrucționare a traseelor cu construcții.

Prezentul P.U.Z. "Dezvoltare zonă producție – depozitare nepoluantă, showroom" are un caracter de reglementare ce explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe întreaga zonă studiată.

Eforturile proiectantului au fost îndreptate către realizarea în condiții normale a funcțiunilor cerute de temă, încadrarea în normele sanitare și de mediu precum și asigurarea unei folosiri a terenului la parametri contemporani.

Implementarea obiectivelor propuse, coroborat cu premisele completării drumului colector al Căii Aradului, de acces la viitoarele dezvoltări - vor crește atractivitatea zonei prin noile oportunități atât pe plan social cât și economic.

De asemenea, zona are șansele dezvoltării unitare în spiritul prevederilor P.U.G..

Investitiile propuse vor constitui un motor de dezvoltare pentru zonele adiacente prin:

- extinderea și modernizarea tramei stradale;
- asigurarea unor culoare verzi ecologice consistente;

5. ANEXE

Toate avizele și acordurile care au stat la baza elaborării prezentei documentații, enumerate conform borderoului, devin parte integrantă ale proiectului, și anexe ale acestuia.

Șef de proiect,
arhitect Georgeta Trîmbițaș