



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

PLAN URBANISTIC ZONAL

**CONSTRUCTII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, PRODUCTIE, SERVICII,
BIROURI, COMERT(ET-ZONA ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER TERTIAR)**

*Timisoara zona Saguaro-Elbromplast, județul Timiș, C.F.442194, 444291,444292,
S.teren=16.525mp*

SC MULTICO SRL, Arad, str.Bicaz, nr.1-5, CUI1678142

SC GELCO PROD SRL.

MEMORIU DE PREZENTARE –



1.INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUCTII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, PRODUCTIE, SERVICII, BIROURI, COMERT(ET-ZONA ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER TERTIAR) <i>Timisoara zona Saguario-Elbromplast, județul Timiș, C.F.442194,444292,444291 S.teren=16.525mp</i>
Beneficiari:	SC MULTICO SRL, Arad, str.Bicaz, nr.1-5, CUI1678142 SC GELCO PROD SRL
Proiectant general:	B.I.A. DUMITRELE ELENA - EMILIA Arh. Dumitrele Elena-Emilia
Data elaborării:	noi. 2017
Faza de proiectare:	P.U.Z.

1.2 OBIECTUL P.U.Z.

▪ Solicitări ale temei – program

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în partea de sud-est a municipiului Timisoara, în UTR72, la nord de Calea Buziasului(DJ592), a unor constructii industriale nepoluante, cu imobile pentru depozitare, productie, servicii, birouri,comert(ET-zona destinata activitatilor economice cu caracter tertiar), pe o suprafață de **16.525** mp teren. Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de curti constructii în intravilan.

C.F. **442194** Timisoara, numar cad 442194 în suprafață de 5.000mp, curti constructii intravilan, proprietar – SC. MULTICO SRL

C.F. **444292** Timisoara, numar cad 444292 în suprafață de 2.000mp, curti constructii intravilan, proprietar – SC. MULTICO SRL

C.F. **444291** Timisoara, numar cad 444291 în suprafață de 9.525mp, curti constructii intravilan, proprietar – SC. GELCO PROD SRL

- S totală =1,6525 ha

Conform prevederilor din PUG-ul Timisoarei aceasta zona este cu interdicție de construire pana la aprobare PUZ/PUD

Terenul studiat se afla într-o zona favorabila dezvoltarii unor obiective economice de productie, depozitare, servicii, birouri.In contextul dezvoltarilor urbanistice de acest fel –zona activitati economice cu caracter tertiar- zona studiata care momentan face parte dintr-un tesut urban incoerent, cu o retea stradala nedefinita , capata contur. Fosta platforma industriala dezvoltata inainte de 1989 de-a lungul Căii Buziasului a suferit partial procese de reconversie functionala prin construirea de imobile destinate serviciilor, birouri, productie, depozitare(ex.Continental, SSI Schaefer, Elbrom Plast, Optica Business Park, Saguario Tech Estate Management).

Fiind vorba de un teren situat într-o zona in continua dezvoltare cu constructii existente in vecinatate, limita de studiu a fost stabilita astfel:

- la nord drumul de exploatare DE1549/5
- la est drumul de exploatare DE1554/2 si puzul aprobat (av oportunitate nr.14/11.05.2017)
- la vest de parcela cu nr.cad439581 aflata in proprietatea lui Elbrom Plast



- la sud de parcela cu nr cad436112 aflata in proprietatea lui SC Saguaro Tech Estate Management SRL

Prin acest proiect se au în vedere următoarele obiective:

- stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizării de locuințe și funcțiuni complementare (spații comerciale, cabinete medicale, birouri la parterul imobilelor de locuit)
 - **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata**

Prin contextul urbanistic zona studiata apartine zonei de activitati economice cu caracter tertiar;

Conform Masterplan amplasamentul se incadreaza in

-politica 1:dezvoltarea unei structuri economice urbane competitive- Program 1: parcuri industriale de productie bazata pe cunoastere si inovare

-politica 10: asigurarea unui mediu urban nepoluant, cu emisii reduse de CO2- un oras verde-

Program 5/6 masuri pentru eliminarea poluarii si monitorizarea emisiilor, ecologizarea solului si apelor stagnante.

În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către Primaria Municipiului Timisoara, Certificatul de Urbanism nr.2254 din 23.05.2017, prin care s-au solicitat următoarele:

-se vor respecta profilele stradale ale cailor majore de circulatie prevazute in documentatiile de amenajare a teritoriului; se va asigura accesul pe parcela din drum public; caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor

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

1.3. SURSE DOCUMENTARE

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

- amplasarea în cadrul localității, într-o zona ce se dorește a fi un incubator de afaceri îi conferă un potențial de dezvoltare urbanistica si conturarea unui caracter industrial al zonei in continua reconversie;

- zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de **constructii industriale nepoluante cu functiuni complementare- servicii, depozitare, productie, birouri, comert**, în concordanță cu construcții existente deja in zona;

- soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zonă țin cont atât de parcelări, precum și de concluziile documentațiilor întocmite și de avizele obținute, dar și de trama majoră propusă prin PUG

- echiparea edilitară se propune a se dezvolta cu noi trasee și rețele pentru alimentarea cu apă, canalizări, gaze naturale, telefonie, etc.

- P.U.Z. –uri in lucru (puz la est -constructii pentru industrie, servicii si depozitare)

- P.U.Z. –aprobat la sud Hcl 69/25.02.2014 Ansamblu de cladiri cu functiune mixta

- Ridicarea topografică utilizată pentru elaborarea prezentului PUZ.

- Studiul Geotehnic

Investițiile pentru această zonă presupun construirea de zone de unitati industriale nepoluante

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona studiata este situata in partea de sud-est a intravilanului Timisoarei, langa str. Siemens- Calea Buziasului

Terenul se incadreaza in cvartalul definit de trei strazi: la sud strada Siemens, la est drumul de exploatare DE155/4/2 si la nor de drumul de exploatare DE1549/5

- **Date privind evolutia zonei**

Pr. nr.21/2015 – **CONSTRUCTII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, PRODUCTIE, SERVICII, BIROURI, COMERT(ET-ZONA ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER TERTIAR)**, Timisoara zona Saguaro-Elbromplast, județul Timiș, C.F.442194,444292,444291 3

S.teren=16.525mp

beneficiar- SC MULTICO SRL, SC GELCO PROD SRL

MEMORIU DE PREZENTARE



Explozia investitiilor din ultimii ani a contribuit la sporirea solicitarilor de suprafete de teren dedicate dezvoltarii de zone industriale nepoluante- hale, birouri, servicii

In vecinatatea amplasamentului supus reglementarilor exista constructii cu aceste functiuni.

▪ **Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii**

Ca urmare a proceselor pariale de reconversie functionala prin construirea de imobile destinate serviciilor, birourilor,productiei, depozitarii precum si realizarea de noi trasee care sa deserveasca zona, fosta platforma industriala dezvoltata inainte de 1989 capata contur intr-un tesut urban incoerent.

▪ **Potential de dezvoltare**

Ca urmare a pozitiei zonei in contextul urbanistic se poate aprecia ca zona se va dezvolta si extinde si va deveni o zona dominata de unitati industriale nepoluante si functiuni complementare in proximitatea centurii.

Conform Masterplanului Timisoarei propunerea se incadreaza in tendinta de dezvoltare a unei structuri economice urbane competitive, bazata pe cunoastere si inovatie prin implementarea unor parcuri industriale cu profil High Tech sau cercetare si dezvoltare a IT&C.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE (RAPORTAREA LA TIMISOARA)

▪ **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

Terenul studiat se află in partea de sud-vest a municipiului Timisoara

Zona studiata este accesibila prin drumul de exploatare DE 1554/2 – strada Siemens ca si artera de legatura cu Calea Buziasului. Marirea profilului drumului de exploatare la 20m asigura fluidizarea circulatiilor atat in sensul incarcarii zonei cat și in sensul descarcarii acesteia.

▪ **Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc**

Zona este asigurata cu utilitatile necesare functionarii, respectiv energie electrica, retea apa si canalizare, gaz natural.- strada Siemens cu posibilitate de extindere.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

▪ **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale**

Geomorfologic, amplasamentul apartine câmpiei banatului, aspectul orizontal conferind stabilitate terenului.

Geologic, zona apartine Bazinului Panonic, având un etaj inferior afectat tectonic și o cuvertură posttectonică. La alcătuirea geologică a etajului inferior sunt prezente micașturi, paragnaise, cuarțite micacee, șisturi. Cuvertura posttectonică prezintă conglomerate, gresii, microconglomerate. Stratul superior prezintă depozite aluvionare cuaternare.

Apa subterana, la data efectuării forajelor 07.12.2016 a fost interceptată la adâncimea de - 2,60m fiind cu caracter ușor ascensional, stabilizându-se la -2,30; se apreciază ca nivelul maxim poate ajunge până la cota de -0,50m fata de cota terenului natural.

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

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

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

2.4. CIRCULAȚIA

▪ **Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare,navale, aeriene-dupa caz.**

Circulatia rutiera in zona este definita de strada Siemens la sud, drumul de exploatare DE 1554/2 si nr.cad 442196 la est(domeniu public), iar la nord drumul de exploatare DE1549/5.

Amplasamentul se afla in imediata apropiere de Calea Buziasului, o artera importanta de acces . Nu exista trasee aeriene in zona . Calea ferata se afla la o distanta de 560m de amplasament.



- **Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatii, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati**

Terenul ce face obiectul acestui studiu are acces la drumuri publice. Solutia de rezolvare a accesului a numarului de parcaje se va stabili la faza DTAC in functie de legislatia in vigoare pentru functiunea propusa.

Prin dimensionarea acceselor auto si pietonale, a drumurilor interioare si a parcajelor, se admite circulatia tuturor tipurilor de autovehicule, inclusive a masinilor de interventii, masini de mare tonaj – fiind o zona industriala.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de arabil în intravilan.

Din punct de vedere juridic, parcelele pentru care s-a cerut Certificatul de Urbanism sunt repartizate în felul următor:

C.F. **442194** Timisoara, numar cad 442194 în suprafață de 5.000mp, curti constructii intravilan, proprietar – SC. MULTICO SRL

C.F. **444292** Timisoara, numar cad 444292 în suprafață de 2.000mp, curti constructii intravilan, proprietar – SC. MULTICO SRL

C.F. **444291** Timisoara, numar cad 444291 în suprafață de 9.525mp, curti constructii intravilan, proprietar – SC. GELCO PROD SRL

- S totală =1,6525 ha

Conform prevederilor din PUG-ul Timisoarei aceasta zona este cu interdicție de construire pana la aprobare PUZ/PUD

În afara acestora, mai există în cadrul zonei studiate:

- a) terenuri cu destinația de curți construcții, aflate în proprietate privată
- b) drumul de exploatare DE 1549/5 la nord, str. Siemens la sud, drumul de exploatare DE1554/2 la est

- **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiată**

Funcțiunile din zona sunt majoritar construcții industriale – hale și corpuri administrative - birouri P+2E In zona studiată și in vecinatate sunt edificate construcții.

- **Relationari intre functiuni**

Intra functiunile existente in jurul sit-ului, respectiv cele constructii industriale si functiunea propusa nu existe conflicte intru cat se respecta reglementarile din noul PUG.

- **Gradul de ocupare al zonei cu fond construit**

In zona studiată exista in prezent fond construit.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Fondul construit la sud și vest de teren este definit de cladiri – hale cu destinație industrială, a caror stare este bună spre foarte bună, fiind construite relativ recent.

- **Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine**

Zona de dotari și servicii publice va fi integrată in funcțiunea principală cea de unitati industriale nepoluante

- **Asigurarea cu spatii verzi**

În stadiul actual pe teren nu exista spatii verzi amenajate. Demararea acestui proiect va crește aspectul și calitatea zonei; realizarea unui ansamblu de cladiri industriale cu zone verzi, spatii verzi de aliniament va aduce un plus valoare zonei care in momentul de fata este neingrijita.

Spatiile verzi se vor realiza pe fiecare parcela in proportie de 20%.

- **Existenta unor riscuri naturale in zona studiată sau in zonele vecine**



Nu exista.

▪ **Principalele disfunctionalitati**

a) de circulație :

- traseele drumurilor de exploatare din zonă nu permit rezolvări coerente, fiind necesare intervenții suplimentare pentru asigurarea continuității drumurilor în zonă, respectiv asigurarea unor profile transversale corespunzătoare, precum și inițierea unor drumuri noi, compatibile cu dezvoltarea unei zone pentru activități economice cu caracter terțiar

- accesul din drumurile de exploatare pe parcelele studiate se poate face doar într-o manieră unitară;

b) potentialul nevalorificat al unor situri industriale cu activitate redusă, poziționate în apropierea arterelor principale de circulație poate crea o disfuncționalitate la nivelul întregului oraș, dar pe de altă parte aceste suprafețe neexploatare încă dau șansa de a transforma întreaga zonă într-un centru regional de cunoaștere și inovare prin dezvoltarea și susținerea activităților economice din sectorul IT&C.

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

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

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

a) *Căi de comunicație*

Zona studiată este mărginită la sud de strada Siemens, la est de parcela cu nr cad.442196, domeniul public, rezervată pt drum și de drumul de exploatare DE1554/2 propus la un profil de 20m, iar la nord de drumul de exploatare DE 1549/5

Accesul în zonă se realizează din Calea Buziasului pe strada Siemens urmând ca mai apoi să se facă într-o manieră deficitară printr-un drum de exploatare DE1554/2 sau din B-dul Industriilor prin DE1549/5.

Terenul este accesibil pe două laturi, utilitățile sunt pe strada Siemens la aproximativ 120m de limita de proprietate .

b) *Alimentarea cu apă și canalizare*

În apropierea zonei există proiectate rețele de alimentare cu apă și canalizare, precum și canale de desecare care colectează excesul de umiditate din sol și parțial apele de ploaie.

În interiorul terenului studiat nu există canale de desecare.

c) *Alimentarea cu gaze naturale*

În vecinătate, există rețea de gaze naturale. Pentru poziționarea exactă a acestora se va cere un aviz de principiu de la E-on gaz.

d) *Alimentarea cu energie electrică*

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, nu există linii electrice aeriene care să afecteze amplasamentul; se va solicita un aviz de amplasament.

e) *Telefonizare*

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

f) *Rețea de televiziune în cablu*

În zonă există rețea urbană de televiziune în cablu.



2.7. PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) — MLPAT (nr. 16/NN/1999) si ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

- **Relatia cadru natural –cadru construit**

Interventiile in zona studiata vor avea in vedere ca toate constructiile și amenajarile vor fi percepute in mare masura de la nivelul pietonului, sens in care toate rezolvarile specifice vor respecta aceasta reglementare. Ca urmare a acestui fapt se va acorda o atentie deosebita prezentei spatiilor plantate de protectie. Se va asigura si un balans optim intre suprafata ocupata constructii si suprafata rezervata spatiului verde pe parcele. Se va acorda atentie sportita nu doar la aspectul cantitativ al spatiilor verzi.

- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

In urma studiului zonei s-a constatat ca nu este cazul nici de riscuri naturale, nefiind terenuri cu probleme de alunecare sau inundabile si nici de riscuri antropice.

- **Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona.**

Interventiile propuse in cadrul zonei studiate nu vor prezenta riscuri pentru zona – nici cele edilitare si nici caile de comunicatie propuse.

- **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Nu e cazul.

- **Evidentierea potentialului balnear si turistic**

Nu e cazul.

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

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

- dezvoltarea drumurilor de exploatare și a celor prevăzute prin P.U.G astfel încât să poată deservi toată zona studiată
- dezvoltarea unei trame stradale în corelare cu cea din P.U.G;
- asigurarea necesarului de locuri de parcare in raport cu funcțiunea propusa
- extinderea funcțiunii adaptate la configurația terenului și specificul zonei limitrofe;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În scopul parcelării și amplasării unor constructii industriale nepoluante- depozitare, productie, servicii, birouri, comert, pe terenul studiat, a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea fata de drumuri, indicarea drumurilor de pământ care întretaie zona studiată. De asemenea sunt indicate cele mai apropiate rețele de electricitate și de canalizare. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului PUZ are la baza ridicarea topografică realizată.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Funcțiunea conform PUG aprobat cu HCL157/2002 prelungit prin HCL 107/2014 – zona unitati industriale cu interdicție de construire pana la aprobare PUZ/PUD

Funcțiunea conform noului PUG – UEt- zona de urbanizare – zona de activitati economice cu caracter tertiar

Funcțiunea propusa : nu se modifica – constructii industriale nepoluante cu functiuni complemetare – depozitare, productie, servicii, birouri, comert

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL



Se propune punerea în valoare a cadrului natural existent. Astfel, se prevăd spații verzi – pe fiecare parcela rezultată în proporție de minim 20%, precum și spații verzi de-a lungul străzilor nou proiectate. În interiorul parcelelor propuse se va acorda o atenție deosebită prezentei spațiilor verzi plantate .

Se propune relationarea cu formele de relief, prezenta unor oglinzi de apa si a spatiilor verzi amenajate, construibilitatea si conditiile de fundare ale terenului, adaptarea la conditiile de clima

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Pentru realizarea investitiei se propun lucrari privind dezvoltarea echiparii edilitare, asigurarea acceselor pe teren, asigurarea locurilor de parcare necesare functionarii corecte a functiunilor propuse prin PUZ. Asigurarea accesurilor, parcajelor se vor realiza prin grija beneficiarului cu respectarea legislatiei in vigoare. Accesul pe terenul studiat se va face prin partea de est a terenului din drumul DE1554/si la nord prin DE 1549/5;

in momentul acesta :

- traseele drumurilor de exploatare din zonă nu permit rezolvări coerente, fiind necesare intervenții suplimentare pentru asigurarea continuității drumurilor în zonă, respectiv asigurarea unor profile transversale corespunzătoare, precum și inițierea unor drumuri noi, compatibile cu dezvoltarea unei zone pentru activități economice cu caracter terțiar

-Propunerea de rezolvare a accesibilității terenurilor din zona studiată prin documentația de față presupune realizarea unei trame stradale pornind de la P.U.G.

-se propune configurarea unui profil stradal cu un prospect de 20mPTT16, pentru drumul de exploatare DE 1554/2 și DE1549/5; în acest sens s-a dezmembrat o porțiune de teren cu o lățime de 10m din parcelele existente pe latura de vest pentru o accesibilitate mai bună și o conexiune cu strada Siemens, respectiv Calea Buziasului

- accesul din drumurile de exploatare pe parcelele studiate se poate face doar într-o manieră unitară; Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare proiectată în zonă (vezi lucrări edilitare).

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

Profilul transversal al străzilor propuse se vor amenaja tip acoperiș, având panta transversală de 2,5%.

Străzile vor fi executate din îmbrăcăminte moderne, având următoarea structură rutieră:

- 6 cm mixtură asfaltică BA16;

- 20 cm piatră spartă;

- 30 cm fundație din balast.

Pentru circulația pietonală s-au propus a se amenaja trotuare având lățimi variabile: 2,00 m, fiind mărginite de piste de biciclete. Trotuarul va avea următoarea structură:

- 3 cm beton asfaltic BA8;

- 10 cm strat din beton de ciment C16/20;

- 10 cm fundație din balast,

fiind încadrat de borduri prefabricate din beton 10 x 15.

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

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

- generarea unei zone de unitati industriale nepoluante- depozitare, productie, servicii, comert,birouri,

- asigurarea accesului în zona studiată;

- asigurarea cooperării proprietarilor de terenuri din zonă, în vederea realizării unei zone coerente, valorificându-se potențialul zonei;

- rezervarea suprafețelor de teren pentru spații verzi și drumuri.

- parcele pentru construcții industriale nepoluante– 3, cu suprafețe de 8891mp, 5000mp,2000mp.



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

- spațiu verde ce reprezintă 20% din suprafața va fi realizat pe fiecare parcelă (propus și în afara zonei de constructibilitate)
- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și a canalizării pentru viitoarea lotizare;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga zonă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz
- se vor realiza platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, vor fi impregnuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie;
- în interiorul fiecărei parcele rezultate pentru dezvoltarea de construcții industriale nepoluante se va ține cont de necesarul de parcaje conform hotărârii de consiliu local; vor respecta OMS 119/2014

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

Regimul de înălțime al construcțiilor este prevăzut la maximum S/D+P+4E

regim de înălțime propus maxim S/D+P+4E pentru zona de birouri

regim de înălțime propus maxim S/D+P+2E pentru zona de hală cu funcțiuni complementare

REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

În urma analizării documentațiilor de urbanism realizate în zona adiacentă parcelei pentru care s-a inițiat PUZ s-au stabilit următoarele retrageri:

Pentru parcela 1 propusă- S=5000mp

-4m față de frontul stradal (conform retrageri din PUZ aprobat cu HCL69/25.02.2014-Saguaro)

-4m față de limita laterală (Sud)

-10m față de limita posterioară(Vest)

Pentru parcela 2 propusă- S=2000mp

-4m față de frontul stradal (conform retrageri din PUZ aprobat cu HCL69/25.02.2014-Saguaro)

-4m față de limita laterală (Nord)

-10m față de limita posterioară(Vest)

Pentru parcela 3 propusă- S=8891mp

-6m față de frontul stradal (N- față de drumul DE1549/5)

-4m față de limitele laterale (Est- conform retrageri din PUZ aprobat cu HCL69/25.02.2014-Saguaro)

-10m față de limita posterioară(Sud)

-10m față de limita laterală spre Elbromplast(Vest)

SISTEMATIZAREA PE VERTICALĂ

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine păstrând posibilitatea evacuării apelor meteorice prin rigole la bazine de retenție.

INDICI URBANISTICI

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T. max 55%

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. max – 1,3

SUPRAFATA TEREN	Propunere	
	m ²	%
CONSTRUCTII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, PRODUCTIE, SERVICII, BIROURI, COMERT	9.089	55,00%
SPATII VERZI	3.305	20,00%
DRUMURI, PLATFORME, PARCAJE	3.497	21,16%
TEREN CE SE CEDEAZA PT DRUM	634	3,84%
SUPRAFATA TOTALA TEREN	16.525	100%



Investiția se va face gradat și etapizat.

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

Se vor asigura locuri de parcare pe domeniul privat și public.

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

Activitatea principală a beneficiarului **s.c. MULTICO s.r.l.** este de **Inspectie de Calitate**. Aceasta presupune recepționarea componentelor industriale de la client, inspecția lor și livrarea acestora.

Astfel, marfurile sunt aduse la sediul firmei, descarcate cu ajutorul mijloacelor de manipulare (motostilvuitor, liza electrica, transpalte etc.) și depozitate.

În funcție de planul de activitate, marfurile din depozit sunt transferate în zona de Inspectie, unde are loc procesul propriu-zis de Inspectie (vizuala sau cu ajutorul unor aparate de masura și control- subler, microscop, cale, dispozitive de test etc.);

După Inspectie, componentele sunt clasificate în două categorii Ok și Nok, după care ambele categorii se transferă în depozit. După depozitare, componentele Ok și/ sau Nok sunt livrate către client în general pe transport rutier;

În anumite situații, produsele Nok reciclabile se predau către companii ce reciclează local: deseuri ce pot rezulta din activități: menajere (provenite de la angajați), carton (din ambalare/reambalare), paleti din lemn, metal, plastic, cauciuc (dacă sunt produse Nok care se reciclează local).

Activitatea principală a beneficiarului **s.c. GELCO PROD s.r.l.** se desfășoară astfel:

- primire comanda client și înregistrare în sistem
- aprovizionare materie primă (bare sau plăci oțel, aluminiu, alama, inox etc.) și scule (freze, burghie, plăcuțe strunjire etc.) necesare producerii reperului
- emiterea unei comenzi interne de producție și planificarea producției pe mașini
- prelucrare pe utilaje, în funcție de specificul fiecărui reper
- verificarea calității reperelor produse
- ambalare, etichetare și întocmire documente livrare
- livrare la client

Se vor respecta prevederile din OMS119/2014:

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Lucrări necesare pentru asigurarea necesarului de apă potabilă:

a. Alimentare cu apă

Suprafața totală a zonei studiate este de **16.525 mp**; zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de unități industriale nepoluante - depozitare, producție, servicii, comerț, birouri, aflată în intravilanul municipiului Timisoara.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile și stingerea unui eventual incendiu pentru construcțiile propuse va fi **rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a municipiului Timisoara**, rețeaua existentă în apropierea zonei PUZ și administrată de AQUATIM S.A. Rețeaua de alimentare cu apă existentă se află pe strada Siemens (la Sud de zona PUZ), având Dn. 125 mm.

Alimentarea cu apă rece potabilă a clădirilor propuse se va face de la rețeaua existentă Dn 125 mm de pe strada Siemens, printr-o extindere a rețelei stradale propuse, PE-HD, PN10, Dn.125 mm, cu lungimea de 80 m.

Pentru refacerea rezervei de incendiu în incintă va fi prevăzută o gospodăria de apă amplasată în zona verde, formată dintr-o **stăție de pompare cu rezervor de incendiu** (V=220 mc) și rețeaua de incendiu înelară cu hidranți de incendiu.

În incinta fiecărei parcele se realizează două rețele de apă independente:

- **o rețea de apă potabilă**, pentru consum curent, care se va realiza din PE-HD, Pn 10, Dn. 125 mm, L= 110 m și se va poza îngropat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip;

- **o rețea de incendiu**, amplasată perimetral construcțiilor, pentru crearea unui inel de incendiu, care se va realiza din PE-HD, Pn 6, De. 160 mm, L=525 m și se va echipa cu hidranți de incendiu



supraterani Dn 100 mm.

Bransamentele propuse ale parcelelor din PUZ vor asigura necesarul de apa potabila al consumatorilor de pe fiecare parcelă. Conductele de apa se vor realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 6, De. 90 mm si se vor amplasa in zona verde sau zona de acces pe amplasament.

De asemenea, la cca 1 m fata de limita de proprietate se va monta un camin de apometru pentru masurarea debitului de apa consumat. Presiunea necesara la bransament este de 1,5 atm.

Debitele de apa necesare sunt:

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 5,67\ mc/zi = 0,06\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 7,37\ mc/zi = 0,08\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 0,61\ mc/h = 0,17\ l/s$$

$$Q_V = 0,70 \times Q_{S\ orar\ max} + Q_{IE} = 5,12\ l/s = 18,42\ mc/h$$

Reteaua trebuie să asigure un debit pentru satisfacerea consumului menajer si refacerea rezervei de incendiu.

b. Canalizarea menajeră

Sistemul de canalizare stabilit pentru zona studiată situate in extravilanul municipiului Timisoara va fi de tip separativ, preluand strict apele uzate provenite de la grupurile sanitare.

Canalizarea menajera propusa in zona studiată se va racorda la systemul centralizat de canalizare menajera al municipiului Timisoara. (aflat in administrarea AQUATIM s.a.)

Canalizarea propusa pentru a deservi cladirile din PUZ, se va racorda la reseaua de canalizare de pe strada Siemens, D = 400 cm. Reteaua stradala de canalizare, se va executa din tuburi din PVC–KG cu diametrul D=250 mm, lungime 135 m si se va amplasa pe strada nou propusa. De la limita de proprietate, reseaua de canalizare propusa se va extinde pe o lungime de cca 200 m, de-a lungul strazii Siemens, spre vest, pana la canalizarea existenta, unde se va racorda la aceasta.

Racordurile parcelelor la reseaua de canalizare vor functiona gravitational, iar la limita de proprietate se va monta cate un camin de racord. Racordurile menajere ale parcelelor se vor executa cu tuburi din PVC–KG cu diametrul D=160 mm (lungime totala ~75 m). Apele uzate sunt descarcate la statia de epurare a municipiului Timisoara.

Pe reseaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distante de maxim 60 m. Canalizarea propusă va functiona gravitational.

Debitele menajere evacuate sunt:

$$Q_{U\ ZI\ MED} = 5,67\ mc/zi = 0,06\ l/s$$

$$Q_{U\ ZI\ MAX} = 7,37\ mc/zi = 0,08\ l/s$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 0,61\ mc/h = 0,17\ l/s$$

Retelele de apa-canal vor fi amplasate pe teren aferent domeniului public.

c. Apele pluviale

Apele de ploaie din zonele studiate sunt colectate astfel:

- Apele colectate de pe acoperisuri sunt preluate in proportie de 50% de o retea de canalizare pluviala, impreuna cu cele de pe drumuri, parcuri si platforme betonate, apoi sunt pre-epurate intr-un separator de namol si hidrocarburi (SNH) si apoi descarcate intr-un bazin de retentie – BR – amplasat in vecinatatea fiecarei parcele, in zona verde. De aici, dupa momentul ploii, apele pluviale sunt folosite pentru udarea spatiilor verzi.
- Apele pluviale cazute pe suprafata zonelor verzi si de pe jumatate din suprafata acoperisurilor se vor infiltra liber sistematizat in teren, fiind considerate conventional curate.

Astfel, vom avea doua bazine de retentie si doua SNH, aferente fiecareia din cele doua parcele.

$$Q_{PL} = 111,21\ l/s$$

Volumul anual al apelor pluviale va fi: $V_{anual} = 7.339\ mc/an\ mc/an$

$$V_{\text{bazin de retentie}} = 133,45\ mc$$



Se propune realizarea a 2 bazine de retentie, fiecare bazin deservind cate o parcela. Volumul unui bazin este: $V_{B,R} = 133,45 \text{ mc} / 2 = 66,72 \text{ mc} (\sim 32 \text{ mp})$

BREVIAR DE CALCUL

ALIMENTARE CU APĂ

Necesarul de apă s-a determinat în baza STAS 1343-1:2006 "Alimentari cu apă. Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localitati urbane și rurale", STAS 1343/2-1989 "Alimentari cu apă. Determinarea cantităților de apă pentru unități industriale" și STAS 1478/1990 "Alimentarea cu apă la constructii civile și industriale"

Suprafata totală a zonei studiate este de **16.525 mp**, cuprinzând parcele pentru constructii industriale nepoluante, depozitare, productie, servicii, birouri, comert, drumuri de acces si echipare tehnic-edilitara.

Numărul total estimat de angajati/vizitatori va fi de **200 persoane** (20 personal TESA, 30 angajati, 150 vizitatori).

1.NECESARUL DE APĂ

Debitele specifice avute în vedere pentru dimensionarea surselor sunt:

- 50 l/om,zi pentru angajati – muncitori;
- 20 l/om/zi pentru personalul TESA;
- 10 l/om/zi pentru vizitatori;
- 0,20 l/mp,zi pentru spalare/igienizare suprafete.
- angajati: 30 persoane x 50 l/om,zi = 1.500 l/zi : 1.000 = **1,50 mc/zi**
- personal TESA: 20 x 20 l/om/zi = 400 l/zi : 1.000 = **0,40 mc/zi**
- apă tehnologică: 1,0 mc/zi parcela x 2 parcele = **2,0 mc/zi**
- suprafete spalare: 5.000 mp/zi x 0,2 l/mp,zi = 1.000 l/zi : 1.000 = **1,00 mc/zi**

$$N = 1,50 + 0,40 + 2,00 + 1,00 = 4,90 \text{ mc/zi}$$

2.DETERMINAREA DEBITELOR DE CALCUL

$Q_{S \text{ ZI MED}}$ – debitul zilnic mediu (mc/zi)

$$Q_{S \text{ ZI MED}} = k_p \times k_s \times N$$

unde :

$K_p = 1,007$ – coeficient ce ține seama de pierderile de apă tehnic admisibile pe aductiune și rețelele de distributie, conform S.R. 1343/1-2006

$K_s = 1,15$ – coeficient ce tine seama de nevoile tehnice ale sistemului de alimentare cu apă, conform S.R. 1343/1-2006

$Q_{S \text{ ZI MED}} = 1,007 \times 1,15 \times 4,90 = 5,67 \text{ mc/zi} = 0,06 \text{ l/s}$
--

$Q_{S \text{ ZI MAX}}$ – debitul zilnic maxim (mc/zi)

$$Q_{S \text{ ZI MAX}} = k_{zi} \times Q_{S \text{ ZI MED}}$$

unde :

$K_{zi} = 1,30$ – coeficient de neuniformitate al debitului zilnic maxim conform, S.R. 1343/1-2006, tabel 1- zone cu gospodării având instalatii interioare de apă si canalizare, cu preparare locală a apei calde.

$Q_{S \text{ ZI MAX}} = 1,30 \times 5,67 = 7,37 \text{ mc/zi} = 0,08 \text{ l/s}$

$Q_{S \text{ ORAR MAX}}$ – debitul orar maxim (mc/h)

$$Q_{S \text{ ORAR MAX}} = k_o \times Q_{S \text{ ZI MAX}} / 16$$

unde :

$K_o = 2,0$ – coeficient de neuniformitate al debitului orar maxim conform, S.R.1343/1-2006, tabel 2.



$$Q_{S \text{ ORAR MAX}} = 2,0 \times 7,37/24 = \mathbf{0,61 \text{ mc/h} = 0,17 \text{ l/s}}$$

Debitele necesare sunt:

$$Q_{S \text{ ZI MED}} = \mathbf{5,67 \text{ mc/zi} = 0,06 \text{ l/s}}$$

$$Q_{S \text{ ZI MAX}} = \mathbf{7,37 \text{ mc/zi} = 0,08 \text{ l/s}}$$

$$Q_{S \text{ ORAR MAX}} = \mathbf{0,61 \text{ mc/h} = 0,17 \text{ l/s}}$$

3.ÎNMAGAZINAREA

Debitul de apă necesar stingerii din exterior a incendiului este de 20 l/s, timp de 3 ore.

Debitul de apă necesar stingerii din interior a incendiului este de 2x2,1 l/s timp de 10 min.

Rezervor incendiu

Debitul de calcul pentru stingerea din interior a incendiului, cu hidranti interiori, este de 2x2,10 l/s. Timpul teoretic de functionare este de 10 min.

$$Q_{ii} = 2 \times 2,10 \text{ l/s}$$

$$V_{inc1} = Q_{ii} \times T_{ii}$$

$$4,20 \text{ l/sec} \times 10 \text{ min} \times 60 = 2.520 \text{ l} = 2,52 \text{ mc}$$

Debitul de calcul pentru stingerea din exterior a incendiului, cu hidranti exteriori, conform tab.20, este de 20 l/s. Timpul teoretic de functionare este de 3 h.

$$Q_{ie} = 20 \text{ l/s}$$

$$V_{inc2} = Q_{ie} \times T_{ie}$$

$$20 \text{ l/s} \times 3 \text{ h} \times 3600 = 216.000 \text{ l} = 216 \text{ mc}$$

Rezultă un volum de apă pentru stingerea incendiului cu hidranti de:

$$\text{-hidranti interiori} = 2,52 \text{ mc}$$

$$\text{-hidranti exteriori} = 216 \text{ mc}$$

$$V_{tot} = 218,52 \text{ mc} \sim 220 \text{ mc}$$

Refacerea rezervei de apă pentru incendiu, se va face cu debitul Q_{RI} în timpul T_{RI} :

-rezervor hidranti:

$$Q_{RI} = \frac{V_{inc}}{T_{RI}} = 220/24 = 9,16 \text{ mc/h} = 2,54 \text{ l/s}$$

$$Q_{RI} = \mathbf{2,54 \text{ l/s}}$$

Deoarece conducta stradala trebuie sa asigure si stingerea de la hidranti exteriori se prevăd hidranti care sa asigure $Q_{IE} = 5 \text{ l/s}$.

4. DIMENSIONARE REȚEA DE APA

Dimensionarea rețelei de distributie s-a făcut la debitul

$$Q_D = Q_{ORAR \text{ MAX}} = \mathbf{0,17 \text{ l/s}}$$

$$Q_{IE} = \mathbf{5,0 \text{ l/s} - \text{incendiu stradal}}$$

$$Q_V = 0,70 \times Q_{s \text{ orar max}} + Q_{IE} = 0,70 \times 0,17 + 5 = \mathbf{5,12 \text{ l/s} = 18,42 \text{ mc/h}}$$

Rețeaua trebuie să asigure un debit pentru satisfacerea consumului menajer și refacerea rezervei de incendiu.

CANALIZARE MENAJERA

Apele colectate în rețeaua de canalizare s-au determinat conform STAS 1846/90 pentru un număr de **200 persoane**. Procentul de restituție se considera de 100% din necesarul de apă calculat pentru etapa de perspectiva apreciată la:

Debitele evacuate sunt:

$$Q_{U \text{ ZI MED}} = \mathbf{5,67 \text{ mc/zi} = 0,06 \text{ l/s}}$$

$$Q_{U \text{ ZI MAX}} = \mathbf{7,37 \text{ mc/zi} = 0,08 \text{ l/s}}$$

$$Q_{U \text{ ORAR MAX}} = \mathbf{0,61 \text{ mc/h} = 0,17 \text{ l/s}}$$



CANALIZARE PLUVIALA

Apele de ploaie din zonele studiate sunt colectate astfel:

- Apele colectate de pe acoperisuri sunt preluate in proportie de 50% de o retea de canalizare pluviala, impreuna cu cele de pe drumuri, parcuri si platforme betonate, apoi sunt pre-epurate intr-un separator de namol si hidrocarburi (SNH) si apoi descarcate intr-un bazin de retentie – BR – amplasat in vecinatatea fiecarei parcele, in zona verde. De aici, dupa momentul ploii, apele pluviale sunt folosite pentru udarea spatiilor verzi.
- Apele pluviale cazute pe suprafata zonelor verzi si de pe jumatate din suprafata acoperisurilor se vor infiltra liber sistematizat in teren, fiind considerate conventional curate.

Astfel, vom avea doua bazine de retentie si doua SNH, aferente fiecareia din cele doua parcele.

Debitul de ape meteorice se stabileste luându-se în considerare numai debitul ploii de calcul, conform STAS 1846-2/2007 – „Canalizări exterioare” și STAS 9470-73 - „Ploi maxime” debitul pluvial se calculează cu relatia:

$Q_{pl} = S \times \varnothing \times l \times m$, unde m- coeficient adimensional egal cu 0,8 pentru $t < 40$ min.

Suprafata totală a zonei studiate este de **16.525 mp**, respectiv 1,6525 ha.

Suprafetele de pe care se vor prelua apele de ploaie sunt:

Constructii $S = 5.000$ mp

Drumuri $S = 4.131$ mp

-acoperişuri coef. de scurgere $\varnothing = 0,90$

-drumuri coef. de scurgere $\varnothing = 0,85$

$\varnothing = (5.000 \times 0,90 + 4.131 \times 0,85) / 9.131 = 0,87$

Clasa de importantă III => frecventa ploii de calcul 1/1.

t = durata ploii

$$t = t_{cs} + \frac{L}{v_a} = 5 + 250/42 = 11 \text{ minute}$$

$t_{cs} = 5$ minute pentru zonă de ses

$v_a = 42$ m/min

- lungimea colectorului este de 250 m

$l = 175$ l/sxha - pentru durata de 11 minute și frecventa de 1/1

$Q_{PL} = 0,9131 \times 0,87 \times 175 \times 0,8 = 111,21$ l/s = **0,111 mc/s**

Volumul anual al apelor pluviale va fi: $V_{\text{anual}} = Q_{l/s} \times t \times 60 \times 100_{\text{zile/an}} / 1.000 = \text{mc/an}$

$V_{\text{anual}} = 111,21 \times 11 \times 60 \times 100 / 1.000 = 7.339$ mc/an

Volumul bazinelor de retentie ape pluviale:

$$V = \frac{1}{2} \times \frac{t_r^2}{t_c} \times Q_{PL} \times k_1 = \frac{1}{2} \times \frac{20^2}{10} \times 111,21 \times 0,06 = 133,45 \text{ mc}$$

Se propune realizarea a 2 bazine de retentie, fiecare bazin deservind cate o parcela. Volumul unui bazin este: $V_{B,R} = 133,45 \text{ mc} / 2 = 66,72 \text{ mc}$ (~32 mp)

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicei mediului. Raportul mediu natural – mediu antropoc 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.



Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de minim 20% din suprafața privată ocupată de spații verzi - va fi realizat în interiorul fiecărei parcele rezultate. Se prevăd plantări de zone verzi, punerea în valoare a cadrului natural existent.

- Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea. Prin adaptarea soluției de canalizare și alimentare cu apă în etapa viitoare în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.
- Depozitarea controlată a deșeurilor: colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi: nu e cazul
- Organizarea sistemelor de spații verzi- vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi și plante decorative
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate: nu e cazul
- Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană: nu e cazul
- Valorificarea potențialului turistic și balnear: nu e cazul
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore: zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil și curți construcții cu interdicție de construire până la aprobare Puz, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente. Trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.

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

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

a) Gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor

În cadrul acestui program, pentru zona studiată în cadrul P.U.Z.-ului, propunerile de urbanism au prevăzut :

- Asigurarea unor accese corespunzător pe parcele;
- Echiparea tehnico - edilitara corespunzătoare.

Soluțiile de urbanism propuse creează suportul pentru activități viitoare. Elaborarea PUZ este determinată de intenția de a funcționaliza un perimetru intravilan în acord cu cerințele și tendința de dezvoltare zonală. Amplasamentul este situat într-o zonă din perimetrul fostei platforme industrial Calea Buziasului, în proximitatea arterei majore calea Buziasului și a viitoarei centuri, creând premisele necesare unei astfel de dezvoltări urbanistice. Modelarea propusă creează premise pentru protecția mediului, înțeles ca fiind de tip urban, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stres ambiental (zgomot, noxe din traficul rutier).

Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme :

- Amenajarea urbanistică a teritoriului considerat;
- Stabilirea limitelor de implantare a viitoarelor construcții și folosirea optimă a



terenului;

- Asigurarea relatiilor functionale si estetice cu vecinatatile;
- Asigurarea echipării tehnico - edilitare a zonei: alimentarea cu apă, canalizarea, sistemul de încălzire, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu gaz;
- Reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;

Planul urbanistic zonal va fi inclus in urmatoarele planuri existente:

- P.U.G. TIMISOARA;
- Planuri topografice intocmite in vederea realizarii P.U.Z.-ului si a stabilirii limitei de proprietate.
- Planurile cu utilitati sau potentiale zone de restrictie emise de regiile proprietare.

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile

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

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. Actualmente terenul are categoria de folosință teren curți construcții, fiind liber. Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și constituie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților de trai, cu conservarea factorilor de mediu.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, între proiectant și proprietarii terenurilor, pentru această zonă se prevede realizarea unei zone destinata constructiilor industriale nepoluante, depozitare, productie, servicii, birouri, comert cu regim de inaltime S/D+P+4E. Constructiile vor fi amplasate in conformitate cu reglementarile stipulate in documentatia de fata.

Din studiul intocmit in raport cu amplasarea de functiuni, rezulta ca nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protectiei mediului. In zona studiata nu se vor amplasa, activitati sau functiuni poluante.

Se recomanda cooperarea investitorilor pentru realizarea lucrărilor de echipare a terenului (alimentarea cu apă, canalizarea și epurarea apelor uzate, alimentarea cu energie electrică, gaze naturale etc.)

Este obligatorie sistematizarea rețelilor pe culoarele stabilite pentru utilități.

Suprafata totală a zonei cuprinsă în P.U.Z. este de 16.525mp.

Adiacent terenului exista retele de alimentare cu apa potabila, canalizare, si alimentare cu gaze naturale. Nu au fost identificate probleme de mediu relevante in zona.

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea 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 existenta la ora actuala a functionarii serviciului de colectare a deseurilor menajere de pe raza Municipiului Timisoara si in zona din imediata vecinatate a acesteia.

Se evidentiaza de asemenea faptul ca necesarul de apa se va asigura centralizat pe amplasament, reglementarea consumurilor cat si a conditiilor de evacuare a apelor reziduale facandu-se prin avizele solicitate de catre beneficiar la institutiile abilitate.

Planurile si programele pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu ce se vor elabora in continuare, legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor din zone adiacente, vor tine seama de prevederile prezentului program urbanistic zonal.

In vederea protectiei mediului se vor prevedea urmatoarele:

Pr. nr.21/2015 – **CONSTRUCTII INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, PRODUCTIE, SERVICII, BIROURI, COMERT(ET-ZONA ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER TERTIAR)**, Timisoara zona Saguaro-Elbromplast, județul Timiș, C.F.442194,444292,444291

S.teren=16.525mp

beneficiar- SC MULTICO SRL, SC GELCO PROD SRL

MEMORIU DE PREZENTARE



- Racordul la utilitatile existente in zona;
- depozitarea deseurilor menajere in pubele si containere etanse realizate din materiale necorodabile, amplasate in spatii special amenajate;
- realizarea de zone verzi plantate, eventual tratate peisager;
- nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere si nu se vor depozita deseuri menajere, in afara retelelor si spatiilor special destinate;
- Protectia calitatii apelor

Surse de poluanti pentru apa freatica:

Apa: prin solutiile adoptate (de alimentare cu apă, de canalizare menajeră și pluvială) – se elimină posibilitatea de infiltrații în sol.

Apele menajere vor fi preluate de calizarea propusa pentru aceasta zona.

Apele pluviale colectate vor fi evacuate in retea de canalizare.

- Protectia aerului:

Aerul: nu există surse de poluare a atmosferei – exceptând cele legate de circulația autovehiculelor, funcțiunea fiind de locuire. Surse staționare nedirijate nu există; surse staționare dirijate: emisiile de poluanți antrenaj de la gazele de ardere de la centralele termice generează monoxid de carbon și oxizi de azot; surse mobile: autoturisme și autoutilitare care generează poluanți precum monoxid de carbon, oxizi de azot, dioxid de sulf, hidrocarburi nearse – intermitente.

Cladirile sunt incalzite cu agent termic produs de centrale termice proprii pe gaz, ale caror capacitate de evacuare a gazelor nearse in atmosfera este redusa, sub nivelul de 0,02

Prize de aer pentru centrale pe gaz se dimensioneaza de furnizor in functie de tipul centralei termice:

- a) priza directa de aer
- b) priza directa centrata pe cosul de evacuare .

Centrala termica proprie cu caracteristici corespunzatoare functiunii deservite

Solul: surse de poluare specifice perioadei de execuție nu există, decât accidental de la pierderea de carburanți la utilajele folosite – sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului. Pentru perioada de exploatare, surse posibile de poluare sunt: depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor menajere. Se va realiza o platformă adecvată pentru colectarea deșeurilor , se va întreține solul în spațiile verzi.

Zgomot și vibrații: proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că nu se vor desfășura activități generatoare de zgomot.

Radiații: lucrările propuse nu produc și nu folosesc radiații.

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

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Nu au fost identificate efecte nocive sau poluanti astfel ca nu putem vorbi de o durata sau de o frecventa a acestora.

b) natura cumulativă a efectelor;

Nefiind identificate efecte asupra mediului nu putem vorbi de o natura cumulativa asupra mediului. Avandu-se in vedere impactul redus asupra mediului a functiunilor propuse, prin gestionarea conforma 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 sud-est a municipiului Timisoara.

c) natura transfrontieră a efectelor;

Nu este cazul.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);



Avand in vedere ca planul de fata prevede extinderea zonei industriale nepoluante, functiune definita prin planurile de urbaniste elaborate anterior P.U.Z.-ului, nu se pune problema unor conflicte intre functiuni astfel ca nu vom avea niciun fel de riscuri pentru sanatatea umana sau mediu.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);

Nu s-au identificat efecte asupra mediului iar marimea zonei afectate de planul propus este de 16.525 mp. Terenul dupa cum scrie si in capitolele anterioare este situat interitoriul intravilanului municipiului Timisoara cu interdictie de construire pana la aprobare puz.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat;

Suprafețele terestre aparținând domeniului public nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură, care sa necesite instituirea regimului de rezervație științifică ca sa rămâna în proprietate publică și sa dobândeasca regimul de protecție, potrivit procedurii prevăzute la art. 8, din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 236/2000.

Realizarea planului urbanistic zonal se inscrie in dinamica de dezvoltare a zonei – fostul amplasament al Platformei industriale Calea Buziasului.

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Zona este in curs de edificare in partea de vest fiind deja construite o serie de imobile, insa in acest areal nu sunt nici elemente de patrimoniu construit nici de patrimoniu natural.

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;

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

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

- Ca prioritati in zona ce trebuie rezolvate sunt echiparile edilitare si accesele la parcela la standarde normale pentru categoria prevazuta.

- Necesitatea pastrarii in zona a unui nivel de ocupare a terenului corespunzator.

Folosirea terenului pentru extinderea zonei industriale cu functiuni complementare si echiparea edilitara se va realiza in parametri normali de utilizare, nu se pune problema utilizarii acestuia in mod intensiv. Conform Indicilor urbanistici terenul va fi folosit in procent de 55% pentru constructii, minim 25% pentru circulatii rutiere si pietonale(din care 3,84% se va ceda domeniului public pentru intregirea profilului de drum propus in PUG) si minim 20% din suprafata va fi amenajata ca spatiu verde.

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

Nu este cazul intrucat suprafețele terestre aparținând domeniului privat, luate in studiu, nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură, care sa necesite instituirea regimului de rezervație științifică ca sa rămâna în proprietate publică și sa dobândeasca regimul de protecție, potrivit procedurii prevăzute la art. 8, din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 236/2000.

Ca principale acte normative privind protecția mediului ce trebuiesc respectate, sunt precizate următoarele:

Se vor respecta condițiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;

Deșeurile rezultate vor fi ridicate de către o unitate de salubritate autorizată; cele reciclabile – hârtie, carton, sticlă etc. – vor fi colectate separate, pe tipuri și vor fi predate unităților specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deșeurilor reciclabile, precum și cele al O.U. 78/2000 privind regimul deșeurilor;

Se vor respecta prevederile O. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;

Nivelul de zgomot exterior se va menține în limitele STAS 10009/88 (max. 50dB) și STAS 6156/1986; Emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de O. 462/93 și O. MAPM 1103/2003

Apele uzate vor respecta condițiile de colectare din NTPA 002/2002;

Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea 426/2001;

Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene. Din aceste considerente generale și specifice legislației de mediu, cunoscând în detaliu caracterul investiției, luând în considerare situațiile cu investiții similare; se apreciază că investiția este cu un risc redus, nesemnificativ asupra mediului și se realizează pe o suprafață relativ mică.



3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgirea profilului transversal - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare. Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

Lista obiectivelor de utilitate publică:

- rețea de alimentare cu apă
- rețea de gaze naturale
- rețea de alimentare cu energie electrică
- canalizare menajeră
- rețea de telecomunicații
- asigurarea circulației în incinta

4. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA

Din punct de vedere economic și social, investiția va crea noi locuri de muncă, va contribui la crearea unui pol economic în această zonă a Timisoarei propus și prin strategia de dezvoltare a orașului și se va concretiza un aspect coerent al zonei.

5. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORI PRIVATI SI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATILOR PUBLICE LOCALE

Din partea investitorului se vor asigura financiar următoarele categorii de lucrări:

-lucrările tehnico-edilitare pentru echiparea terenului în cauză, rețelele apă-canal, rețele electrice și rețele alimentare cu gaz, fibra optică, iluminat stradal

-Primăria Timisoara va finanța partea de lucrări rutiere (carosabil, trotuare, zona verde, pista biciclete, semaforizarea, iluminat stradal) pentru realizarea profilului PTT16-20m în momentul finalizării tuturor documentațiilor de urbanism din partea de est a drumului de exploatare DE1554/2 prin care se va ceda suprafața de teren necesară realizării profilului impus prin PUG.

6. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

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

Conform Masterplanului Timisoarei propunerea se încadrează în tendința de dezvoltare a unei structuri economice urbane competitive, bazată pe cunoaștere și inovație prin implementarea unor parcuri industriale cu profil High Tech sau cercetare și dezvoltare a IT&C.

Întocmit,

Arh. Dumitrele Elena- Emilia