

P.U.Z. ZONĂ DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCTIE NEPOLUANTĂ
Amplasament: Timișoara, Zona Calea Șagului, jud. Timiș
parcelele: 430641, 430671, 430632, 430636, 430652, 430672, 430640
Beneficiari: SPORT MECHANICAL WORKSHOP SRL, CON- A SRL

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCTIE NEPOLUANTĂ

ZONA CALEA ȘAGULUI, TIMIȘOARA, JUD. TIMIȘ

Beneficiari: **SPORT MECHANICAL WORKSHOP S.R.L.
CON- A S.R.L.**

Amplasament: Zona Calea Șagului, Timișoara, județul Timiș
Parcelele cu nr. cad. 430641, 430671, 430632, 430636,
430652, 430672, 430640

Proiectant: **S.C. PILOT TEAM s.r.l.**

Bd. 3 August 1919 nr. 19, ap. 2/A, Timișoara

Faza de proiectare : Plan Urbanistic Zonal

P.U.Z. ZONĂ DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCTIE NEPOLUANTĂ
Amplasament: Timișoara, Zona Calea Șagului, jud. Timiș
parcelele: 430641, 430671, 430632, 430636, 430652, 430672, 430640
Beneficiari: SPORT MECHANICAL WORKSHOP SRL, CON- A SRL

LISTA DE SEMNATURI

Urbanism: **S.C. PILOT TEAM S.R.L.**
Bd. 3 August 1919 nr. 19, ap. 2/A, Timișoara
Arh. Glad TUDORA

Arh. Laura MĂRCULESCU

Lucrări topografice: **S.C. GEOCAD & ASOCIAȚII S.R.L.**
Str. V.Alecsandri nr. 2, ap. 2, Timișoara
Ing. Liviu LANGA

Edilitare: **PFA MUNTEAN MIHAI – DOINEL**
Săcălaz, str a VII-a, nr.705/C, jud. Timiș
Ing. Mihai MUNTEAN

Lucrări rutiere: **S.C. DRUM PROIECT CONSULT S.R.L.**
Str. Electronicii nr. 26, ap. 18, Timișoara
Ing. Victor RILL

P.U.Z.
Amplasament:

ZONĂ DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCTIE NEPOLUANTĂ
Timișoara, Zona Calea Șagului, jud. Timiș
parcelele: 430641, 430671, 430632, 430636, 430652, 430672, 430640
SPORT MECHANICAL WORKSHOP SRL, CON- A SRL

Beneficiari:

BORDEROU

PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPĂT	pag. 1
LISTA DE SEMNĂTURI	pag. 2
BORDEROU	pag. 3
MEMORIU GENERAL	pag. 4
1. INTRODUCERE	
1.1. Date de recunoaștere a documentației	pag. 5
1.2. Obiectul lucrării	pag. 5
1.3. Surse de documentare	pag. 5
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	
2.1. Evoluția zonei	pag. 5
2.2. Încadrarea în zonă	pag. 7
2.3. Elemente ale cadrului natural	pag. 7
2.4. Circulația	pag. 8
2.5. Ocuparea terenurilor	pag. 8
2.6. Echiparea edilitară	pag. 8
2.7. Probleme de mediu	pag. 8
2.8. Opțiuni ale populației	pag. 9
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA	
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	pag. 9
3.2. Prevederi ale P.U.G. Timișoara	pag. 9
3.3. Valorificarea cadrului natural	pag. 10
3.4. Modernizarea circulației	pag. 10
3.5. Zonificare funcțională, reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	pag. 10
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	pag. 12
3.7. Protecția mediului	pag. 15
3.8. Obiective de utilitate publică	pag. 16
5. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE	pag. 21
REGULAMENT DE URBANISM	pag. 22
<u>PIESE DESENATE</u>	
01	Încadrare în zona / Incadrare în PUG
02	Situația existentă / Studiu cvartal
03	Reglementări urbanistice – Zonificare
03-ED	Lucrări hidroedilitare
04	Proprietatea asupra terenurilor
05	Posibilitati de mobilare
06	Volumetrie
07	Circulații

P.U.Z.
Amplasament:

ZONĂ DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCTIE NEPOLUANTĂ
Timișoara, Zona Calea Șagului, jud. Timiș
parcelele: 430641, 430671, 430632, 430636, 430652, 430672, 430640
Beneficiari: SPORT MECHANICAL WORKSHOP SRL, CON- A SRL

ANEXE:

Acte:

- Certificat de urbanism nr. 4987/19.12.2018
- Extrase de Carte Funciara nr. 430641, 430671, 430632, 430636, 430652, 430672, 430640
- Adeverinta nr. UR2019-15784/27.09.2019
- Plan de acțiune nr. UR2019-012833/20.08.2019
- Adresa Serviciul Administrare Fond Funciar nr. DO2019-001908/02.10.2019
- Directia Cladiri, Terenuri si Dotari Diverse nr. CT2019-006135/30.09.2019
- Adresa Serviciul Juridic nr. SC 2019-024190
- Raportul informarii si consultării publicului UR2019 – 01341/02.10.2019
- Rezultatele informarii si consultarii publicului UR2019 – 01341/23.09.2019
- Studiu geotehnic nr. 4884/2019

Avize:

- Avizul Arhitectului Sef nr. 33/03.10.2019
- Aviz de oportunitate nr. 07/28.02.2019
- Proces verbal de recepție nr. PV 1986/2019
- Decizie de încadrare Agenția pentru Protecția Mediului Timis nr. 99/09.09.2019
- Aviz Securitate la Incendiu nr. 141/19/SU-TM/08.05.2019
- Aviz Protectie Civila nr. 533.945/08.05.2019
- Aviz Statul Major al Apărării nr.DT.4286/10.06.2019
- Notificare DSP Timis nr. 12105/404/M/24.06.2019
- Aviz de gospodărire a apelor nr. ABABA-237/23.07.2019
- Avuz ANIF nr. 52/20.06.2019
- Aviz tehnic Aquatim nr. 73481/DT-ST/03.07.2019
- Aviz Poliția Rutieră nr. 260956/13.09.2019
- Aviz Comisia de Circulatie nr. DT2019-005239/03.10.2019
- Aviz de principiu Direcția de Mediu, Serviciul de Reglementare și Politici Mediu Urban nr. 1248/12.09.2019
- Aviz Transelectrica s.a. nr. 6034/26.06.2019
- Aviz Transgaz nr. ETA/4099/18.06.2019
- Aviz pentru rețele existente Serviciul Banca de Date Urbana nr. 542/08.07.2019
- Aviz Telekom Romania Communications S.A. nr. 438/19.03.2019
- Aviz STPT UR2019-00-3521/14.03.2019
- Aviz tehnic de amplasament Aquatim nr. 4682/18.03.2019
- Aviz de principiu DELGAZ GRID S.A. Nr. 1571,3/29/2019
- Aviz de amplasament Enel Distributie Banat Nr. 266564531/31.05.2019
- Aviz favorabil Colterm S.A. din UR2019-003521/13.03.2019

P.U.Z. ZONĂ DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCTIE NEPOLUANTĂ
Amplasament: Timișoara, Zona Calea Șagului, jud. Timiș
parcelele: 430641, 430671, 430632, 430636, 430652, 430672, 430640
Beneficiari: SPORT MECHANICAL WORKSHOP SRL, CON- A SRL

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII: PLAN URBANISTIC ZONAL

BENEFICIARI : ZONĂ DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCTIE NEPOLUANTĂ
SPORT MECHANICAL WORKSHOP S.R.L.
CON- A S.R.L.

AMPLASAMENT : Zona Calea Șagului, TIMIȘOARA, jud. TIMIȘ, parcelele cu nr. cad. 430641, 430671, 430632, 430636, 430652, 430672, 430640

NUMĂR PROIECT : 14.10/181/2019

FAZA DE PROIECTARE : PLAN URBANISTIC ZONAL

DATA ELABORĂRII : Octombrie 2019

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație la nivel de P.U.Z. își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru realizarea unei **zone de depozitare, logistică și producție nepoluantă** pe terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, în zona Calea Șagului.

1.3. Surse documentare

Pentru elaborarea acestei documentații s-au studiat planurile urbanistice aprobate în zona adiacentă amplasamentului, precum și planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 107/2014.
- *Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) Timișoara*
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara – Etapa 3 (în curs de actualizare)
- Ridicare topografică pentru zona studiată

La elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
- ORDIN nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism, și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul studiat în cadrul P.U.Z se situează în partea de sud - est a Municipiului Timișoara, în intravilan, conform P.U.Z. Interporto – Terminal Intermodal Timișoara.

În prezent zona studiată are funcțiune **de zonă de depozitare și servicii** – conform

P.U.Z. ZONĂ DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCTIE NEPOLUANTĂ
Amplasament: Timișoara, Zona Calea Șagului, jud. Timiș
parcelele: 430641, 430671, 430632, 430636, 430652, 430672, 430640
Beneficiari: SPORT MECHANICAL WORKSHOP SRL, CON- A SRL

P.U.Z. Interporto – Terminal Intermodal Timișoara.

În cadrul **P.U.Z. "INTERPORTO - TERMINAL INTERMODAL Timișoara", Timișoara (HCLMT nr. 31/2003)**, beneficiar **S.C INTERPORTO ROMANIA S.A.** se propune dezvoltarea unei platforme logistice intermodale, cu prevederea de hale pentru depozitare, clădiri de birouri / administrative, platforme depozitare, circulații interne și zone de parcare, construcții edilitare (foraj, bazin retenție ape pluviale, bazin de incendiu), extinderea unor linii de cale ferată cu legătură la cele existente în zona Freidorf – Timișoara, zone vezi și amenajări.

Pentru implementarea investiției s-au obținut următoarele Autorizații de construire, dar niciuna nu a fost realizată:

- 1098/06.06.2005 - *Construcții pt. servicii. Construire birouri și spatii pentru depozitare. Regim înălțime P+2E. Zona D. Steren = 54474 mp, Sc propus = 5020 mp, Sd propus = 5992 mp.*
- 821/07.05.2004 - *Amenajări exterioare. Construire drumuri de incinta*
- 535/26.03.2004 - *Construcții pt. depozitare - Construire hala pt. depozitare regim P corp 4A*

În ultimii ani, pe terenurile învecinate s-au aprobat și parțial implementat următoarele documentații de urbanism:

P.U.Z. "Platformă Industrială MONLANDY S", DN 59-Calea Șagului, Timișoara (HCLMT 111/2003)

Documentația are drept obiectiv realizarea unei hale de producție, indici POT max de 55%, CUT max = 1,2, zv = 20%

P.U.Z. "Modificare platformă industrială Monlandy`s", Calea Șagului DN 59 KM 8+950, Timișoara (HCLMT 305/2017)

Se modifică parțial, în zona de nord-est, planul urbanistic prin comasarea parcelelor existente cu scopul creării unor loturi mai mari pentru funcțiune de depozitare.

S-au avut în vedere și reglementările din puz-urile învecinate, aprobate anterior:

P.U.Z. „Ansamblu clădiri cu funcțiuni comerciale, servicii și depozitare', Calea Sagului / DN 59 Km. 7+500 dreapta, Timișoara (HCL 393/2008)

P.U.Z. „Construire hale depozitare cu corp administrativ,, -parcela cu nr. cadastral A 1229/2/6, Calea Sagului, DN 59, km 8 dr., intravilan extins Timișoara (HCL 310/2007 modificat cu HCL 338/2007)

P.U.Z. „DE 1205 Calea Sagului km 7”, Zona Calea Sagului, DN 59 km 7, Timișoara (HCL 495/2007)

Documentații în lucru pe terenurile învecinate:

Aviz de oportunitate nr. 5/2018 - P.U.Z. „COMERT, SERVICII, DEPOZITARE, PRODUCTIE NEPOLUANTA”, Timișoara, Calea Șagului DN 59, km 8, f.n., beneficiari S.C. MIRFAG TRANS S.R.L., S.C. BEGAMI S.R.L., S.C. POD CONSTRUCT S.R.L

Aviz de oportunitate nr. 16/2018 - P.U.Z. „ZONĂ DEPOZITARE, SERVICII ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ”, Timișoara, zona Calea Șagului - str. Napoli, beneficiar DUTCH REAL ESTATE S.R.L.

Aviz de oportunitate nr. 38/2019 - P.U.Z. „ZONĂ DEPOZITARE, PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, zona Calea Șagului, Timișoara, beneficiar SAPIENT VEST S.R.L.

Prin urmare, în acest teritoriu se preconizează dezvoltarea unor funcțiuni adaptate cerințelor actuale: depozitare, logistică, producție nepoluantă – grupate în corelare cu zonele funcționale existente.

P.U.Z. ZONĂ DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCTIE NEPOLUANTĂ
 Amplasament: Timișoara, Zona Calea Șagului, jud. Timiș
 Beneficiari: parcelele: 430641, 430671, 430632, 430636, 430652, 430672, 430640
 SPORT MECHANICAL WORKSHOP SRL, CON- A SRL

2.2. Încadrarea în zonă

Terenul studiat este situat în zona de sud - est a municipiului Timișoara, zona Calea Șagului, între limite fizice din teren: Hcn 1228/3 și DE 1227/1/1, la limita teritoriului intravilan.

Date C.F.

Terenul studiat este proprietatea **SPORT MECHANICAL WORKSHOP SRL și CON-A SRL**, are suprafața totală de **130.000 mp.**, fiind constituit din următoarele parcele:

C.F. nr.	Nr. cad. vechi	Proprietar	Suprafață (mp)
430641	CC 1228/1/2	SC SPORT MECHANICAL WORKSHOP SRL	32500
430671	CC 1228/1/1	SC SPORT MECHANICAL WORKSHOP SRL	32500
430632	CC 1228/1/4/4	CON-A SRL	2500
430636	CC 1228/1/4/3	CON-A SRL	10000
430652	CC 1228/1/4/2	CON-A SRL	10000
430672	CC 1228/1/4/1	CON-A SRL	10000
430640	CC 1228/1/3	CON-A SRL	32500
Total teren studiat :			130000

Amplasamentul studiat este delimitat astfel:

- la nord: teren neconstruit – rezervă și Hcn 1228/3
- la sud: DE 1227/1/1
- la est: Hcn 1228/3, magazin Metro “Cash&Carry” Timișoara Sud
- la vest: teren neconstruit și Hcn 1228/3

Amplasamentul se învecinează cu următoarele clădiri / terenuri:

- la nord: teren neconstruit – rezervă și Hcn 1228/3
parcelă privată cu hală service auto (CF 428081)
Magazin Metro “Cash&Carry” Timișoara Sud
- la est: Magazin Metro “Cash&Carry” Timișoara Sud
- la vest: teren neconstruit
- la sud: hală producție Rosi-Ita Uno srl (CF 434366)
hală producție Verni & Fida srl (CF 412936)

În zonă nu sunt locuințe, cele mai apropiate fiind situată la o distanță de peste 1,8 km..

2.3. Elemente ale cadrului natural

Pe teren nu sunt plantații, înalte sau joase. În zonă nu există riscuri naturale.

Terenul studiat în cadrul P.U.Z. este relativ plan și orizontal.

Conform zonării seismice, amplasamentul este caracterizat de următorii parametri: $ag = 0,25 g$, $T_c = 0,7 s$ (conform P100-1/2013). Adâncimea de îngheț este de $0,6 - 0,7 m$ (conform STAS 6054/77).

Caracteristici geotehnice

Conform studiului geotehnic preliminar, lucrarea se poate încadra în categoria geotehnică 2 – risc geotehnic moderat. Amplasamentul investigat nu este ocupat la momentul actual de nicio construcție, suprafața terenului nefiind afectată de fenomene fizico-mecanice care să pericliteze stabilitatea construcțiilor proiectate.

P.U.Z. ZONĂ DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCTIE NEPOLUANTĂ
Amplasament: Timișoara, Zona Calea Șagului, jud. Timiș
parcelele: 430641, 430671, 430632, 430636, 430652, 430672, 430640
Beneficiari: SPORT MECHANICAL WORKSHOP SRL, CON- A SRL

Stratificația interceptată în foraje este neomogenă, dedesubtul solului vegetal în grosime de 0,30 m, aflându-se pământuri coezive până la adâncimea de 3,50 ÷ 6,30 m, urmate de un orizont nisipos, până la adâncimea de investigare de 12,00 m.

Nivelul superior al acviferului a fost interceptat în foraje la adâncimi cuprinse între 1,25 ÷ 2,00 m față de CTA, (NH= -1,25 ÷ - 2,00 m).

Lucrările de teren au pus în evidență prezența unor pământuri cu o compresibilitate medie spre mare. În urma realizării calculului tasării absolute probabile (anexa 17) a terenului de fundare din zona activă a viitoarelor fundații, aceasta depășește valoarea maximă admisă prevăzută în NP 112/2014, anexa H.

2.4. Circulația

În prezent, accesul pe sit se face din DE 1227/1/1 care are legătură cu DE 1231 și cu străzile dezvoltate în baza P.U.Z. „Construire hale depozitare cu corp administrativ„ - parcela cu nr. cadastral A 1229/2/6, Calea Șagului, DN 59, km 8 dr., intravilan extins Timișoara (HCL 310/2007 modificat cu HCL 338/2007), care prin str. Petre Stoica se descarcă în Calea Șagului.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul este liber de construcții.

În cadrul zonei de sud și est față de terenul studiat, sunt amplasate construcții industriale, hale de producție / depozitare / servicii.

2.6. Echiparea edilitară

Alimentare cu apă și canalizare menajeră

Conform aviz tehnic de amplasament emis de S.C. AQUATIM S.A. nu există rețele de alimentare cu apă și canalizare în vecinătatea amplasamentului. Până la extinderea sistemului centralizat al Municipiului Timișoara în zona se va prevedea o soluție tranzitorie de funcționare.

În zonă sunt canale de desecare aflate în administrarea A.N.I.F., în care se vor descărca apele pluviale.

Gaze naturale

Conform avizului eliberat de Delgaz Grid pe amplasament nu există rețele de alimentare cu gaze naturale de înaltă sau medie presiune.

Energie termică

Conform aviz de amplasament emis de S.C. COLTERM S.A. nu există rețea de distribuție a energiei termice în zonă.

Alimentarea cu energie electrică și telefonie

Conform avizului emis de SC ENEL DISTRIBUȚIE BANAT SA, pe amplasament nu există rețele de alimentare / distribuție energie electrică, dar există în vecinătate.

Conform aviz de amplasament emis de S.C. ROMTELECOM S.A., amplasamentul nu este afectat de rețele de telecomunicații.

2.7. Probleme de mediu

Relația cadrul natural – cadrul construit _____

În zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului, terenul având o vreme îndelungată folosință în principal agricolă.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare în acord cu funcțiunile urbane și implicit industriale, este în continuă creștere. Ținând cont de poziția terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

P.U.Z. ZONĂ DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCTIE NEPOLUANTĂ
Amplasament: Timișoara, Zona Calea Șagului, jud. Timiș
parcelele: 430641, 430671, 430632, 430636, 430652, 430672, 430640
Beneficiari: SPORT MECHANICAL WORKSHOP SRL, CON- A SRL

În prezent, zona nu este dotată cu rețele centralizate de canalizare și de distribuție a apei potabile, dar pe Calea Șagului sunt în curs de execuție extinderi ale acestor rețele.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice _____

Nu sunt riscuri naturale sau artificiale în zona studiată sau în vecinătăți.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă: _____ Nu este cazul.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: _____ Nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic: _____ Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul din zona studiată este proprietate privată, iar proprietarii de teren din zonă fac solicitări de amplasare pentru diverse investiții, în principal destinate serviciilor, comerțului sau depozitării.

Primăria municipiului Timișoara ca autoritate locală are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu, fiind susținută de către Consiliul Județean Timiș ca autoritate cu rol de coordonare a amenajării teritoriului la nivel județean.

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

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferitele faze de elaborare și dezbatere publică.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Zona adiacentă Căii șagului are un mare potențial de dezvoltare în ce privește investițiile industriale, de depozitare, logistica, mai ales în perspectiva realizării Centurii de sud a Timișoarei și eventual a legăturii expres cu Serbia.

În această perspectivă și în urma solicitărilor beneficiarilor, se propune realizarea unei **depozitare, logistică și producție nepoluantă** în corelare cu reglementările existente pentru teritoriul în care este amplasată, respectiv cu alte dezvoltări propuse în vecinătate.

3.2. Prevederi ale P.U.G. Timișoara / P.U.Z. aprobate în zonă

Zona studiată face parte din **intravilanul municipiului Timișoara**, extins prin P.U.Z. Interporto – Terminal Intermodal Timișoara aprobat prin HCL 31/2003.

În prezent funcțiunea existentă a terenului este de zonă de depozitare și servicii, conform P.U.Z. Interporto – Terminal Intermodal Timișoara.

Conform „**Propunerilor preliminare ce vor fi supuse spre avizare - Etapa a 3-a elaborare P.U.G. Timișoara**”, aprobate prin H.C.L. nr. 428/30.07.2013, zona este încadrată în categoria **TDA – Terenuri cu destinație agricolă – arabil, pășuni, fânețe, situate în extravilan.**

Încadrare în **Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) Timișoara**

Prin propunerile urbanistice, proiectul se poate încadra în următoarele direcții de dezvoltare preconizate în Masterplan-ul aprobat pentru municipiul Timișoara:

P.U.Z. ZONĂ DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCTIE NEPOLUANTĂ
Amplasament: Timișoara, Zona Calea Șagului, jud. Timiș
parcelele: 430641, 430671, 430632, 430636, 430652, 430672, 430640
Beneficiari: SPORT MECHANICAL WORKSHOP SRL, CON- A SRL

POLITICA 1: DEZVOLTAREA UNEI STRUCTURI ECONOMICE URBANE COMPETITIVE

Program 1: Parcuri industriale de producție bazată pe cunoaștere și inovare

POLITICA 4: ASIGURAREA MOBILITĂȚII, A INFRASTRUCTURII EDILITARE ȘI A INFRASTRUCTURII DE COMUNICARE (IT)

Program 3: Transport motorizat personal și public

Program 4: Trafic nemotorizat, trasee velo și pietonale

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiată are caracter agricol. Pe teren nu există plantații înalte care să pună problema menținerii acestora.

Prin sistematizarea zonei se urmărește integrarea propunerii în cadrul existent, cu preluarea dezvoltărilor adiacente.

3.4. Modernizarea circulației

Se propune realizarea unei străzi de legătură pe traseul actualului DE 1227/1/1, cu profil de 13,50 m., pentru a asigura relația cu strada existentă spre nord – est și cu străzile propuse prin P.U.Z. „Ansamblu clădiri cu funcțiuni comerciale, servicii și depozitare”, Calea Șagului / DN 59 Km. 7+500 dreapta, Timișoara (HCL 393/2008), respectiv str. Petre Stoica, precum și cu străzile propuse pe terenul dinspre vest pe traseul DE 1231, în cadrul documentațiilor de urbanism aflate în lucru.

Pe traseul DE 1231 se asigură legătura directă cu strada Napoli și strada Parma, prin intermediul parcelelor de teren înscrise în CF 437062 (nr.cad. A1227/5/1/2/2) și CF 437058 (nr.cad. A1227/5/2/2/2), proprietatea Municipiului Timișoara, domeniu public conform HG 1016/2005, pe care se poate dezvolta un drum de legătură.

Accesul pietonal și rutier la obiectivul propus se va asigura pe strada propusă, prin DE 1231, DE 1227/1/1 și străzile existente, conform avizului Comisiei de circulație.

Pe fiecare parcelă, în incinte se prevăd alei carosabile, alei pietonale și parcaje la nivelul terenului.

Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118**.

3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este delimitat la nord de Hcn 1228/3, la sud de DE 1227/1/1, la est de Hcn 1228/3, la vest de teren rezervă și Hcn 1228/3.

Pentru teritoriul studiat, care se reglementează prin prezentul P.U.Z. se propun următoarele:

- Dezvoltarea unei zone cu funcțiunea **de depozitare, logistică și producție nepoluantă**, având în vedere caracterul funcțional al zonei: **industrie nepoluanta, depozitare, servicii**
- Rezervarea terenurilor necesare realizării lucrărilor de infrastructură: modernizarea străzilor, trasee noi propuse și realizarea legăturilor acestora în zonă.
- Se propune parcelarea terenului în:
 - 4 parcele pentru construcții, cu funcțiune de depozitare, logistică și producție nepoluantă
 - 2 parcele pentru drumuri.

Indicatorii urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

Pentru **zona de depozitare, logistică și producție nepoluantă** indicii urbanistici de utilizare a terenului propuși sunt:

POT max = 55 %

CUT max = 2,2

P.U.Z. ZONĂ DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCTIE NEPOLUANTĂ
 Amplasament: Timișoara, Zona Calea Șagului, jud. Timiș
 parcelele: 430641, 430671, 430632, 430636, 430652, 430672, 430640
 Beneficiari: SPORT MECHANICAL WORKSHOP SRL, CON- A SRL

Regimul maxim de înălțime propus pentru zona este **P+3E / Hmax = 25 m**
P+2E / Hmax = 20 m

Zone verzi: 25%

BILANT TERITORIAL – raportat la situația existentă pe teren

Teren studiat	Existent		Propus	
	130.000 mp	100,00 %	130.000 mp	100,00 %
Zonă depozitare, logistică și producție nepoluantă			92.640 mp	71,26 %
Zonă căi de circulație rutieră			4.860 mp	3,74 %
Zonă verde pe parcele			32.500 mp	25,00 %

BILANT TERITORIAL – zonificare funcțională (conf. PUZ Interporto – Terminal Intermodal Timișoara)

Teren studiat	Reglementat		Propus	
	130.000 mp	100,00 %	130.000 mp	100,00 %
Zonă depozitare, logistică și producție nepoluantă			92.640 mp	71,26 %
Zonă depozitare și servicii; industrie nepoluanta	94.979 mp	73,06 %		
Zonă cale ferată	9.021 mp	6,94 %		
Zonă căi de circulație rutieră			4.860 mp	3,74 %
Zonă verde pe parcele	26.000 mp	20,00 %	32.500 mp	25,00 %

Descriere proiect

Se propune parcelarea terenului și reorganizarea căilor de acces cu scopul de a reglementa teritoriul pentru a corespunde cerințelor actuale ale beneficiarului.

Se propune lotizarea în 4 parcele pentru construcții și 2 parcele pentru drumuri:

- Pe parcela 1 se propune amplasarea unei fabrici de asamblare biciclete.

- Pe parcelele 2 și 3 se propun hale pentru depozitare, logistică și producție nepoluantă.

Halele propuse sunt destinate închirierii către terți, pentru depozitare, logistică, producție nepoluantă.

- Pe parcela 4 se propun clădiri administrative, depozitare materiale construcții, producție nepoluantă.

În cadrul fiecărei parcele se prevăd zone speciale pentru spații verzi și dotări tehnico-edilitare: post trafo, bazin de retenție ape pluviale, stație de pompare. Pe parcela 1 s-a amplasat un lac / bazin incendiu pe poziția stabilită prin PUZ-ul aprobat anterior.

La amplasarea zonelor verzi s-a ținut cont de reglementarea anterioară stabilită prin P.U.Z. „Interporto – Terminal Intermodal Timișoara”, cu păstrarea amplasamentului acestora și cu mărirea procentului de zonă verde pe fiecare parcelă de la 20% la 25%. Menționăm că zonele verzi reglementate anterior nu au fost dezmembrate și înscrise cu această categorie de folosință în extrasele CF.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă

Având în vedere configurația zonei, precum și retragerile impuse de fondul construit existent, se propun următoarele:

Amplasarea construcțiilor față de limitele frontale ale parcelei se va face cu respectarea alinierii din zonă, pe parcelele învecinate.

Distanța clădirilor față de limitele laterale ale parcelelor va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirilor.

Distanțele între clădirile de pe parcele învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare.

P.U.Z. ZONĂ DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCTIE NEPOLUANTĂ
Amplasament: Timișoara, Zona Calea Șagului, jud. Timiș
parcelele: 430641, 430671, 430632, 430636, 430652, 430672, 430640
Beneficiari: SPORT MECHANICAL WORKSHOP SRL, CON- A SRL

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății, cu completările ulterioare.

Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform **NORMATIVULUI P 118**.

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

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apa potabila

În prezent, în zona amplasamentului nu există un sistem centralizat de alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială. În zona amplasamentului, regia de apă-canal AQUATIM S.A. a demarat execuția rețelei publice de canalizare menajeră, respectiv extinderea rețelei de alimentare cu apă potabilă pe Calea Șagului. Etapa 2. Intersecție strada Ovidiu Cotruș – bifurcație localitățile Șag - Parța.

Obiectivul studiat în cadrul acestui PUZ este alcătuit din 4 parcele. Pe parcela 1 va fi prevăzută o fabrică de biciclete, pe parcelele 2, 3 hale de depozitare și logistică, iar pe parcela 4 hală de depozitare materiale de construcții și clădiri administrative.

Beneficiarii solicită prin prezenta documentație realizarea condițiilor necesare pentru racordarea obiectivelor propuse la rețelele edilitare existente.

Parcela 1 care este destinată fabricii de biciclete se va alimenta cu apă potabilă, de la conducta de apă aflată în fază de execuție de pe Calea Șagului, prin intermediul unei conducte de apă din PE-HD, Pn 10, De 160 mm, L = 1380 m.

Parcela 1 se va branșa la conducta de apă extinsă prin intermediul unui branșament de apă din PE-HD, Pn10, De 63 mm, în lungime de L = 305 m.

Alimentarea cu apă pentru incendiu se va realiza de la un foraj de mică adâncime propus. Sistemul de alimentare cu apă pentru incendiu este alcătuit dintr-un rezervor de apă, stație de pompare și o rețea de incendiu.

Rezervorul de apă pentru incendiu are capacitatea de 100 mc și este din metal, de formă circulară, realizat suprateran. Rezervorul va fi prevăzut cu o stație de pompare complet echipată.

Rețeaua de incendiu din incinta parcelei 1, se va realiza din PE-HD, Pn10, De 160 mm în lungime de L = 790 m și va fi prevăzută cu 4 hidranți supraterani de incendiu cu Dn 100 mm.

Debitele de apă potabilă necesare consumului igienico-sanitar și gospodăresc, pentru parcela 1, conform breviarului de calcul sunt:

$$Q_{zi\ med} = 80 \text{ m}^3/zi = 0,93 \text{ l/s};$$

$$Q_{zi\ max} = 104 \text{ m}^3/zi = 1,20 \text{ l/s};$$

$$Q_{orar\ max} = 208,08 \text{ m}^3/zi = 8,67 \text{ m}^3/h = 2,41 \text{ l/s}.$$

Aceste debite se vor asigura de la conducta de apă aflată în fază de execuție de pe Calea Șagului, din localitatea Timișoara.

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

Parcelele 2 și 3 care sunt destinate ca hale de depozitare, logistică și producție nepoluantă se vor alimenta cu apă potabilă, de la conducta de apă aflată în fază de execuție de pe Calea Șagului, prin intermediul unei conducte de apă din PE-HD, Pn 10, De 160 mm, L = 1380 m. Parcelele 2 și 3 se vor branșa la conducta de apă extinsă prin intermediul unui branșament de apă din PE-HD, Pn10, De 63 mm, în lungime de L = 200 m. Alimentarea cu apă pentru incendiu se va realiza de la un foraj de mică adâncime propus. Sistemul de alimentare cu apă pentru incendiu este alcătuit dintr-un rezervor de apă, stație de pompare și o rețea de incendiu.

P.U.Z.

Amplasament:

Beneficiari:

ZONĂ DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCTIE NEPOLUANTĂ
Timișoara, Zona Calea Șagului, jud. Timiș
parcelele: 430641, 430671, 430632, 430636, 430652, 430672, 430640
SPORT MECHANICAL WORKSHOP SRL, CON- A SRL

Rezervorul de apă pentru incendiu are capacitatea de 100 mc și este din metal, de formă circulară, realizat suprateran. Rezervorul va fi prevăzut cu o stație de pompare complet echipată.

Rețeaua de incendiu din incinta parcelor 2 și 3, se va realiza din PE-HD, Pn10, De 160 mm în lungime de L = 1070 m și va fi prevăzută cu 5 hidranți supraterani de incendiu cu Dn 100 mm.

Parcela 4 care este destinată pentru depozitare materiale de construcții și clădiri admunistrative se va alimenta cu apă potabilă, de la conducta de apă aflată în fază de execuție de pe Calea Șagului, prin intermediul unei conducte de apă din PE-HD, Pn 10, De 160 mm, L = 1380 m. Parcela 4 se va brânșa la conducta de apă extinsă prin intermediul unui brânșament de apă din PE-HD, Pn10, De 63 mm, în lungime de L = 30 m.

Alimentarea cu apă pentru incendiu se va realiza de la un foraj de mică adâncime propus și pentru parcelele 2 și 3. Sistemul de alimentare cu apă pentru incendiu este cel propus pentru parcelele 2 și 3, iar acest sistem va alimenta și parcela 4, sistem ce este alcătuit dintr-un rezervor de apă, stație de pompare și o rețea de incendiu.

Extinderea rețelei de alimentare cu apă de la parcelele pouse în cadrul acestui P.U.Z. se va realiza de către beneficiar.

3.6.2. Canalizarea apelor uzate menajere și apelor pluviale

Canalizarea propusa pentru acest obiectiv se va face în sistem separativ (canalizare ape uzate menajere, canalizare apelor pluviale).

Canalizare ape uzate menajere

Apele uzate menajere provenite de la fabrica de biciclete din cadrul **parcelei 1**, sunt colectate prin intermediul unei rețele de canalizare din tuburi PVC-KG, SN8, De 250 mm, în lungime de L = 400 m. Pentru o bună funcționare a rețelei de canalizare s-au propus 9 cămine de vizitare, conform specificațiilor din STAS 3051/91.

Rețeaua de canalizare menajeră din incinta parcelei 1 se va racorda la rețeaua publică de canalizare menajeră de pe Calea Șagului, conform proiectului realizat de AQUATIM S.A. aflat în curs de execuție, prin intermediul unei extinderi a rețelei de canalizare realizată din PAFSIN, Dn 350 mm, în lungime de L = 1380 m.

Apele uzate menajere provenite de la parcelele **2 și 3** sunt colectate prin intermediul unei rețele de canalizare din tuburi PVC-KG, SN8, De 250 mm, în lungime de L = 350 m. Pentru o bună funcționare a rețelei de canalizare s-au propus 7 cămine de vizitare, conform specificațiilor din STAS 3051/91.

Rețeaua de canalizare menajeră din incinta parcelor 2 și 3 se vor racorda la rețeaua publică de canalizare menajeră de pe Calea Șagului, conform proiectului realizat de AQUATIM S.A. aflat în curs de execuție, prin intermediul unei extinderi a rețelei de canalizare realizată din PAFSIN, Dn 350 mm, în lungime de L = 1380 m.

Apele uzate menajere provenite de la hala de depozitare materiale de construcții și clădirile administrative din cadrul parcelei 4 sunt colectate prin intermediul unei rețele de canalizare din tuburi PVC-KG, SN8, De 250 mm, în lungime de L = 60 m.

Pentru o bună funcționare a rețelei de canalizare s-au propus 2 cămine de vizitare, conform specificațiilor din STAS 3051/91.

Rețeaua de canalizare menajeră din incinta parcelei 4 se va racorda la rețeaua publică de canalizare menajeră de pe Calea Șagului, conform proiectului realizat de AQUATIM S.A. aflat în curs de execuție, prin intermediul unei extinderi a rețelei de canalizare realizată din PAFSIN, Dn 350 mm, în lungime de L = 1380 m.

Extinderea rețelei de canalizare menajeră se va realiza de către beneficiar.

Canalizare pluviala

Apele pluviale provenite de pe acoperișul fabricii de biciclete vor fi evacuate direct în bazinul de retenție propus, amplasat în spațiul verde din incinta parcelei 1, deoarece este considerată convențional curată, iar apele pluviale colectate de pe platformele betonate, parcări,

P.U.Z. ZONĂ DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCTIE NEPOLUANTĂ
Amplasament: Timișoara, Zona Calea Șagului, jud. Timiș
parcelele: 430641, 430671, 430632, 430636, 430652, 430672, 430640
Beneficiari: SPORT MECHANICAL WORKSHOP SRL, CON- A SRL

accese auto din incinta parcelei, vor fi trecute printr-un decantor separator de hidrocarburi, iar apoi vor fi evacuate în bazinul de retenție propus.

Apele pluviale din incinta parcelei 1, provenite de pe platformele betonate, parcări accese auto sunt colectate prin intermediul unei rețele de canalizare pluvială propusă din tuburi PVC-KG, SN8, De 250 mm, în lungime de $L = 800$ m.

Pentru o bună funcționare a rețelei de canalizare pluviale s-au propus 17 cămine de vizitare, conform specificațiilor din STAS 3051/91.

Apele pluviale din bazinul de retenție, prevăzut din incinta parcelei 1, vor fi folosite pentru întreținerea spațiilor verzi, iar surplusul de apă va fi descărcat controlat, în canalul existent din zona parcelei 1, HCn 1228/3, prin intermediul unei guri de vărsare.

Decantorul-separatorul de hidrocarburi propus pentru parcela 1, este dimensionat la un debit de 170 l/s și va colecta nisipul și uleiurile provenite accidental de la autovehicole, de pe străzile acestei zone.

Bazinul de retenție, propus pentru parcela 1, asigură stocarea apei pe timpul ploii, având un volum de 500 m^3 .

Apele pluviale provenite de pe acoperișul halelor de depozitare și clădirilor administrative vor fi evacuate direct în bazinul de retenție propus pentru parcelele 2 și 3, amplasat în spațiul verde din incinta parcelelor 2 și 3, deoarece este considerată convențional curată, iar apele pluviale colectate de pe platformele betonate, parcări, accese auto din incinta parcelei, vor fi trecute printr-un decantor separator de hidrocarburi, iar apoi vor fi evacuate în bazinul de retenție propus.

Apele pluviale din incinta parcelelor 2 și 3, provenite de pe platformele betonate, parcări accese auto sunt colectate prin intermediul unei rețele de canalizare pluvială propusă din tuburi PVC-KG, SN8, De 250 mm, în lungime de $L = 852$ m.

Pentru o bună funcționare a rețelei de canalizare pluviale s-au propus 20 cămine de vizitare, conform specificațiilor din STAS 3051/91.

Apele pluviale din incinta parcelei 4, provenite de pe platformele betonate, parcări accese auto sunt colectate prin intermediul unei rețele de canalizare pluvială propusă din tuburi PVC-KG, SN8, De 250 mm, în lungime de $L = 115$ m.

Pentru o bună funcționare a rețelei de canalizare pluviale s-au propus 3 cămine de vizitare, conform specificațiilor din STAS 3051/91.

Apele pluviale din bazinul de retenție, prevăzut din incinta parcelelor 2, 3, 4, vor fi folosite pentru întreținerea spațiilor verzi, iar surplusul de apă va fi descărcat controlat, în canalul existent din zona parcelei 1, HCn 1228/3, prin intermediul unei guri de vărsare.

Bazinul de retenție, propus pentru parcelele 2, 3, 4 asigură stocarea apei pe timpul ploii, având un volum de 600 m^3 .

Decantorul-separatorul de hidrocarburi propus pentru parcelele 2, 3, 4 este dimensionat la un debit de 232 l/s și va colecta nisipul și uleiurile provenite accidental de la autovehicole, de pe străzile acestei zone.

3.6.3. Gaze naturale

În zonă există rețele de gaze naturale de medie presiune, de la care există posibilitatea realizării unei extinderi a rețelei pentru alimentarea investițiilor propuse, în urma obținerii avizelor și autorizațiilor necesare.

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la stațiile de reglare-măsurare existente în Parcul Industrial Monlandy's.

3.6.4. Instalații termice

Se prevede pentru întreg ansamblul independența energetică privind furnizarea caldurii și a apei calde de consum prin prevederea de centrale termice individuale.

Centralele termice individuale pentru fiecare imobil în parte. Toate centralele termice vor avea cazane cu randamente ridicate (peste 92%), rezultând astfel emisii reduse de noxe.

P.U.Z. ZONĂ DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCTIE NEPOLUANTĂ
Amplasament: Timișoara, Zona Calea Șagului, jud. Timiș
parcelele: 430641, 430671, 430632, 430636, 430652, 430672, 430640
Beneficiari: SPORT MECHANICAL WORKSHOP SRL, CON- A SRL

Arzatoarele cazanelor vor funcționa cu combustibil gazos (gaze naturale) furnizate de rețeaua de distribuție a orașului – extindere.

3.6.5. Alimentarea cu energie electrică și telefonie

Alimentarea cu energie electrică a obiectivelor propuse, se va realiza din posturile de transformare existente în Parcul Industrial Monlandy's.

Toate lucrările se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de SC ENEL DISTRIBUTIE BANAT SA sau alți proiectanți autorizați și vor fi executate de către firme atestate ANRE pentru acest tip de lucrări. La proiectare și execuție se respectă toate prevederile normativelor și legislația în vigoare.

3.6.6. Telefonie

Obiectivele se pot racorda la rețelele de telefonie ale operatorilor existenți pe piață pe baza comenzii lansate și a proiectului elaborat de acesta. La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare.

3.7. Protecția mediului

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

În zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului, terenul având o vreme îndelungată folosită în principal agricolă.

Prevenirea producerii de riscuri naturale

Nu sunt zone cu risc natural evidențiate ca atare pe teritoriul studiat sau în vecinătăți.

Un posibil risc de inundație se poate datora stării tehnice necorespunzătoare a canalelor ANIF din vecinătate. Dar prin întreținerea acestora și prin prevederea sistemului de colectare în bazine de retenție și deversare controlată a apelor pluviale în aceste canale, se evită riscul producerii inundațiilor.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Nu este cazul, investițiile se vor lega la rețelele centralizate aflate în curs de execuție.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Colectarea deșeurilor se va face selectiv, depozitarea se face în recipiente specifice, adecvate tipului de deșeu, iar eliminarea acestora se face prin operatori autorizați, pentru fiecare tip de deșeu.

Recuperarea terenurilor degradate, plantări de zone verzi

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

Se prevede un culoar ecologic verde cu lățimea de 10m. de-a lungul canalului de desecare care mărginește amplasamentul. Acesta are rol de protecție și de a asigura legătura între zonele verzi din vecinătate.

Protejarea bunurilor de patrimoniu - Nu e cazul.

Refacere peisagistică și reabilitare urbană

După realizarea lucrărilor de construcții de pe fiecare parcelă, terenul liber se va amenaja și planta cu vegetație.

Valorificarea potențialului turistic și balnear - Nu e cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

P.U.Z. ZONĂ DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCTIE NEPOLUANTĂ
Amplasament: Timișoara, Zona Calea Șagului, jud. Timiș
parcelele: 430641, 430671, 430632, 430636, 430652, 430672, 430640
Beneficiari: SPORT MECHANICAL WORKSHOP SRL, CON- A SRL

Prin implementarea planului urbanistic se va completa rețeaua de străzi din zonă, asigurându-se legăturile cu străzile existente și implicit cu Calea Șagului.

În prezent, zona este nu dotată cu rețea de canalizare centralizată, respectiv rețea de distribuție a apei potabile, dar pe Calea Șagului sunt în execuție extinderi ale acestor rețele. Datorită amplasării de funcțiuni de producție, logistică, comerț, o astfel de investiție a devenit necesară, eliminând astfel disfuncționalitățile datorate existenței sistemelor individuale.

Conform Anexei 1 din Hotărârea de Guvern 1076 / 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului sunt:

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

a) Gradul în care Planul Urbanistic Zonal 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

Amplasamentul ce face obiectul prezentului PUZ este situat în intravilanul localității Timișoara și este în suprafață de 130.000. Proprietarii terenului au rolul de promotori în dezvoltarea propusă.

Elaborarea PUZ de față este determinată de intenția de a funcționaliza un perimetru viran în acord cu cerințele investitorului și tendința de dezvoltare din zonă, relevantă prin celelalte planuri urbanistice aprobate, după cum reiese și din planul de amplasament anexat.

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

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

Datorită faptului că nu se intenționează utilizarea de resurse din zonă, alte asemenea investiții nu vor avea de suferit, dimpotrivă vor presupune extinderea unor facilități precum rețea de apă potabilă, rețea de canalizare menajeră, rețele electrice, de telefonie și de catv.

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

Planul urbanistic zonal va influența și celelalte planuri aprobate în zonă, în sensul corelării reglementărilor propuse și a extinderii infrastructurii zonei: străzi, rețele.

Prin realizare investițiilor prevăzute prin planul urbanistic se va accentua tendința de dezvoltare a zonei, în special datorită propunerii de noi căi de acces care pot încuraja urbanizarea zonelor adiacente.

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

Activitățile promovate de către titularii planului se încadrează specificului zonei și se aliniaza proiectelor de dezvoltare durabila a zonei.

Se vor realiza proiecte pentru:

- colectarea apelor meteorice și direcționarea acestora spre canalul ANIF, după epurarea prealabilă separată de produse petroliere;
- realizarea drumurilor de acces și legatură.

În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile, în PUZ s-a avut în vedere optimizarea densității, corelată cu menținerea și dezvoltarea spațiilor verzi. Se asigură procentul

P.U.Z. ZONĂ DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCTIE NEPOLUANTĂ
Amplasament: Timișoara, Zona Calea Șagului, jud. Timiș
parcelele: 430641, 430671, 430632, 430636, 430652, 430672, 430640
Beneficiari: SPORT MECHANICAL WORKSHOP SRL, CON- A SRL

reglementat de spațiu verde pe teren natural în corelare cu funcțiunea propusă pe fiecare lot în parte.

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților de desfășurare a activității cu conservarea factorilor de mediu.

d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:

Cea mai importanta problema de mediu ridicata de promovarea planului urbanistic zonal constă în colectarea apelor pluviale de pe amplasament.

Se va realiza colectarea separata a apelor meteorice, asigurarea tratamentului corespunzator în funcție de zona de colectare (cele de pe platformele carosabile sunt trecute initial prin separatoare de produse petroliere) si direcționarea spre canalul ANIF.

O alta problema de mediu va fi cea data de gestionarea deșeurilor menajere sau rezultate din procesele tehnologice. Acestea vor fi ridicate de catre serviciul de salubritate al localitatii Timisoara sau de către operatori autorizați, în funcție de tipul de deșeuri.

Se estimează că lucrările de construire a clădirilor vor afecta condițiile de mediul pe timp limitat, pe durata edificării construcțiilor.

Funcționarea viitoarelor obiective nu va afecta ecosistemul terestru.

d.1. Protecția calității apelor

În prezent, în zona amplasamentului nu există un sistem centralizat de alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială. În zona amplasamentului, regia de apă-canal AQUATIM S.A. a demarat execuția rețelei publice de canalizare menajeră, respectiv extinderea rețelei de alimentare cu apă potabilă pe Calea Șagului. Etapa 2. Intersecție strada Ovidiu Cotruș – bifurcație localitățile Șag – Parța.

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în:

- satisfacerea necesitatilor igienico-sanitare ale salariatilor;
- intretinerea curateniei in hale si spatii administrative;
- apă pentru procese tehnologice
- apa de incendiu.

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

d.2. Canalizare

Rețeaua publică de canalizare in sistem centralizat este în execuție pe Calea Șagului, iar apele uzate menajere colectate de la grupurile sanitare vor fi preluate de aceasta, prin realizarea unei extinderi. Dupa extinderea rețelei publice de canalizare menajeră in sistem centralizat, fiecare parcelă se va racorda in mod individual la aceasta. Prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere, adică canalizare subterană din tuburi PVC se elimină posibilitatea infiltrațiilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

Apele pluviale colectate de pe platformele betonate, parcări, alei vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute prin decantor – separator de hidrocarburi și dirijate spre doua bazine de retenție, urmând să fie preluate de canalul de desecare existent in zona.

În perioada de execuție

Pentru evacuare apelor uzate menajere pe perioada șantierului se vor utiliza toalete ecologice.

În perioada de funcționare

Evacuare apelor uzate menajere pe durate existenței construcțiilor se va realiza în sistemul centralizat de canalizare al localității Timișoara.

P.U.Z. ZONĂ DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCTIE NEPOLUANTĂ
Amplasament: Timișoara, Zona Calea Șagului, jud. Timiș
parcelele: 430641, 430671, 430632, 430636, 430652, 430672, 430640
Beneficiari: SPORT MECHANICAL WORKSHOP SRL, CON- A SRL

Apele utilizate în procesele tehnologice vor fi colectate și pretratate (dacă este cazul, în funcție de activitatea desfășurată) înainte de a fi evacuate în rețeaua de canalizare a municipiului Timișoara.

d.3. Protecția aerului

În perioada de execuție

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, pot constitui surse de poluare a atmosferei: traficul rutier sau activitățile de șantier. Ridicarea prafului și a gazelor de eșapament datorate activității de șantier vor putea constitui o înrăutățire de scurtă durată a calității aerului în imediata apropiere a șantierului.

Măsuri pentru limitare efectelor:

Materialele fine (pământ, balast, nisip) se vor transporta în autovehicule prevăzute cu prelate pentru împiedicarea imprastierii acestora pe partea carosabilă.

Pe parcursul executării lucrărilor de construcții se va evita efectuarea de lucrări în condiții meteorologice nefavorabile: vânt puternic, ploi torențiale, pentru a evita dispersia de pulberi în atmosferă.

Se vor verifica periodic utilajele și mijloacele de transport în ceea ce privește nivelul de emisii de monoxid de carbon și a altor gaze de eșapament, de zgomot, și se vor pune în funcțiune numai cele care corespund cerințelor tehnice.

În perioada de funcționare

Nu se vor desfășura activități susceptibile de a polua aerul, apa și solul. Dacă este cazul, se vor prevedea instalații specifice pentru împiedicarea poluării aerului.

d.4. Protecția împotriva zgomotelor și vibrațiilor

În perioada de execuție

Pe perioada de construire, activitățile desfășurate implică în primă fază producerea de emisii sonore aferente mișcării și transportului de materiale și, în general a tuturor activităților de șantier. Zgomotul va fi temporar, conex numai fazelor din timpul zilei. Mijloacele de operare vor respecta normele în vigoare în termenii emisiilor acustice.

În perioada de funcționare

Activitățile care se desfășoară în perioada de funcționare a obiectivelor au loc la interior, astfel eventualele vibrații și zgomote sunt atenuate de elementele de construcție care închid clădirile. Materialele și elementele de construcții prevăzute au indici de izolare la zgomot astfel încât să se asigure încadrarea în prevederile legale.

După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, activitatea nefiind generatoare de zgomot și vibrații.

d.5. Protecția împotriva radiațiilor

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații, deci nu sunt necesare măsuri împotriva radiațiilor.

d.6. Protecția solului și subsolului

Prin realizarea proiectului activitățile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se împart în două categorii: surse specifice perioadei de execuție și surse specifice perioadei de exploatare.

În perioada de execuție a investiției nu există surse industriale de impurificare a solului cu poluanți. Acestea pot apărea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcție. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului.

P.U.Z. ZONĂ DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCTIE NEPOLUANTĂ
Amplasament: Timișoara, Zona Calea Șagului, jud. Timiș
parcelele: 430641, 430671, 430632, 430636, 430652, 430672, 430640
Beneficiari: SPORT MECHANICAL WORKSHOP SRL, CON- A SRL

În perioada de funcționare sursele posibile de poluare ale solului pot fi: depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor menajere, de ambalaje și cele rezultate din procesele tehnologice; impurificarea cu hidrocarburi.

În vederea prevenirii impactului asupra solului, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri :

a) Prevederea de separatoare de hidrocarburi pentru zonele de acces rutier/ platforme / parcaje.

b) Realizarea unor platforme betonate pentru zonele de încărcare/descărcare marfă, acces auto,

c) Realizarea de spații adecvate pentru colectarea selectivă a deșeurilor,

d) Lucrări de ameliorare și întreținere a solului în zonele verzi.

Se poate concluziona că activitatea viitoare nu va produce un impact semnificativ asupra solului și subsolului în condițiile respectării proiectului și a exploatării în condițiile prevăzute prin instrucțiunile de exploatare, fiind monitorizate orice fel de posibile poluări ale solului sau subsolului.

d.7. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

În zonă nu există ecosisteme terestre sau acvatice sensibile.

d.8. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

Vecinătățile sunt constituite din străzi existente sau propuse, respectiv parcele de folosință curți construcții cu funcțiuni reglementate ca fiind zonă depozitare, servicii, producție sau funcțiune comercială.

d.9. Gospodărirea deșeurilor generate de amplasament

Deșeurile rezultate ca urmare a activității de construire:

În timpul fazei de construcție se vor face acumulări temporare de reziduri constituite din materiale, de cele necesare pentru prelucrări și din ambalaje. Aceste reziduri vor fi evacuate la încetarea activității de șantier, conform legii.

La faza ulterioară se va organiza o colectare selectivă a deșeurilor urmând ca deșeurile reciclabile să fie direcționate spre unitățile de reciclare, iar cele de natură menajeră vor fi colectate în pubele de unde vor fi preluate de serviciile de salubritate.

Deșeurile rezultate ca urmare a activității desfășurate:

- Deșeuri menajere și asimilabile celor menajere,
- Deșeuri de ambalaje
- Deșeuri rezultate din procesul tehnologic (pentru activitatea de asamblare biciclete).

Deșeurile vor fi colectate selectiv în recipiente cu această destinație și preluate de societăți autorizate cu mijloace de transport adecvate, care nu permit imprăștierea lor, în conformitate cu Legea nr. 27/2007 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 61/2006 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor.

d.10. gospodărirea substanțelor toxice și periculoase:

Gestiunea substanțelor toxice și periculoase (dacă este cazul) se va realiza conform prevederilor legale.

e) relevanta 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 permanentă pentru activitatea de gestionare a deșeurilor produse în perimetrul zonei studiate.

P.U.Z. ZONĂ DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCTIE NEPOLUANTĂ
Amplasament: Timișoara, Zona Calea Șagului, jud. Timiș
parcelele: 430641, 430671, 430632, 430636, 430652, 430672, 430640
Beneficiari: SPORT MECHANICAL WORKSHOP SRL, CON- A SRL

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

a) probabilitatea, durata , frecvența și reversibilitatea efectelor

Se are în vedere că proiectul se va armoniza cu tendința zonei de a moderniza peisajul actualmente neamenajat cu funcțiuni specifice necesităților socio-economice. Probabilitatea ca să se producă efecte indesezirabile asupra mediului este scăzută, având în vedere că se iau toate măsurile de prevenire a poluării. Se considera ca probabilitatea apariției de evenimente nedorite va fi cu totul accidentală.

Se va urmări îndeaproape modul în care se vor respecta condițiile impuse de către instituțiile abilitate la realizarea echipării edilitare și a mobilării amplasamentului. Se considera astfel ca zona nu va suferii modificări ale calității mediului.

b) natura cumulative a efectelor

Prin gestionarea conforma cu normativele a tuturor factorilor de mediu posibil a fi afectați, se considera ca nu va exista o acumulare de efecte negative ce pot influența amplasamentul și implicit zona.

c) natura transfrontaliera a efectelor

Nu este cazul.

d) riscul pentru sanatatea umana

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru faza de implementare a planului propus. Riscurile pentru mediu sunt astfel reduse ca urmare a elementelor amintite anterior.

Lucrările proiectate nu influențează negativ mediul in ansamblul său. Nu există în imediata vecinătate zone locuite. De asemenea, în zonă nu există obiective de interes public care ar trebui să fie protejate.

e) marimea si spatialitatea efectelor

În situația gestionării și a echipării corespunzătoare, realizarea efectivă a proiectului în perimetrul analizat nu va afecta această suprafață și nici zonele învecinate. Nu se pune astfel problema mărimii și spațialității efectelor, a zonelor geografice și a mărimii populației ce ar putea fi afectate.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural

Nu exista areale specifice ce pot fi afectate de realizarea investițiilor pe suprafața de teren studiată.

In conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, secțiunea III- zone protejate” și anexele sale publicate în MO 152/2000, nu exista zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului.

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

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului

Nu vor exista depășiri ale limitelor impuse de normativele în vigoare. Toate sursele de poluare sunt identificate astfel încât se iau toate măsurile eliminării acestora, încă din etapa de proiectare.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv

P.U.Z. ZONĂ DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCTIE NEPOLUANTĂ
Amplasament: Timișoara, Zona Calea Șagului, jud. Timiș
parcelele: 430641, 430671, 430632, 430636, 430652, 430672, 430640
Beneficiari: SPORT MECHANICAL WORKSHOP SRL, CON- A SRL

Folosirea terenului pentru construcția de imobile și echiparea edilitara se va realiza în parametri normali de utilizare, nu se pune problema utilizării acestuia în mod intensiv.

Terenul studiat are prevăzute zone verzi pe 25% din totalul suprafeței, procentul maxim de ocupare fiind 55%. Regimul de înălțime maxim propus pentru zona de depozitare, servicii și industrie nepoluantă este P+3E / Hmax = 25 m.

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

Nu e cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiective de utilitate publică sunt: drumurile, rețelele edilitare: alimentare cu apă, canalizare, care vor deveni publice după realizare.

Terenurile afectate de extinderea străzilor vor trece în domeniul public de interes local:

a) Realizarea rețelelor de utilități

Prin realizarea investiției propuse se vor modifica necesitățile privind asigurarea utilităților urbane și sunt necesare extinderi ale rețelelor de utilități. Toate costurile privind extinderi de rețele și branșamente vor fi suportate de către beneficiar.

b) Realizarea căilor de comunicații:

Toate costurile privind realizarea acceselor și a căilor de circulație pe terenul beneficiarului vor fi suportate de către acesta.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

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

- încadrarea în Planul urbanistic general al municipiului Timișoara;
- încadrarea în planul urbanistic aprobate până în prezent pentru zona studiată și zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

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

Intocmit,
Arh. Glad TUDORA

Arh. Laura MĂRCULESCU