

ELABORARE P.U.Z. PENTRU DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCȚIE
NEPOLUANTĂ ȘI SERVICII

Amplasament: Mun. Timișoara, Zona Calea Buziașului, Jud. Timiș
Beneficiar: CTPARK BETA S.R.L.



Punct de lucru: RO 300151 Timisoara * Str. Ion Barac nr. 16 * www.artkraft-tm.ro * CUI: RO 22496097 * J35 / 3595 / 2007

FOAIE DE CAPĂT Memoriu P.U.Z.

Denumire proiect: **ELABORARE P.U.Z. - ZONĂ PENTRU DEPOZITARE, LOGISTICĂ,
PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ ȘI SERVICII**

Beneficiari: **CTPARK BETA SRL**
în sat Dragomiresti-Deal, comuna Dragomiresti Vale, tarla 76-78,
cladirea B, parter, biroul 1

Proiectant: **S.C. ARTKRAFT S.R.L.** ,
Timisoara, Str. Ion Barac, nr.16

Amplasament: jud. TIMIȘ, mun. **TIMIȘOARA**,
CF. Nr. 418262, CF. Nr. 438942

Nr. proiect: **208/2021**

Faza: **Plan Urbanistic Zonal**

Data elaborării: **Martie 2024**

CUPRINS

1. INTRODUCERE

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației
- 1.2 Obiectul lucrării
- 1.3 Surse de documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1 Evoluția zonei
- 2.2 Încadrarea în localitate
- 2.3 Elemente ale cadrului natural
- 2.4 Circulația
- 2.5 Ocuparea terenurilor
- 2.6 Echipare edilitară
- 2.7 Probleme de mediu
- 2.8 Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2 Prevederi ale P.U.G.
- 3.3 Valorificarea cadrului natural
- 3.4 Modernizarea circulației
- 3.5 Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7 Protecția mediului
- 3.8 Obiective de utilitate publică

4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI/ OPERAȚIUNII PROPUSE ÎN ZONĂ

5. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R

6. CATEGORII DE COSTURI

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

- **Denumirea proiectului:**
“ ELABORARE P.U.Z. pentru DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ ȘI SERVICII ”.
- **Amplasament:**
Jud. Timiș, Mun. Timișoara, Zona Calea Buziașului, CF Nr. 418262, CF Nr. 438942
- **Beneficiarul proiectului:**
CTPARK BETA S.R.L.
cu sediul în Jud. Ilfov, sat Dragomirești Deal, comuna Dragomirești Vale, tarla 76-78, clădirea B, parter, biroul nr.1
- **1.4 Proiectant General:**
S.C. ARTKRAFT S.R.L.
Timisoara, Str. Ion Barac, Nr. 16, tel: 0726 410 151.
- **Număr proiect și data elaborării:**
208 din Mai 2021.

1.2 Obiectul lucrării

Documentația Plan Urbanistic Zonal: „Elaborare P.U.Z pentru depozitare, logistică, producție nepoluantă și servicii ” pentru terenul situat în județul Timiș, mun. Timișoara, zona Calea Buziașului, CF. Nr. 418262, CF 438942, a fost întocmită la comanda beneficiarului **CTPARK BETA SRL**, având ca bază legală Certificatul de Urbanism Nr. **1465** din 26.05.2021.

Suprafața totală a parcelelor ce se vor reglementa este de 53.000,00 mp, fiind împărțită pe 2 C.F.-uri astfel:

- C.F. Nr. 418262, nr. cad. 418262, arabil, intravilan, neîmprejmuit, proprietate privată - 23.000,00 mp.
- C.F. Nr. 438942, nr. cad. 438942, arabil, intravilan, neîmprejmuit, proprietate privată - 30.000,00 mp.

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr.229/14.09.1999, terenul se înscrie din punct de vedere al zonificării teritoriale intravilane, în **UTR 72 // Zonă unități industriale**.

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr. 457/2023 terenul se încadrează în **Zona UEi // Zonă de urbanizare - zonă de activități economice cu caracter industrial**.

1.3 Surse de documentare

Pentru documentația prezentată au fost studiate atât planurile urbanistice aprobate din

**ELABORARE P.U.Z. PENTRU DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCȚIE
NEPOLUANTĂ ȘI SERVICII**

Amplasament: **Mun. Timișoara, Zona Calea Buziașului, Jud. Timiș**
Beneficiar: **CTPARK BETA S.R.L.**



Punct de lucru: RO 300151 Timisoara * Str. Ion Barac nr. 16 * www.artkraft-tm.ro * CUI: RO 22496097 * J35 / 3595 / 2007

vecinătatea terenului studiat, cât și planurile urbanistice cu caracter director care stabilesc direcția de dezvoltarea a zonei, după cum urmează:

- Planul Urbanistic General al Mun. Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002 și prelungit prin HCL 139/2007
- Planul Urbanistic General Timișoara aprobat prin HCL nr. 457/2023
- Planul Urbanistic Zonal - aprobat prin HCL **543** din **2018** privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „*Construcții pentru servicii, depozitare și producție*”, CF Nr. 444382, beneficiar SC. HAWLE LTH SRL.
- Planul Urbanistic Zonal - aprobat prin HCL **102** din **2019** privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „*Construcții industriale nepoluante, depozitare, producție, servicii, birouri, comerț (ET - zonă activități industriale cu caracter terțiar)*”, Calea Buziașului, CF Nr. 442194, 444291, 444292, beneficiar SC MULTICO SRLS și SC GELCO PROD SRL.
- Planul Urbanistic Zonal - aprobat prin HCL **504** din **2015** privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „*Extindere hală producție și birouri, extindere parcare, rețele incintă, racorduri la drumurile publice, casă poartă, extindere anexe tehnice*”, str. Siemens, Nr. 1, beneficiar SC. CONTINENTAL AUTOMOTIVE ROMÂNIA SRL.
- Planul Urbanistic Zonal - aprobat prin HCL **271** din **2020** privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „*Construire clădire birouri, hală producție, servicii, depozitare, hală logistică, parcare, pistă testare, pasarelă între clădiri pe drum public*”, str. Siemens, Nr.1, beneficiar SC. CONTINENTAL AUTOMOTIVE ROMÂNIA SRL.
- Planul Urbanistic Zonal în lucru „*Construire hală logistică, depozitare și servicii, în regim P+1E*”, CF. Nr. 447755 și CF Nr. 443201, beneficiar Karl Heinz Dietrich International SRL, pentru care s-a obținut avizul de oportunitate Nr. **30** din **09.11.2021**
- Studiu topometric întocmit de SC PILOT CAD SRL;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/ N 16.08.2000;
- Legea Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MLPDA Nr. 3454/2019 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism și alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- HG nr. 1076/8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, modificată prin HG 1000/2012;
- Ordinul Ministerului Sănătății Nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de Igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății Nr. 119/2014.

ELABORARE P.U.Z. PENTRU DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ ȘI SERVICII

Amplasament: **Mun. Timișoara, Zona Calea Buziașului, Jud. Timiș**
Beneficiar: **CTPARK BETA S.R.L.**



Punct de lucru: RO 300151 Timisoara * Str. Ion Barac nr. 16 * www.artkraft-tm.ro * CUI: RO 22496097 * J35 / 3595 / 2007

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Terenul care face obiectul prezentului PUZ face parte dintr-o zonă nereglementată urbanistic, adiacentă unei zone mari industriale cu funcțiuni mixte – birouri, producție și / sau depozitare, ce se găsește în plină extindere și dezvoltare. Zona este una preponderent industrială, parte a mării platforme Industriale **Calea Buziașului**. Clădirile existente în zonă sunt preponderent de birouri, producție și / sau depozitare.

2.2 Încadrarea în localitate

Terenul se află pe teritoriul administrativ al Municipiului Timișoara, în zona Sud-Est a orașului, în zona Calea Buziașului, fost zonă industrială. Este un teren viran, format din 2 parcele, în suprafață totală de **53.000** mp. Proprietarii sunt persoane fizice, dar inițiatorul prezentului PUZ este societatea **CTPark Beta SRL**, societate ce urmează să achiziționeze aceste parcele după aprobarea PUZ -ului.

Vecinătățile terenului sunt:

- la Nord - teren viran, proprietar și nr. cadastral neidentificat // prelungirea Str. Magnus
- la SUD - drumul de exploatare DE 1549/6 si teren proprietate privata reglementat din punct de vedere urbanistic pentru zona industrială
- la Vest - drumul de exploatare DE 1554/2 si teren proprietate privata aflat in curs de reglementare din pucnt de vedere urbanistic pentru zona industrială
- La Est - teren arabil intravilan, proprietate privată.

Distanțe față de construcțiile din vecinătăți:

- la Nord - 190m până la prima construcție (SC VIELE 2005 SRL) – se ocupă cu reciclarea hârtiei și maselor plastice - și 875m până la prima construcție cu funcțiunea de locuire.
- la Sud - 168m până la prima construcție cu funcțiunea de producție (Elbroplast Srl) și 12m până la prima parcelă cu funcțiunea de locuire colectivă. (580m până la prima construcție cu funcțiunea de locuire).
- La Vest - 4m până la prima parcelă cu funcțiunea de birouri, producție, servicii, depozitare, logistică
- La Est - 1223m până la prima construcție cu funcțiunea de locuire.

2.3 Elemente ale cadrului natural.

Amplasamentul studiat în cadrul P.U.Z. nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural. Nu există vegetație (copaci, pomi) ce necesită a fi păstrate sau protejate. Terenul este plan (cu diferențe de nivel nesemnificative), având stabilitatea generală.

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul prospectat aparține Câmpiei Banatului, subdiviziunea Câmpia Timișului, aspectul orizontal conferind stabilitate terenului. Geologic, zona aparține Bazinului Pannonic, coloana litologică a acestui areal cuprinzând un etaj inferior afectat tectonic și o cuvertură posttectonică.

Conform zonării seismice, amplasamentul este caracterizat de următorii parametrii: $a_g=0,20$ g; $T_c=0,7$ s (conform P100-1/2013).

Adâncimea de îngheț este de 0,6 – 0,7 m (conform STAS 6054/77).

2.4 Circulația

Terenul este accesibil pe 3 fronturi. Accesul se poate realiza de pe 2 drumuri de exploatare, ambele drumuri fiind cuprinse în documentațiile de urbanism deja aprobate în zona ca drumuri cu profil de 20 m.

Totodată, în nordul terenului este prevăzută realizarea unui alt drum de 16 m (cu posibilitatea lărgirii la 20m), care parțial este deja denumit str. Magnus, în nordul incintei Continental Automotive Romania SRL.

2.5 Ocuparea terenurilor

În prezent, în zonă se găsesc clădiri cu funcțiuni mixte – birouri, producție și/ sau depozitare, întreaga zonă fiind în plină extindere și dezvoltare. De asemenea, zona studiată are asigurate servicii conexe funcțiunii de servicii.

2.6 Echiparea edilitară

Rețelele edilitare există în proximitatea amplasamentului, deoarece în zonă sunt construcții industriale edificate în ultimii ani, care sunt branșate la utilități. Vom studia prin PUZ posibilitățile de aducere a rețelilor de utilități din zonă până la parcelele ce fac obiectul acestui PUZ. Astfel, construcțiile viitoare propuse se vor racorda la toate utilitățile necesare prin extinderea rețelilor de pe domeniul public.

2.7 Probleme de mediu

Din punct de vedere al valorificării cadrului natural, nu se impune luarea unor măsuri speciale. Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, terenul fiind plan, fără vegetație înaltă.

- relația cadrul natural – cadrul construit.

Terenul a avut o vreme îndelungată o folosință agricolă. Pe terenurile din vecinătate, începând cu anii '70 au fost edificate întreprinderi industriale (Electrotimiș, Tehnometal, Optica), care au conferit un caracter industrial zonei. Procesul a continuat și după anii 2000 (Draxlamier, Siemens, Continental), astfel încât terenul aferent PUZ-ului propus este înconjurat de construcții (cu destinație industrială, depozitări, birouri și servicii), pentru care exista rețele edilitare disponibile. De asemenea, pe parcela vecină este în lucrul un PUZ pentru „*Construire hală logistică, depozitare și servicii, în regim P+1E*”, beneficiar Karl Heinz Dietrich International SRL.

Prin strategia urbanistică propusă prin acest PUZ, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții, suprafața carosabilă - pietonală și cele rezervate spațiilor verzi.

- evidențierea riscurilor naturale și antropice.

Nu se prevăd riscuri naturale sau antropice în zona studiată sau în vecinătăți. Râul Bega este situat la cca. 2 km nord de amplasament. Conform arealelor inundabile din cele 3 scenarii de probabilitate, prevăzute pe harta ABA Banat amplasamentul este situat în afara acestora.

Energia de relief scăzută și absența din structura geologică a straturilor moi de glisare, nu favorizează alunecările de teren. Seismicitatea amplasamentului se încadrează în cea a municipiului Timișoara (Intensitate seismică exprimată în grade MSK = VII), conform Legii 575/2001, Anexa Nr.3.

2.8 Opțiuni ale populației

Proprietatea este privată, construcția propusă a se realiza este o construcție pentru depozitare, logistică, producție nepoluantă și servicii. Primăria Mun. Timișoara și Consiliul Local, ca autorități locale, au rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare,

prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu.

Prin consultările populației ce au avut loc cu prilejul avizării planurilor de urbanism și proiectelor implementate din zonele adiacente, nu au rezultat opoziții față de funcțiunea propusă a zonelor respective. Propunerea făcută se înscrie în dezvoltarea urbanistică a întregii zone – **zonă de activități economice cu caracter industrial**. Potrivit legii Nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, propunerea de urbanizare va fi supusă consultării populației în cadrul **procedurilor de informare a populației** ce vor fi organizate de Primăria Mun. Timișoara, Direcția de Urbanism și prin anunțuri publicate în presa locală.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform datelor analizate și a Certificatului de Urbanism, rezultă că pentru a se putea realiza investiția propusă și solicitată prin tema de proiectare, este necesară realizarea și aprobarea unui PUZ.

3.2 Prevederi ale P.U.G.

- Conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr.229/14.09.1999, terenul se înscrie din punct de vedere al zonificării teritoriale intravilane, în **UTR 72 // Zona unități industriale**.
- Conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr. 457/2023 terenul se încadrează în **Zona UEi // Zonă de urbanizare - zonă de activități economice cu caracter industrial**. interdicție temporară de construire până la aprobarea unei documentații de urbanism; teren posibil afectat de sistematizarea- lărgire, modernizare străzi.

3.3 Valorificarea cadrului natural

În momentul de față, terenul nereglementat, compus din două parcele, este lipsit de construcții. Terenul studiat este un fost teren agricol, ce în ultima perioadă nu a mai fost folosit în scopuri agricole, aflându-se adiacent de o zonă în plină dezvoltare urbanistică.

În concluzie, nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent, ci de asigurarea, prin strategii urbanistice, a unui balans optim între suprafețele construite existente și viitoare și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate.

Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui minim de 20% spații verzi.

3.4 Modernizarea circulației

Investitia va fi accesibilă de pe 3 străzi:

- prelungirea străzii Magnus existente cu un profil stradal de 16,00m, din care 0,50m acostament, 7,00m parte carosabilă, 4,00m parcare autocamioane, 1,00m zonă verde, 2,00m pistă de biciclete, respectiv 1,50m trotuar. În viitor este posibilă lărgirea străzii la un profil 20,00m, constând în 2,50m zonă verde/ parcare și 1,50m trotuar.
- o stradă realizată prin lărgirea DE 1549/2/2, care este deja prevăzută a fi lărgită prin PUZ-uri aprobate în zonă. Se propune un prospect stradal de 20,00m, din care 7,00m parte carosabilă, mărginită de o parte și de alta de 2 x 2,50m parcare, 2 x 1.50m zonă

verde, 2 x 1,00m pistă pentru biciclete și 2 x 1,50m trotuar. Pe această stradă se ajunge pe lângă incinta Seguaro (*latura Vest*).

- o stradă realizată prin lărgirea DE 1549/6, care este deja prevăzută a fi lărgită prin PUZ-uri aprobate în zonă (*latura Sud*). Se propune un prospect stradal de 20,00m, din care 7,00m parte carosabilă, mărginită de o parte și de alta de 2 x 4,00m zonă verde, 2 x 1.00m pistă de biciclete, respectiv 2 x 1,50m trotuar.

Accesele auto și parcajele la sol au fost reglementate prin Avizul Comisiei de Circulație la faza PUZ.

3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Prezentul proiect are ca scop urbanizarea parcelelor studiate în vederea construirii funcțiilor mixte dorite de beneficiar:

- 3 module de clădire pentru depozitare, logistică, producție nepoluantă și servicii.
- asigurarea acceselor pe parcelă prin atribuirea unor fâșii de teren în vederea realizării viitoarelor drumuri prevăzute în planurile urbanistice deja aprobate.
- asigurarea de locuri de parcare pentru angajați (35 locuri de parcare), locuri de andocare necesare funcțiunii de depozitare a modulelor propuse, respectiv locuri de parcare pentru tiruri (10 locuri de parcare).

Funcțiunile propuse vor fi doar funcțiuni fără impact asupra mediului.

După aprobarea Planului urbanistic Zonal, beneficiarul dorește să construiască 3 module, destinate exclusiv închirierii. Modulele vor fi formate în special din spații de depozitare, logistică, producție nepoluantă - raportul de suprafață fiind dictat de cerințele pieței -, fără a exclude însă spații de birouri / servicii.

Din estimările beneficiarului, traficul generat de acest obiectiv ar fi reprezentat de:

- un număr estimativ de maxim 100 angajați.
- un număr estimativ de maxim 50 tiruri/ zi.

Bilanț teritorial

Nr. C.F. / Nr. Cad.	Proprietar	Suprafață (mp)
C.F. Nr. 418 262	Persoane fizice, notându-se în CF-uri antecontractele de vânzare-cumpărare în favoarea CTPARK BETA SRL, intabulare cu drept de ipotecă legală în favoarea CTPARK BETA SRL.	23.000,00 mp
C.F. Nr. 438 942		30.000,00 mp

Proprietatea terenurilor după aprobare PUZ:

Suprafață totală în proprietatea CTPARK BETA în prezent	53.000 mp
Suprafață teren privat ce va trece în domeniul public al mun. Timișoara pentru realizarea străzilor	6.496 mp
Suprafață teren privat ce va trece în domeniul public al Mun. Timișoara	496 mp
Suprafață rezultată totală în proprietatea CTPARK BETA	46.008 mp

Procent de ocupare a terenului (P.O.T max.)	Max. 70,00 %
Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T max.)	Max. 2,00
Spațiu verde amenajat	Min. 20,00 %
Regim de înălțime	S+P+3E
Înălțime maximă cornișă	18,00 m
Înălțime maximă	20,00 m

Reglementări

Configurația spațială a zonei prevede dezvoltarea unei zone pentru depozitare, logistică, producție nepoluantă și servicii. Terenul studiat va avea utilități proprii și parcaje independente, stație pompare, bazine retenție ape pluviale, post transformare etc.

Se vor asigura locuri de parcare pentru angajați, vizitatori și pentru TIR (aprovizionare), proporțional cu dimensiunile și capacitatea construcțiilor ce se vor realiza.

Amplasarea construcțiilor pe parcele

Clădirile se vor amplasa în limitele zonei de implantare (excepție fac doar cabinele poartă în regim de înălțime parter sau construcțiile temporare/provizorii). Prevederile privind amplasarea construcțiilor pe parcelă și încadrarea în limita construibilă se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile dezmembrări sau unificări.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății, completat de O.M.S. 994/2018. Distanțele între clădirile de pe parcelele învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare. Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform Normativului P 118/1998.

Parcelele studiate sunt delimitate pe 3 laturi de drumuri. (Sud- De 1549/6, Vest De 1549/2/2, Nord - Viitoarea str. Magnum). Față de Str. Magnus (Nord) se propune o retragere de 10,00m, zonă ce se va amenaja ca spațiu verde. De asemenea, pentru stabilirea unei zone verzi de protecție între funcțiunea industrială și cea de locuire, în partea de Sud, față de drumul de exploatare De 1549/6 se propune o zonă verde de protecție de 15,00 măsurată de la limita de proprietate a drumului. Față de limita de proprietate Vestică (drumul de exploatare De 1549/2/2) se propune o retragere de 5,00m.

Față de limita Estică se propune o retragere de 5,00m sau minim H/2.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Investiția se va racorda la toate utilitățile necesare – apă/canal, gaz și curent existente în zonă. În momentul de față, cea mai apropiată investiție, aflată în derulare, este cea a SC MULTICO SRL, având PUZ-ul aprobat prin H.C.L. Nr. 102/2019. Pentru acest amplasament beneficiarul a solicitat certificate de urbanism în vederea extinderii rețelelor edilitare amplasate pe Str. Siemens și a obținut deja Autorizații de Construire pentru o parte din acestea.

Așadar, propunem prin PUZ ca rețelele realizate de SC MULTICO SRL să fie extinse până la amplasamentul studiat astfel:

- Racordarea la rețeaua publică de apă .

Alimentarea cu apă rece potabilă a cladirilor 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 300 m.

Pentru refacerea rezervei de incendiu în incintă va fi prevăzută o gospodărie de apă

ELABORARE P.U.Z. PENTRU DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ ȘI SERVICII

Amplasament: **Mun. Timișoara, Zona Calea Buziașului, Jud. Timiș**
Beneficiar: **CTPARK BETA S.R.L.**



Punct de lucru: RO 300151 Timisoara * Str. Ion Barac nr. 16 * www.artkraft-tm.ro * CUI: RO 22496097 * J35 / 3595 / 2007

amplasată în zona verde, formată dintr-o stație de pompare cu rezervor de incendiu ($V=220$ mc) și rețea de incendiu inelară cu hidranți de incendiu. În incinta parcelei se vor realiza 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, $L=300$ 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, $L=600$ m și se va echipa cu hidranți de incendiu supraterani Dn 100 mm. Branșamentul propus ale parcelei din PUZ vor asigura necesarul de apă potabilă al consumatorilor. Conductele de apă se vor realiza din țevă de polietilenă PE-HD, Pn 6, De. 90 mm și se vor amplasa în zona verde sau zona de acces pe amplasament. De asemenea, la cca 1 m față de limita de proprietate se va monta un cămin de apometru pentru măsurarea debitului de apă consumat. Presiunea necesară la branșament este de 1,5 atm.

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

- Racordarea la rețeaua publică de canalizare - extindere rețea de canalizare menajeră administrată de AQUATIM S.A. conductă din PVC-KG cu diametrul $D=250$ mm

Sistemul de canalizare stabilit pentru zona studiată va fi de tip separativ, preluând strict apele uzate provenite de la grupurile sanitare. Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajeră al municipiului Timișoara (aflat în administrarea AQUATIM s.a.).

Canalizarea propusă pentru a deservi clădirile din PUZ, se va racorda la rețeaua de canalizare de pe strada Siemens, $D=400$ cm. Rețeaua stradală de canalizare, se va executa din tuburi din PVC-KG cu diametrul $D=250$ mm, lungime 300 m și se va amplasa pe strada nou propusă. De la limita de proprietate, rețeaua de canalizare propusă se va extinde pe o lungime de cca 240 m, de-a lungul străzii Siemens, spre vest, până la canalizarea existentă, unde se va racorda la aceasta. Racordurile parcelei la rețeaua de canalizare vor funcționa gravitațional, iar la limita de proprietate se va monta câte un cămin de racord. Racordurile menajere ale parcelelor se vor executa cu tuburi din PVC-KG cu diametrul $D=160$ mm (lungime totală ~100 m). Apele uzate sunt descărcate la stația de epurare a municipiului Timișoara. Pe rețeaua de canalizare se vor monta cămine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distanțe de maxim 50 m. Canalizarea propusă va funcționa gravitațional.

Rețelele de apă-canal vor fi amplasate pe teren aferent domeniului public.

- Colectarea apelor pluviale în bazine de retenție dimensionate în conformitate cu normele în vigoare raportat la suprafețele ce vor rezulta în urma construirii.

Apele de ploaie din zonele studiate sunt colectate astfel:

- Apele colectate de pe acoperișuri vor fi preluate în proporție de 50% de o rețea de canalizare pluvială, împreună cu cele de pe drumuri, parcuri și platforme betonate, apoi sunt pre-epurate într-un separator de nămol și hidrocarburi (SNH) și apoi descărcate într-un bazin de retenție – BR – amplasat în vecinătatea parcelei, în zona verde având o capacitate de 200mc. De aici, după momentul ploii, apele pluviale sunt folosite pentru udarea spațiilor verzi.

- Apele pluviale căzute pe suprafața zonelor verzi și de pe jumătate din suprafața acoperișurilor se vor infiltra liber sistematizat în teren, fiind considerate convențional curate. Astfel, se propune un bazin de retenție și un separator de hidrocarburi.

- Branșare la rețeaua de energie electrică extinsă din str. Siemens.

Pe terenul studiat nu există linii aeriene care să afecteze amplasamentul. Alimentarea cu energie electrică a clădirilor propuse se va face de la rețeaua existentă de pe strada Siemens,

printr-o extindere a rețelei stradale. Alimentarea cu energie electrică va fi realizată în grija beneficiarului prin comandă către distribuitorul local de energie a unui branșament electric.

În zona propusă vor apărea noi consumatori de energie electrică, după cum urmează: spații pentru depozitare, logistică, producție nepoluantă, servicii, iluminat exterior, stații pompare. Toate lucrările se vor realiza de către E-DISTRIBUȚIE BANAT SA, sau de către firme specializate, agreeate de către E-DISTRIBUȚIE BANAT SA. Rețelele electrice se vor realiza respectând distanțele față de celelalte instalații impuse de normativele aflate în vigoare.

- Alimentare cu gaze naturale din rețeaua extinsă din str. Siemens.
- Se va realiza ventilația conf. Normelor în vigoare – naturală și mecanică.
- Încălzirea se va realiza în sistem centralizat.
- Colectarea și depozitarea deșeurilor va avea loc în containere speciale, acestea fiind evacuate periodic, prin societatea locală de salubritate.

3.7 Protecția mediului (conform ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal)

3.7.1 Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)

Apele colectate de pe acoperișuri vor fi preluate în proporție de 50% de o rețea de canalizare pluvială, împreună cu cele de pe drumuri, parcuri și platforme betonate, apoi sunt pre-epurate într-un separator de nămol și hidrocarburi (SNH) și apoi descărcate într-un bazin de retenție. De aici, după momentul ploii, apele pluviale sunt folosite pentru udarea spațiilor verzi. Apele pluviale căzute pe suprafața zonelor verzi și de pe jumătate din suprafața acoperișurilor se vor infiltra liber sistematizat în teren, fiind considerate convențional curate. Astfel, se propune un bazin de retenție și un separator de hidrocarburi.

Apele uzate menajere se evacuează în rețeaua de canalizare a Aquatim SA. Încălzirea/răcirea spațiilor se va face cu echipamente performante, cu emisii reduse de noxe. Prin izolarea termică a clădirilor se reduce necesarul de căldură/frig introdus și implicit emisiile de noxe în atmosferă. Eventualele noxe gazoase din activitatea de producție se vor filtra sau trata pentru eliminare.

3.7.2 Prevenirea producerii riscurilor naturale

Terenul din zona amplasamentului planului urbanistic propus are stabilitatea asigurată, nu există straturi moi de alunecare în structura geologică, iar energia de relief este scăzută, astfel încât riscul de alunecări de teren este redus.

Riscul înzăpezirilor în cazul ninsorilor abundente este prevenit prin asigurarea accesului mijloacelor de deszăpezire la căile de comunicații, cu posibilitatea stocării temporare a zăpezii pe spațiile verzi.

Riscul generat de efectele caniculei este prevenit prin izolarea termică a clădirilor.

Pentru prevenirea riscurilor generate de cutremure, la proiectarea construcțiilor și instalațiilor de asigurare a utilităților, va ține cont de seismicitatea amplasamentului.

3.7.3 Epurarea și preepurarea apelor uzate

Prin planul propus nu se preconizează generarea altor ape uzate decât cele menajere. Acestea se evacuează în rețeaua de canalizare a Aquatim SA.

Apele pluviale colectate de pe acoperișuri (proporție de 50%) vor fi preluate în de o rețea de canalizare pluvială, împreună cu cele de pe drumuri, parcuri și platforme betonate, pre-epurate într-un separator de nămol și hidrocarburi (SNH) și apoi descărcate într-un bazin de retenție și vor fi folosite pentru udarea spațiilor verzi. Apele pluviale căzute pe suprafața zonelor verzi și de pe jumătate din suprafața acoperișurilor se vor infiltra liber sistematizat în teren, fiind

considerate convențional curate.

Nu se preconizează activități profesionale de preparare a hranei în cadrul serviciilor prestate. În cazul în care totuși vor exista, apele menajere provenite de la acestea se vor trata printr-un separator de grăsimi amplasat local.

3.7.4 Depozitarea controlată a deșeurilor

Se vor amenaja spații de colectare și stocare adecvată separată, a deșeurilor menajere, tehnologice în categorii de reciclabile și eliminabile. Prin amenajarea acestor spații și utilizarea de recipienți adecvați se vor evita împrăștierea deșeurilor, disconfortul olfactiv și riscul epidemiologic.

3.7.5 Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi

Nu este cazul de recuperare a terenurilor degradate și consolidări de maluri. Se vor amenaja spații verzi cu specii autohtone.

3.7.6 Organizarea sistemelor de spații verzi

Spațiile verzi se propun a fi amenajate sub formă de fâșii plantate de aliniament, cu rol de protecție, precum și o retragere de 10m de la limita parcelei dinspre DE 1549/1 (Str. Magnus), pentru a asigura caracterul verde al zonei. De asemenea, se va stabili o zonă verde de protecție între funcțiunea industrială și cea de locuire, astfel că se va prelua zona verde figurată la partea sudică a parcelei (o retragere de 15.00 m de la limita de proprietate, dinspre DE 1549/6). Se asigură un procent de spații verzi de minim 20% din suprafața terenului, se vor corela și respecta cumulativ HCL 62/28.02.2012 privind aprobarea „Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 și Anexa 1 - Cadastrul Verde” și HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

3.7.7 Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate Nu este cazul.

3.7.8 Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Prin amenajarea spațiilor verzi propuse și integrarea lor în ansamblul urban adecvat arhitectural funcțiunilor zonei, se realizează refacerea peisagistică.

3.7.9 Valorificarea potentialului turistic și balnear - după caz

Nu este cazul.

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

Pentru eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație, prin prezenta documentație se vor ceda fâșii de teren în vederea realizării lărgirii drumurilor prevăzute în planurile de urbanism deja aprobate. (Str. Magnus, DE 1549/2/2 respectiv DE 1549/6).

3.7.11 TRATAREA CRITERII PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI (conform anexei 1 din HG 1076/2004)

I.Characteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

a) gradul în care planul sau programul 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;

Soluțiile de urbanism propuse creează suportul pentru activitățile viitoare. Fiind un PUZ pentru depozitare, logistică, producție nepoluantă și servicii se vor crea noi locuri de muncă - factor

benefic la nivelul întregului oraș și se va reglementa situația străzilor din zona afectată.

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

Elaborarea P.U.Z.-ului de față este determinată de intenția de a funcționaliza un perimetru viran în acord cu cerințele investitorului și tendința de dezvoltare din zonă, relevată 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. Prezentul P.U.Z. se încadrează în documentațiile de urbanism aprobate și în PUG-ul Municipiului Timișoara.

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

Proiectul nu impune rezolvarea unor probleme deosebite de mediu, decât cele uzuale legate de servicii publice locale (ridicarea gunoiului menajer, asigurarea debitului de apă potabilă, întreținerea rețelelor, etc.)

d) probleme de mediu relevante pentru plan sau program;

Conform prezentului plan propus, se vor desfășura doar activități cu impact nesemnificativ sau redus asupra mediului.

Problemele de mediu se referă la manipularea și selectarea deșeurilor rezultate în urma construirii, dar care au un impact limitat asupra mediului. Se va efectua îngrădirea siturilor de construcție, urmând a se impune măsuri generale de protecție și siguranță. Inconveniențele temporare cauzate de lucrările de construcție ar trebui să fie diminuate prin intermediul planificării și al coordonării dintre antreprenori, vecini și autorități, la faza D.T.A.C.

Antreprenorii vor aplica standarde și proceduri de construcții nedăunătoare mediului. Se vor respecta standardele privind protecția mediului: pot părăsi amplasamentul numai containerele închise, vehiculele trebuie spălate înainte de părăsirea amplasamentului, documentele de însoțire a transportului trebuie întocmite conform cerințelor legale.

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);

Se vor respecta directivele europene legate de protecția mediului incidente, O.U.G. nr. 195/2005 aprobată prin Legea nr. 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

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

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Nu sunt evidențiate zone posibil a fi afectate de activitățile proSe are în vedere că proiectul se va armoniza cu tendința zonei de a moderniza peisajul actualmente neamenajat cu funcțiuni specifice necesităților socio-economice.

b) natura cumulativa a efectelor: Nu este cazul.

c) natura transfrontiera a efectelor: Nu este cazul.

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

La toate activitățile viitoare se vor respecta legislația de mediu, normele sanitare, normele de protecție a muncii, normele PSI etc, deci riscul este unul obișnuit, fără probleme speciale. Lucrările propuse nu influențează negativ mediul în ansamblul său. În zonă nu există obiective

**ELABORARE P.U.Z. PENTRU DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCȚIE
NEPOLUANTĂ ȘI SERVICII**

Amplasament: **Mun. Timișoara, Zona Calea Buziașului, Jud. Timiș**

Beneficiar: **CTPARK BETA S.R.L.**



Punct de lucru: RO 300151 Timisoara * Str. Ion Barac nr. 16 * www.artkraft-tm.ro * CUI: RO 22496097 * J35 / 3595 / 2007

de interes public care ar trebui să fie protejate.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate); Nu este cazul.

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

(I) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

În conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, secțiunea III - Zone protejate” și anexele sale, nu există zone exologice de interes, desemnate în vecinătatea ansamblului.

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

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

Nu este cazul, instalațiile prevăzute în proiect vor fi de ultimă generație, cu valori ale emisiilor în atmosfera aflate în limitele prevăzute de lege și vor fi omologate.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

Având în vedere ca bilanțul suprafețelor stabilit prin prezenta documentație are la bază regulamentele și legislația de urbanism în vigoare, nu se pune problema folosirii terenului în mod intensiv.

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

3.7.12 Surse de poluanți și protecția factorilor de mediu

Protecția calității apelor:

Lucrările de alimentare cu apă și canalizare sunt concepute în sensul încadrării în limitele admise de prevederile legale în vigoare, respectiv conform prevederilor din STAS 1342/91, H.G. nr. 352/2005 privind modificarea și completarea H.G. nr. 188/2002 (NTPA002). Prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea și evacuarea infiltrațiilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

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

Protecția calității aerului:

- se va evita efectuarea de lucrări de dezafectare generatoare de praf în condiții meteorologice nefavorabile: vânt puternic, ploi torențiale.

- se va folosi un echipament de eliminare a prafului, de tip „dust buster”.

- deșeurile lemnoase vor fi depozitate separat, până la predarea acestora.

- nu se vor permite arderile cu foc deschis ale deșeurilor.

Pe lângă măsurile descrise mai sus, utilajele tehnologice și de transport folosite în timpul construcției și operării ulterioare vor respecta HG 1209/2004 modificată prin HG 2176/2004 privind stabilirea procedurilor pentru aprobarea de tip a motoarelor destinate a fi montate pe mașini mobile rutiere și a motoarelor secundare destinate vehiculelor pentru transportul rutier de persoane sau de marfă și stabilirea măsurilor de limitare a emisiilor de gaze și particule poluante provenite de la acestea, în scopul protecției atmosferei.

**ELABORARE P.U.Z. PENTRU DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCȚIE
NEPOLUANTĂ ȘI SERVICII**

Amplasament: **Mun. Timișoara, Zona Calea Buziașului, Jud. Timiș**
Beneficiar: **CTPARK BETA S.R.L.**



Punct de lucru: RO 300151 Timisoara * Str. Ion Barac nr. 16 * www.artkraft-tm.ro * CUI: RO 22496097 * J35 / 3595 / 2007

Protecție împotriva zgomotului și a vibrațiilor:

Întregul proces tehnologic care se desfășoară cu ocazia realizării proiectului de investiție aferent zonei proiectate este conceput în sensul încadrării în prevederile legale și conform prevederilor din STAS 10009/88. Utilajele prevăzute sunt silențioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat și ușor de exploatat. Lucrarea, în ansamblu, s-a conceput în vederea realizării unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele construcțiilor, precum și a unui nivel de zgomot de fond cât mai redus. Materialele și elementele de construcții prevăzute au indici de izolare la zgomot, de impact reduși în limitele admisibile. Asigurarea condițiilor de lucru a personalului de exploatare se va rezolva prin realizarea unui nivel minim de zgomot transmis prin instalații sanitare, instalații de transport pe verticală și orizontală, precum și a unor echipamente corespunzătoare. După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că nu se vor desfășura activități generatoare de zgomot.

Protecția împotriva radiațiilor:

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații, deci nu necesită luare de măsuri împotriva radiațiilor.

Protecția solului și a subsolului:

- se va evita contaminarea solului cu deșeuri de construcții și demolări.
- la decopertare se vor respecta prevederile din autorizația de demolare.
- containerele metalice pentru stocarea temporară a deșeurilor din construcții și demolări vor fi amplasate pe o platformă betonată existentă sau stocarea recipientilor se va realiza pe o suprafață impermeabilizată și acoperită în vederea evitării levigării conținutului în caz de precipitații.

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 ne semnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului.

În perioada de funcționare, sursele posibile de poluare ale solului pot fi: depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor de ambalaje și depozitarea necontrolată a deșeurilor de tip menajer. În vederea prevenirii impactului asupra solului, deșeurile menajere se vor colecta în europubele, care se vor amplasa pe platforme amenajate lângă fiecare clădire. Gunoiul menajer va fi colectat de o firmă specializată, care va depozita pe deponeul autorizat din localitate sau din apropiere.

Se poate concluziona că din punct de vedere al factorului de mediu SOL, activitatea de pe amplasamentul studiat nu va reprezenta o sursă de poluare.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

Lucrările proiectate nu afectează ecosistemul terestru și acvatic.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

Obiectivul propus nu constituie surse de poluare pentru așezări umane sau alte obiective de utilitate publică.

Managementul deșeurilor

Deșeurile rezultate ca urmare a activității desfășurate sunt:

- Deșeuri menajere și asimilabile celor menajere,
- Deșeuri de ambalaje.

Deșeurile vor fi colectate selectiv în recipiente cu această destinație și preluate de societăți autorizate cu mijloace de transport adecvate, care nu permit împrăștierea 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.

Vor fi respectate prevederile H.G. nr. 856/2002, precum și ale H.G. nr. 621/2005.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase:

Gestiunea substanțelor toxice și periculoase se va realiza conform prevederilor legale, ținându-se o evidență strictă a acestora, se vor raporta la A.N.S.P.C.P., conform Ord. 1001/2005, se vor face măsurători de COV pentru respectarea încadrării în prevederile Ord. 462/1993, precum și în vederea respectării H.G. 699/2003 cu modificările și completările ulterioare.

3.8 Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică se vor realiza pe terenurilor ce vor fi în domeniul public al primăriei. În acest sens sunt prevăzute terenuri în vederea lărgirii a două străzi existente – DE 1549/2/2 și DE 1549/6. Obiective de utilitate publică propuse sunt: drumurile și rețelele edilitare (alimentare cu apă – canalizare), care vor deveni publice după realizare.

4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI/ OPERAȚIUNII PROPUSE ÎN ZONĂ

Funcțiunea propusă se integrează în caracterul cvartalului și e de natură să afecteze pozitiv dezvoltarea zonei.

Din punct de vedere economic și social, investiția va avea un impact pozitiv asupra economiei locale datorită:

- creării de locuri de muncă – sectorul logistic, servicii, birouri, mică industrie, depozitare.
- taxe și impozite – creșterea veniturilor administrației locale,.
- polarizarea zonei – încurajarea activităților din sectorul terțiar.
- încurajarea dezvoltării economiei localității.

5. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R

La baza soluțiilor propuse prin prezenta documentație a stat realizarea unei dezvoltări urbane corelate cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului. Având în vedere cele prezentate, considerăm că soluția propusă se integrează perfect în funcțiunea zonei și poate satisface cerințele actuale ale pieței.

O urmare imediată datorată implementării modulelor de clădiri pentru *depozitare, logistică, producție nepoluantă și servicii* este scăderea suprafeței de teren nefolosit, acestea urmând a fi amplasate în corelare cu vecinătățile. De asemenea, investiția propusă va aduce următoarele beneficii zonei adiacente:

- extinderea rețelelor edilitare în zona studiată.
- modernizarea tramei stradale

Având în vedere situația expusă mai sus, considerăm că zona funcțională mixtă propusă

ELABORARE P.U.Z. PENTRU DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ ȘI SERVICII

Amplasament: **Mun. Timișoara, Zona Calea Buziașului, Jud. Timiș**
Beneficiar: **CTPARK BETA S.R.L.**



Punct de lucru: RO 300151 Timisoara * Str. Ion Barac nr. 16 * www.artkraft-tm.ro * CUI: RO 22496097 * J35 / 3595 / 2007

prin prezenta documentație se integrează perfect în specificul actual al zonei aflată în plină dezvoltare.

6. CATEGORII DE COSTURI

- Categoriile de costuri suportate de către investitorii privați.

Conform reglementărilor în vigoare și prescripțiilor autorităților locale sau furnizorilor de utilități, costurile legate de racorduri, branșamente sau soluții alternative ale acestora, constituie exemple de costuri ce vor cădea în sarcina investitorului privat, în afară de costurile investiției propriu-zise.

- Categoriile de costuri suportate de către autoritatea publică locală.
Nu este cazul.

Astfel, în concluzie, toate costurile legate de elaborarea și avizarea PUZ revin inițiatorului CTPARK BETA SRL. Costurile privind asigurarea utilităților, împrejmuirea terenului și investițiile propriu-zise revin de asemenea inițiatorului P.U.Z-ului. Autoritățile publice locale nu vor avea implicare financiară în realizarea investiției prezentate.

Întocmit
arh. Roxana Oprea-Mirea

Verificat
arh. Bianca Luca

