

# - VOLUMUL 1 - MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **”PUZ- funcțiuni mixte: comerț, servicii, depozitare și producție nepoluantă”**
- Amplasament: **Intravilan Timișoara, zona centură  
C.F. nr. 419151, C.F. nr. 419152, C.F. nr. 419153,  
C.F. nr. 419154**
- Beneficiar: **DEDEMAN S.R.L.**
- Proiectantul general: **S.C. RD SIGN S.R.L.**  
Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14
- Data elaborării: **Februarie 2025**

### 1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenurile situate în intravilanul Municipiului Timișoara, în proximitatea intersecției Căii Aradului cu Centura Timișoara, identificate prin CF nr. 419151, CF nr. 419152, CF nr. 419153, CF nr. 419154, în vederea realizării obiectivului : „**PUZ- funcțiuni mixte: comerț, servicii, depozitare și producție nepoluantă**”.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

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

Obiectul Planului Urbanistic Zonal constă în analizarea și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

#### Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Caracterul actual al zonei este de terenuri cu destinație agricolă- pășuni, fânețe, arabil-sau libere situate în intravilanul municipiului – sau terenuri cu destinație industrială – hale producție nepoluantă, birouri și servicii conexe situate în intravilanul municipiului. Caracterul propus al zonei este de funcțiuni mixte – comerț, servicii, depozitare și producție nepoluantă,

cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

Destinația terenului conform P.U.G. – R.L.U. anterior, aprobat prin HCL Timișoara nr.157 din 28.05.2002, prelungit prin HCL nr. 619 din 23.11.2018: Teren situat în extravilan-zonă cu caracter nedefinit. Teren posibil afectat de canal ANIF și de sistematizarea zonei. Teren afectat de zona II de referință// Aerodrom Cioca ;

Prevederi P.U.G. – R.L.U. aprobat prin HCL Timișoara nr. 457 din 17.10.2023: Teren situat în intravilan- parțial zonă UEc- Zonă de urbanizare- zonă de activități economice de tip comercial, -en detail- desfășurate în unități de mari dimensiuni- big box, mall, showroom / parțial zona TDF – terenuri cu destinație forestieră și Ve- Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic.

### 1.3. Surse documentare și analitice

#### 1.3.1. Documentații urbanistice

Pentru întocmirea documentației s-au studiat documentațiile urbanistice valabile în zona studiată care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/16 iulie 1996;
- Concept general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) aprobat prin HCL 61/28.02.2012;
- Noul Plan Urbanistic General Timișoara, aprobat prin HCL 457/2023, disponibil pe site-ul Primăriei Timișoara
- **HCL 170/2004** – PUZ "Spații comerciale și de depozitare"- Zona Calea Aradului km. 6 + 500
- **HCL 191/2004** - PUZ "Spații comerciale și de depozitare", Calea Aradului - DN69
  - POT max 70%
  - CUT max 1,00
- **HCL 115/2006** – PUZ "Zonă servicii și depozitare", Calea Aradului – DN69 km7+200
  - POT max 55%
  - CUT max 1,80
  - Regim de înălțime max P+2E+M
- **HCL 184/2007** - PUZ "Zonă pentru comerț, servicii și depozitare", Calea Aradului - DN69, km. 6, dreapta
  - POTmax 55%
  - CUTmax 2,00
  - Regim de înălțime max P+6E
- **HCL 291/2007** - PUD "Hală de producție garnituri cauciuc", Calea Aradului - DN69
  - POTmax 55%
  - CUTmax 1,80
  - Regim de înălțime max P+2E+M
- **HCL 311/2007** - PUZ "Zonă producție și depozitare", Calea Aradului - DN69, km. 7+800, dreapta
  - POTmax 55%

- CUTmax 1,80
- Regim de înălțime max P+2E+Ep
- **HCL 322/2007** - PUZ "Spații de depozitare, servicii și comerț", Calea Aradului -DN69, km. 6 +500, dreapta
  - POTmax 55%
  - CUTmax 2,00
  - Regim de înălțime max P – depozite și hale, P+2E – corpuri administrative

Pe zona reglementată prin acest PUZ există o nouă documentație de urbanism , anume:

**HCL 142/2023-** PUZ „Modificare PUZ Spații de depozitare, servicii și comerț, obținut cu HCL nr. 322/03/08/2007”

- POTmax 55%
- CUTmax 2,00
- Regim de înălțime max (S)+P+2E
- **HCL 215/2010** – PUZ "Zona pentru spații comerciale, depozitare și servicii", Calea Aradului DN69 Km7
  - POTmax 55%
  - CUTmax 2,00
  - Regim de înălțime max P+3E - spațiile comerciale, P+7E – spații de birouri
- **HCL 368/2010** – PUZ "Industrie nepoluantă și funcțiuni complementare în extinderea fabricii existente", Calea Torontalului DN 6, km. 6
  - POTmax 60%
  - CUTmax 2,40
  - Regim de înălțime max P+3E
- **HCL 436/2014** - PUZ "Dezvoltare zonă servicii și depozitare", Calea Aradului - DN69
  - POTmax 55%
  - CUTmax 1,00
  - Regim de înălțime max P+4E
- **HCL 502/2015** - PUZ "Extindere hală de producție/depozitare și anexe aferente", Calea Aradului DN69 km. 6+625 stg.
  - POTmax 60%
  - CUTmax 1,00
  - Regim de înălțime max P+2E
- **HCL 506/2017** – PUZ "Dezvoltare zonă hale producție nepoluantă, birouri cu servicii conexe și împrejurimi", Calea Aradului - DN69
  - POTmax 60%
  - CUTmax 1,20
  - Regim de înălțime max (1-2S)+P+4E+Er
- **HCL 460/2018** – PUZ "Zonă industrială, depozitare și servicii", Calea Torontalului DN6
  - POTmax 60%
  - CUTmax 1,20
  - Regim de înălțime max (1-2S)+P+4E

- **HCL 641/2018** – PUZ "Dezvoltare zonă activități economice cu caracter industrial, instituții și servicii publice", Calea Torontalului DN6, km. 563+750 dreapta
  - POTmax 60%
  - CUTmax 1,20
  - Regim de înălțime max (S)+P+4E+Er

### 1.3.2. Studii de fundamentare, documentații, avize elaborate concomitent cu PUZ

Certificatul de Urbanism nr. 930/05.04.2022, prelungit ulterior de la data 05.04.2024 până la data 04.04.2025, a fost obținut în baza PUG aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002, prelungit prin H.C.L. nr. 619/2018 privind aprobarea respectiv prelungirea valabilității Planului Urbanistic General prin care se specifică Categoria funcțională: zonă cu caracter nedefinit, terenuri situate în extravilan.

### 1.3.3. Cadru legislativ

La elaborarea documentației s-au respectat prevederile următoarelor documente:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (actualizată prin Ordonanța urgentă 79/2021);
- 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;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordin nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, actualizat prin Ordinul 1378/2018;
- Legea nr. 50/1991, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991;
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995 (actualizată prin Legea 190/2021);
- alte documente relevante.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

#### Date privind evoluția zonei

Terenurile studiate prin planul urbanistic zonal se află în partea de nord-vest a Municipiului Timișoara, cu acces din Calea Aradului, DN69. Conform noului Plan Urbanistic General al Municipiului Timișoara, aprobat prin HCL 457/2023, terenurile sunt situate în intravilan.

Pentru zona Căii Aradului s-au elaborat și aprobat o serie de documentații de urbanism care au definit caracterul zonei spre arterele majore: industrie, depozitare și servicii. O parte din documentații au fost concretizate prin construcții aflate în diferite stadii de execuție, în timp ce în restul zonelor a rămas un fond semnificativ de parcele nereglementate.

### Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

În vecinătatea căilor majore de circulație din zonă (Calea Aradului, Calea Torontalului) au fost elaborate proiecte de urbanism cu funcțiuni industriale, depozitare și servicii. În timp ce nucleele principale generate se află în zona intersecțiilor arterelor majore, restul investițiilor sunt izolate.

### Potențial de dezvoltare

La est față de parcelele studiate se află girația de la intersecția centurii orașului cu Calea Aradului. De o parte și de alta a celor două artere de circulație sunt prevăzute drumuri colectoare destinate deservirii parcelelor cu funcțiuni predominante industrie, depozitare și servicii. Tocmai această amplasare generează potențialul de dezvoltare.

## **2.2. Încadrarea în localitate**

### Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenurile studiate, indentificate prin CF nr. 419151, CF nr. 419152, CF nr. 419153, CF nr. 419154, însumând o suprafață de 361.700 mp, sunt situate în partea de nord-vest a Municipiului Timișoara, în intravilan, fiind accesate prin De335.

Terenurile care fac obiectul prezentului PUZ se învecinează la:

- Nord: Limita nordică a terenurilor este constituită din parcelele:
  - parcela identificată prin C.F. nr. 442587, pe care este construită hala de producție și birouri Mahle – la o distanță de aprox. 60 m de limita terenului
  - HCn 329, Hcn 308
  - terenuri agricole
- Sud: Limita sudică a terenurilor este formată de drumul de exploatare De335. Cea mai apropiată clădire se află la distanța de aprox. 350 m (hala Coca Cola).
- Est: La limita estică a terenurilor se află DN69 – Calea Aradului. Cea mai apropiată clădire se află la distanța de aprox. 2 m (anexe gospodărești).
- Vest: Limita vestică a terenurilor este constituită din parcele terenuri agricole – CF 454094. Cea mai apropiată clădire se află la distanța de aprox. 1,11 km (hala Flex).

### Relaționarea zonei cu localitatea

Terenurile care fac obiectul prezentului studiu fac parte din intravilanul localității Timișoara și sunt situate în partea nord-vestică a orașului, în zona cuprinsă între Calea Aradului (în Est) și Calea Torontalului (în Vest), la nord de cursul Beregsăului.

Accesibilitatea zonei este asigurată de existența arterelor majore, respectiv Calea Aradului, în timp ce propunerile pentru drumurile colectoare de o parte și de alta a centurii și a Căii Aradului constituie factori facilitanți pentru traficul viitor al zonei.

## **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Amplasamentul ce face obiectul studiului prezent se află în intravilanul Municipiului Timișoara, jud. Timiș, identificat prin planul de situație existent anexat. Terenurile au o suprafață relativ plană, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare. În prezent, terenurile sunt libere de construcții.

Pe limita sudică a terenului în studiu (C.F. 419153), se află un capăt al canalului Hcn326. Limita nord-vestică a parcelelor este bordată de canalul Hcn308, iar limita nord-estică de

canalul Hcn329 al cărui traseu separă parcelele studiate identificate prin C.F. nr. 419153, C.F. nr. 413154, respectiv C.F. nr. 419151.

Din punct de vedere climatic și pluviometric, zona este caracterizată printr-un climat temperat-continental moderat, cu influențe mediteraneene și oceanice, specific zonelor de câmpie (cum este cea a Banatului de câmpie). Condițiile climatice din zona Banatului de câmpie, luate în considerare cu caracter informativ, conform Atlasului Climatologic al României, se caracterizează prin următorii parametri:

a) Temperatura aerului:

- Media lunară minimă: - (1-2)oC, în ianuarie;
- Media lunară maximă: + (21-22)oC, în iulie-august;
- Temperatura minimă absolută: - 29,2oC, în 13.02.1935;
- Temperatura maximă absolută: + 40,0oC, în 16.08.1952;
- Temperatura medie anuală: + 10,9oC;

a) Precipitații:

- Media lunară maximă: 70-80 mm, în iulie;
- Media anuală: 600-700 mm;
- Cantitatea maximă în 24h: 100 mm.

a) Vântul:

- Direcție predominantă Nord-Sud: 16%;
- Direcție predominantă Est-Vest: 13%.

În conformitate cu Codul P100-1/2013, perioada de colț  $T_c = 0,7s$ . Factorul de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului de către structură  $\beta_0 = 2,5$ . Spectrul normalizat de răspuns elastic  $S_e(T) = a_g \beta(T)$  se consideră pentru zona Banat (fig. 3.4 din codul menționat), iar accelerația orizontală a terenului pentru proiectare  $a_g = 0,20g$ .

În conformitate cu STAS 6054-77 adâncimea maximă de îngheț în zona de amplasare a viitoarelor construcții este de 0,70 m.

În general, suprafața morfologică constă din forme de relief nediferențiate, cu văi puțin adânci, meandre, albiile părăsite, terase îngropate, acoperite cu o crustă subțire de sol vegetal și umpluturi recente de sistematizare verticală.

În conformitate cu normativul geotehnic NP074/2007, s-au stabilit categoria geotehnică respectiv riscul geotehnic pentru viitoarele construcții. Acestea au fost puse într-un tabel de forma:

FACTOR		PUNCTAJ
Condiții teren	Teren mediu	3
Apă subterană	Fără epuizmente	1
Clasificare construcție	Normală	3
Vecinătăți	Fără riscuri	1
Seismicitate	$a_g = 0,20 g$	2
Risc geotehnic		10

Conform datelor din tabel construcțiile propuse în fazele ulterioare se vor încadra în *Categoria geotehnică 2 cu risc geotehnic moderat*.

Din observațiile asupra amplasamentului și a vecinătăților acestuia rezultă că stabilitatea terenului este asigurată.

La suprafața terenului până la cca. -0,50 m este un strat de sol vegetal. De la adâncimea de -0,50 m este un pachet de pământuri coezive argiloase, plastic consistente spre vârtoase, cu compresibilitate mare, neepuizat la -6,00 m.

Apa subterană, la data efectuării forajului, a fost interceptată la adâncimea de 2,50m, fiind cu caracter ușor ascensional. Se apreciază că nivelul maxim poate ajunge până la cota de -1,50m față de cota terenului natural. Din buletinul de analiză chimică pe sol rezultă faptul că solul nu prezintă agresivitate chimică față de betoane.

Pentru construcțiile ce urmează să se execute se recomandă fundarea directă la adâncimea minimă  $D_{fmin} = 1,00 - 1,20m$  față de nivelul terenului natural, adâncime ce urmează să fie definitivată de proiectant conf. Normativ NP 112-2013. Stratul de teren de la nivelul tălpii fundației va fi format din argilă prăfoasă, cafenie, plastic consistentă spre vârtoasă până la -6,00m.

Din punct de vedere al rezistenței la săpare terenurile interceptate se încadrează la terenuri mijlocii.

## 2.4. Fondul construit

În prezent, terenurile studiate se află în categoria terenurilor arabile conform CF nr. 419151, CF nr. 419152, CF nr. 419153, CF nr. 419154.

Destinația terenului conform P.U.G. – R.L.U. anterior, aprobat prin HCL Timișoara nr.157 din 28.05.2002, prelungit prin HCL nr. 619 din 23.11.2018: Teren situat în extravilan-zonă cu caracter nedefinit. Teren posibil afectat de canal ANIF și de sistematizarea zonei. Teren afectat de zona II de referință// Aerodrom Cioca ;

Prevederi P.U.G. – R.L.U. aprobat prin HCL Timișoara nr. 457 din 17.10.2023: parțial zonă UEc- Zonă de urbanizare - zonă de activități economice de tip comercial, -en detal-desfășurate în unități de mari dimensiuni- big box, mall, showroom / parțial zona TDF – terenuri cu destinație forestieră și Ve- Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic.

În prezent, terenurilor sunt libere de construcții și însumează o suprafață totală de 361.700 mp.

## 2.5. Circulația

Amplasamentul ce face obiectul prezentului PUZ este situat pe partea stângă a drumului DN69, fiind delimitat la nord de zone construite – halele Mahle (PUZ-uri aprobate prin hotărâri ale Consiliului Local Timișoara) cu funcțiuni de servicii și depozitare, la est de o parcelă de teren pe care se află o gospodărie, iar la vest de teren arabil.

Zona este deservită rutier în prezent de drumul de exploatare De335, drum de pământ, ce se conectează la Calea Aradului aproximativ în dreptul km6+200.

Centura orașului, aflată în faza de proiect, traversează pe direcția E-V terenurile studiate. Bretelele laterale colectoare ale centurii și ale DN69 vor funcționa pentru deservirea rutieră a zonei.

Conform PUG Timișoara se propune realizarea unui drum ce va face legătura între sensul giratoriu de pe DN6 cu intersecția centurii cu DN69, prin dezvoltarea drumului de exploatare De335 la un profil transversal de 20m, o porțiune din acesta fiind deja aprobată prin documentații de urbanism anterioare (PUZ Flextronics, PUZ Coca Cola).

## 2.6. Situația juridică a terenurilor/ Ocuparea terenurilor

Zona reglementată prin documentația prezentă este formată din 4 parcele și însumează o suprafață de 361.700 mp. Din extrasele de carte funciară rezultă că terenurile au următoarele caracteristici:

1. **C.F. nr. 419151** Intravilan, jud. Timiș  
Nr. Cad.: 419151  
S= 5.400 mp  
Proprietar: Dedeman S.R.L., CIF: 2816464  
Fără înscrieri privitoare la sarcini  
Imobil împrejmuit parțial cu gard de plasă  
Categorie folosință: arabil
2. **C.F. nr. 419152** Intravilan, jud. Timiș  
Nr. Cad.: 419152  
S= 17.300 mp  
Proprietar: Dedeman S.R.L., CIF: 2816464  
Fără înscrieri privitoare la sarcini  
Categorie folosință: arabil
3. **C.F. nr. 419153** Intravilan, jud. Timiș  
Nr. Cad.: 419153  
S= 334.500 mp  
Proprietar: Dedeman S.R.L., CIF: 2816464  
Fără înscrieri privitoare la sarcini  
Imobil împrejmuit parțial cu gard de plasă  
Categorie folosință: arabil
4. **C.F. nr. 419154** Intravilan, jud. Timiș  
Nr. Cad.: 419154  
S= 4.500 mp  
Proprietar: Dedeman S.R.L., CIF: 2816464  
Fără înscrieri privitoare la sarcini  
Categorie folosință: arabil

Inițiatorul documentației este proprietarul, Dedeman S.R.L.

La data începerii documentației, terenurile erau situate în extravilan. În urma aprobării documentației PUG prin HCL 457/2023, zona a intrat în intravilanul Timișoarei. La ora actuală terenurile sunt neurbanizate, cu statut de teren arabil, iar zona este utilizată în scopuri agricole.

În prezent, în zona studiată funcțiunile existente sunt unități industriale, servicii și birouri (Mahle, Somaco, Del Bono, Argomm, Flextronics, Coca Cola).

## 2.7. Echipare edilitară

Avizul unic nr. 39 din 27.01.2023 obținut în baza C.U. din 2022 prevede următoarele:

### 1. Telefonie

Conform aviz favorabil eliberat Orange România Communications S.A., în zona/pe suprafața de teren pe care urmează să se construiască obiectivul menționat, Orange România Communications S.A. nu are amplasate instalații de comunicații care să fie afectate de lucrările de construire.

## 2. Transport urban

Conform aviz favorabil, cu condiții, eliberat de Societatea de Transport Public Timișoara, regia nu deține gospodărie subterană de cabluri electrice.

### 3. Alimentare cu apă și canalizare – situația existentă

Conform avizului tehnic de amplasament, eliberat de Regia autonomă de apă și canal Aquatim, nu există rețele de apă-canal în dreptul amplasamentului.

### 4. Alimentarea cu gaze naturale

Conform aviz de principiu eliberat de S.C. DELGAZ GRID S.A. Sucursala Timișoara, societatea nu deține rețele de gaze naturale pe amplasamentul studiat.

### 5. Alimentarea cu energie electrică

Conform avizului favorabil, eliberat de S.C. E-Distribuție Banat S.A., societatea deține rețea electrică de distribuție în zona de apariție a obiectivului propus.

### 6. Alimentarea cu agent termic

Conform aviz favorabil eliberat de S.C. Colterm S.A., societatea nu are în evidență rețele termice în zona amplasamentului.

## 2.8. Probleme de mediu

- RELAȚIA CADRUL NATURAL - CADRUL CONSTRUIT

Terenurile încadrate în zona de studiu au în prezent categoria de folosință de terenuri arabile în intravilan.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru dezvoltări coerente de zone industriale cu funcțiuni de producție nepoluantă, depozitare și servicii, este în continuă creștere.

- EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu e cazul.

- MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Parcelele studiate sunt afectate de dezvoltarea centurii de nord a orașului Timișoara, care traversează pe direcția est-vest terenul.

- EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu e cazul.

- EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu e cazul.

## 2.9. Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată, iar construcțiile ce sunt propuse a se realiza aparțin funcțiunii industrie, depozitare, birouri și servicii. Funcțiunile și activitățile propuse vor avea un caracter nepoluant.

Potrivit legii, propunerea de reglementare va fi supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației, organizate de Direcția Urbanism a Municipiului Timișoara. 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.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

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

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În baza documentațiilor de urbanism aprobate anterior, respectiv a documentațiilor de urbanism aflate în lucru, pentru zona studiată se remarcă tendința de dezvoltare a diverselor funcțiuni de tip industrial, comerț, servicii și depozitare.

### 3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, zona studiată se situează în intravilan și se încadrează în unitățile teritoriale de referință UEc- Zonă de urbanizare - zonă de activități economice de tip comercial, -en detail- desfășurate în unități de mari dimensiuni- big box, mall, showroom și parțial zona TDF – terenuri cu destinație forestieră și Ve- Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic.

Prevederile PUG au implicații asupra dezvoltării urbanistice a zonei de studiu prin propunerea de noi prospecte stradale, adiacente arterelor de circulație existente în zonă. Acest lucru va determina o circulație fluidizată la nivelul zonelor industriale

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

În prezent terenurile sunt neamenajate, utilizate în scop agricol. Pe amplasament nu există elemente ale cadrului natural ce ar putea fi puse în valoare. Prin planul urbanistic propus se prevăd zone de spații verzi amenajate, asigurând balansul optim între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare.

### 3.4. Modernizarea circulației

Amplasamentul studiat este afectat de traseul centurii, pe direcția est-vest. Traseul centurii reprezintă un punct de interes major atât pentru dezvoltarea întregului oraș, cât și pentru investiția propusă. Pentru deservirea obiectivului va fi necesară amenajarea bretelelor laterale ale centurii, cu racordare la sensul giratoriu existent. Realizarea bretelelor laterale pe lungimea terenurilor studiate are drept scop deservirea rutieră a viitoarelor obiective propuse.

Pe latura sudică a terenului este necesară amenajarea drumului ce conectează girația de la intersecția DN69 cu centura orașului cu DN6 (Calea Torontalului), în prezent drum agricol De335. Această legătură prezintă un interes sporit pentru dezvoltarea zonelor industriale din vecinătate. Traseul este inclus în propunerile de artere noi de circulație în noul PUG, în planșa cu traficul la nivel urban și va funcționa ca o legătură între cele 2 artere majore: Calea Aradului și Calea Torontalului.

### 3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Pornind de la premisele documentațiilor mai sus amintite pe zona constituită de cele 4 parcele, se propune realizarea unui ansamblu de hale cu funcțiuni mixte - comerț, servicii, depozitare și producție nepoluantă.

Prin tema de proiectare stabilită se solicită următoarele:

- sistematizarea terenului
- rezervarea unei suprafețe de teren, cu interdicție de construire, aferentă culoarului de expropriere pentru Varianta Ocolitoare Timișoara Vest (VOTV), conform proiectului întocmit de Search Corporation SRL și avizat de CNAIR. Pe traseul VOTV vor exista traversări peste canalul HCn329, ce nu fac obiectul prezentei documentații
- realizarea unei zone alocată construcțiilor cu funcțiuni de comerț, servicii, depozitare și producție nepoluantă
- asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiunilor propuse
- amenajarea a 2 podețe peste HCn329 pentru accesul pe platforma de parcare
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă

La elaborarea propunerilor de reglementări urbanistice s-a ținut cont de următoarele:

- Centura orașului, aflată în faza de proiect, traversează pe direcția E-V terenurile studiate, rezultând o parcelă la nord de centură și o parcelă la sud.
- În partea nordică, retragerile vor fi de 15,00m față de laturile bordate de HCn308, respectiv 10,00 m față de laturile bordate de HCn 329 pentru prevederea unui culoar verde cu rol de protecție.
- Retragerile față de axul centurii vor fi de 58,00m pentru ambele parcele, exceptând zona de inflexiune a drumului colector, față de care se va asigura o retragere de 10,00 m a parcelei identificate cu CF 419153, conform planșei „U03 Reglementări urbanistice -zonificare”.
- În partea sudică, retragerile față de limitele parcelei vor fi de 10,00m înspre limitele sudice, estice și vestice, respectiv 7 m față de HCn 329.
- Regim de construire: maxim **S+P+2E**, **H max cornișă=16m**, **H max=18m**
- Funcțiuni: „**Funcțiuni mixte - comerț, servicii, depozitare și producție nepoluantă**”
- Procent de ocupare a terenului maxim: **POT<sub>max</sub>=60%**;
- Coeficient de utilizare a terenului maxim: **CUT<sub>max</sub>=1,20**;
- Se va asigura amenajarea spațiilor verzi în procent minim de 20% .
- Pe terenul studiat s-au reglementat următoarele zone funcționale:
  - **SzM- Zonă cu funcțiuni mixte- comerț, servicii, depozitare și producție nepoluantă**
  - **SzCv- Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente**

- **SzV- Zonă verde, parțial cu rol de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic**
- Se propune un număr de 11 loturi, cu următoarele funcțiuni/destinații:
  - **SzM: Lot 1, Lot 2, Lot 5** – Zonă cu funcțiuni mixte - comerț, servicii, depozitare și producție nepoluantă
  - **SzCv: Lot 6, Lot 7, Lot 8, Lot 9, Lot 10a, Lot 10b, Lot 11a, Lot 11b** -Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente
  - **SzV: Lot 3, Lot 4**- Zonă verde, parțial cu rol de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

### 3.5.1. Bilanț teritorial

## BILANȚ TERITORIAL

	EXISTENT		PROPUS	
Teren arabil	361.700 mp	100%	-	-
Culoar expropriere - traseu centură -			46.178 mp	12,77 %
Teren rămas în urma exproprierii propus pentru urbanizare				
Teren arabil	315.522 mp	100%	-	-
Zonă comerț, servicii, depozitare și producție nepoluantă, platforme, parcaje			232.450 mp	73,67 %
Spații verzi amenajate			63.105 mp	20,00 %
Căi de circulație rutieră - bretele centură și extindere DE335 -			19.967 mp	6,33 %
<b>TOTAL</b>	<b>315.522 mp</b>	<b>100 %</b>	<b>315.522 mp</b>	<b>100 %</b>

### 3.5.2. Indicatori urbanistici

#### INDICI URBANISTICI propuși:

	P.O.T.	C.U.T.	Regim de înălțime max.	H max. cornișă	H max.
Zonă comerț, servicii, depozitare și producție nepoluantă	60%	1,20	S+P+2E	16 m	18 m

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Pentru deservirea edilitară a construcțiilor propuse prin prezenta documentație, se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnico- edilitar:

#### Alimentarea cu energie electrică

Având în vedere atât rețelele electrice de distribuție energie electrică din zona obiectivului, rețele aparținând distribuitorului de rețea E-Distribuție Banat S.A., cât și puterea

prefigurată de 8 MW instalată și 6 MW simultan absorbită, soluția de alimentare cu energie electrică poate fi asigurată printr-un racord electric nou subteran de aproximativ 6,7 km din stația 110/20 kV Bucovina, situată pe Aleea Viilor din Timișoara, până pe amplasamentul studiat. Această soluție tehnică poate fi modificată/actualizată în funcție de evoluția viitoare a investițiilor în rețelele de distribuție energie electrică din zonă, atât ale distribuitorului concesionar, cât și a investitorilor privați, urmând să fie stabilită concret în urma unei solicitări de racordare.

Conform avizului de amplasament favorabil nr. 270083950/02.07.2019, emis de E-Distribuție Banat S.A., amplasamentul nu este afectat de rețele electrice.

#### Telecomunicații și televiziune prin cablu

La comanda beneficiarului, operatorii de specialitate vor extinde rețelele de telecomunicații și cablare TV din zonă. De la aceste rețele se vor realiza branșamente individuale.

#### Alimentare cu apă

Sursa de apă pentru asigurarea apei pentru uz menajer și pentru refacerea rezervei de incendiu la construcțiile propuse vor fi 2 foraje de mica adancime propuse pe amplasament, în zona verde.

În incinta vor fi executate două gospodării de apă independente, alimentate fiecare dintr-un foraj de mica adancime, amplasate în zona verde.

Gospodăriile de apă vor fi formate fiecare dintr-o stație de pompare cu rezervor de incendiu hidranți și sprinklere ( $V=1405\text{mc}$ ).

Forajele vor fi echipate cu electropompe submersibile, protejate de camine îngropate din beton. În fiecare camin va fi montat și un apometru omologat pentru a cantitatea de apă folosită.

*Numarul exact de foraje se va stabili după efectuarea studiului hidrogeologic la următoarea fază de proiectare.*

Pentru udarea spațiilor verzi se prevăd 2 foraje de mica adancime: unul prevăzut a fi amplasat lângă corpul C1 și unul lângă corpul C4.

Apă potabilă pentru personal va fi asigurată de beneficiar prin apă îmbuteliată.

În incinta zonei studiate în PUZ se realizează două rețele de apă independente:

- o rețea de apă potabilă, pentru consum curent, care se va realiza din PE-HD, Pn 10, De 32÷90 mm, L=2020 m.

- o rețea de incendiu, amplasată perimetral construcțiilor, pentru crearea unui inel de incendiu, care se va realiza din PE-HD, Pn 10, De 110÷300 mm, L= 3330 m și se va echipa cu hidranți supraterani Dn 100 mm.

Debitele de apă necesare sunt:

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 19,49\ \text{mc/zi} = 0,338\ \text{l/s}$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 25,33\ \text{mc/zi} = 0,440\ \text{l/s}$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 4,75\ \text{mc/h} = 1,319\ \text{l/s}$$

$$Q_{\text{sursa}} = 6,76\ \text{l/s} = 24,26\ \text{mc/h}$$

#### Canalizarea menajeră

Din punct de vedere al canalizării, în momentul de față în zona nu există rețea de canalizare în sistem centralizat.

Pana la realizarea sistemului de canalizare centralizat se propune ca si solutie tranzitorie realizarea unui sistem individual adecvat de colectare a apelor uzate conform HG 714-2022.

Canalizarea menajera propusa in zona PUZ studiata va fi realizata din tuburi din PVC-KG, Dn110÷200 mm, L=2400 m. Pe reseaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distante de maxim 50-60 m. Canalizarea generala a zonei va functiona gravitational.

Apele uzate menajere provenite de la cele patru cladiri C1-C4, sunt evacuate in 4 bazine etanse vidanjabile de cca. 80 mc capacitate fiecare prevazute a fi amplasate in zona verde conform planului de situatie.

*Aceasta solutie este temporara, pana in momentul in care vor exista utilitati publice in zona.*

Vidanjarea bazinelor se va face prin grija beneficiarului, de catre o firma agreata de AQUATIM S.A., in baza unui contract. Apele uzate strict menajere care indeplinesc normele de calitate impuse vor fi preluate in Statia de Epurare Timisoara.

Debitele menajere evacuate sunt:

$$Q_{UZI\ MED} = 19,49 \text{ mc/zi} = 0,338 \text{ l/s}$$

$$Q_{UZI\ MAX} = 25,33 \text{ mc/zi} = 0,440 \text{ l/s}$$

$$Q_{UORAR\ MAX} = 4,75 \text{ mc/h} = 1,319 \text{ l/s}$$

#### Canalizarea pluvială

Apele de ploaie de pe platformele betonate si parcari vor fi colectate de o retea de canalizare pluviala impura realizata din tuburi din PVC-KG, Dn 300÷700 mm, cu lungimea totala de cca. L=2690 m, trecute prin separatoare de namol si hidrocarburi (**SNH1** si **SNH2**) si stocate in bazinele de retentie (**BR1** si **BR2**) (propuse spre amplasare in zona verde).

Apele pluviale de pe acoperisuri vor fi colectate intr-o retea de canalizare pluviala pura realizata din tuburi din PVC-KG, Dn 300÷1400 mm, cu lungimea totala de cca. L=2640 m si vor fi descarcate direct in bazinele de retentie (**BR1** si **BR2**).

Apa pluviala pre-epurata din bazinul de retentie **BR1** va fi transportata prin pompare pana la canalul de desecare **Hcn 308** aflat in nord-estul zonei studiate, in care se va descarca controlat printr-o gura de descarcare **GD1**, pe care se amplaseaza o vana de inchidere ingropata.

Apa pluviala pre-epurata din bazinul de retentie **BR2** va fi transportata prin pompare pana la canalul de desecare **Hcn 326** aflat in sud-vestul zonei studiate, in care se va descarca controlat printr-o gura de descarcare **GD2**, pe care se amplaseaza o vana de inchidere ingropata. Vana de inchidere va fi amplasata inafara zonei de protectie a canalului de desecare la minim 2.0 m de acesta.

Apele de ploaie cazute in zona verde se vor infiltra liber sistematizat in teren, fiind considerate conventional curate.

Debitul de ape pluviale este:

$$Q_{PL} = 2.304,09 \text{ l/s}$$

Volumul anual al apelor pluviale va fi:

$$V_{\text{anual}} = 345.614 \text{ mc/an}$$

Volumul bazinului de retentie:

$$V = 2488 \text{ mc} (\sim 1660 \text{ mp})$$

$$BR1 - V1 = 460 \text{ mc}$$

$$BR2 - V2 = 2.028 \text{ mc}$$

### Alimentarea cu gaze naturale

Se va realiza din rețeaua de distribuție existentă în zonă.

### Colectarea și depozitarea deșeurilor

Se va realiza în recipiente de colectare selectivă, amplasate pe platforme special amenajate în cadrul parcelelor.

De menționat că dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

## **3.7. Protecția mediului**

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

Apele de ploaie de pe platformele betonate și parcuri vor fi colectate de o rețea de canalizare pluvială impură realizată din tuburi din PVC-KG, Dn 300÷700 mm, cu lungimea totală de cca. L=2690 m, trecute prin separatoare de namol și hidrocarburi (**SNH1** și **SNH2**) și stocate în bazinele de retenție (**BR1** și **BR2**) (propușe spre amplasare în zona verde).

Apele pluviale de pe acoperișuri vor fi colectate într-o rețea de canalizare pluvială pură realizată din tuburi din PVC-KG, Dn 300÷1400 mm, cu lungimea totală de cca. L=2640 m și vor fi descarcate direct în bazinele de retenție (**BR1** și **BR2**).

Apa pluvială pre-epurată din bazinul de retenție **BR1** va fi transportată prin pompă până la canalul de desecare **Hcn 308** aflat în nord-estul zonei studiate, în care se va descarca controlat printr-o gură de descarcare **GD1**, pe care se amplasează o vană de închidere îngropată.

Apa pluvială pre-epurată din bazinul de retenție **BR2** va fi transportată prin pompă până la canalul de desecare **Hcn 326** aflat în sud-vestul zonei studiate, în care se va descarca controlat printr-o gură de descarcare **GD2**, pe care se amplasează o vană de închidere îngropată. Vană de închidere va fi amplasată în afara zonei de protecție a canalului de desecare la minim 2.0 m de acesta.

Apele de ploaie cazute în zona verde se vor infiltra liber sistematizat în teren, fiind considerate conventional curate.

Canalizarea menajeră propusă în zona PUZ studiată va fi realizată din tuburi din PVC-KG, Dn110÷200 mm, L=2400 m. Pe rețeaua de canalizare se vor monta cămine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distanțe de maxim 50-60 m. Canalizarea generală a zonei va funcționa gravitațional.

Apele uzate menajere provenite de la cele patru clădiri C1-C4, sunt evacuate în 4 bazine etanșe vidanjabile de cca. 80 mc capacitate fiecare prevăzute a fi amplasate în zona verde conform planului de situație.

*Această soluție este temporară, până în momentul în care vor exista utilități publice în zona.*

Vidanjarea bazinelor se va face prin grija beneficiarului, de către o firmă agreată de AQUATIM S.A., în baza unui contract. Apele uzate strict menajere care îndeplinesc normele de calitate impuse vor fi preluate în Stația de Epurare Timișoara.

Incalzirea/racirea spatiilor se va face cu echipamente performante, cu emisii reduse de noxe. Prin izolarea termica a cladirilor se reduce necesarul de caldura/frig introdus si implicit emisiile de noxe in atmosfera.

Avand in vedere interdictia functionarii unităților de producție industrială, poluante de orice natură și cu risc tehnologic, nu se preconizeaza generarea de emisii tehnologice.

### 3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

Terenul din zona amplasamentului planului urbanistic propus are stabilitatea asigurata, nu exista straturi moi de alunecare in structura geologica, iar energia de relief este scazuta, astfel incat riscul de alunecari de teren este redus.

Amplasamentul nu este in zona cu risc de inundatii.

Riscul inzapezirilor in cazul ninsorilor abundente este prevenit prin asigurarea accesului mijloacelor de deszapezire la caile de comunicatii, cu posibilitatea stocarii temporare a zapezii pe spatiile verzi.

Riscul generat de efectele caniculei este prevenit prin izolarea termica a cladirilor.

Pentru prevenirea riscurilor generate de cutremure, proiectarea constructiilor si instalatiilor de asigurare a utilitatilor, va tine cont de seismicitatea amplasamentului.

### 3.7.3. Epurarea si preepurarea apelor uzate

Prin planul propus nu se preconizeaza generarea altor ape uzate decat cele menajere. Acestea se colecteaza in 4 bazine etanse, se vidanjeaza si se trateaza in statia de epurare a Aquatim SA. Apele pluviale colectate separat de pe caile de comunicatii si parcuri sunt trecute prin 2 separatoare de namol si hidrocarburi si impreuna cu apele pluviale conventional curate colectate de pe acoperisuri, sunt colectate in 2 bazine de retentie, de unde sunt pompate treptat dupa incetarea ploii, in canalele de desecare HCn 308 si 326.

Nu se preconizeaza activitati profesionale de preparare a hranei in cadrul serviciilor prestate. In cazul in care totusi vor exista, apele menajere provenite de la acestea se vor trata prin separator de grasimi amplasat local.

### 3.7.4. Depozitarea controlata a deseurilor

Pentru fiecare corp de cladire se vor amenaja spatii de colectare separata a deseurilor menajere si reciclabile. Prin amenajarea acestor spatii si utilizarea de recipienti adecvati se vor evita imprastirea deseurilor, disconfortul olfactiv si riscul epidemiologic. Gestionarea deseurilor va fi in sarcina fiecarui chiras.

### 3.7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi

Nu este cazul de recuperare a terenurilor degradate si consolidari de maluri. Se vor amenaja spatii verzi cu specii autohtone.

### 3.7.6. Organizarea sistemelor de spatii verzi

Spatiile verzi se propun a fi amenajate sub formă de zone verzi de protecție, scuaruri și fasii plantate aliniate la caile de comunicatii. Se asigura un procent de spatii verzi de minim 20%, conform prevederilor HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism si ale Avizului de Oportunitate emis de Primaria Timisoara.

Spațiile verzi propuse totalizează o suprafață de 20%. Acestea sunt prevazute ca spatii verzi compacte si spatii verzi de aliniament. Pe spatiile verzi sunt interzise amplasarea de parcuri sau alte constructii definitive. Conform art. 18, alin. 7 din Legea 24/2007 actualizata, se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a

spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde\*).

#### 3.7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

În zona de amplasare a PUZ nu există obiective de patrimoniu pentru care să fie necesară instituirea de zone protejate.

#### 3.7.8. Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Se introduc zone verzi în interiorul parcelelor. Se vor planta specii de arbori în zonele de protecție a canalelor și se va crea o perdea forestieră care va borda centura.

Prin amenajarea spațiilor verzi propuse și integrarea lor în noul ansamblu urban adecvat arhitectural noilor funcțiuni ale zonei, se realizează refacerea peisagistică.

#### 3.7.9. Valorificarea potențialului turistic și balnear- după caz

Nu este cazul.

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

Prin planul propus se realizează accesuri la căile de comunicații rutiere în concordanță cu necesitatea fluidizării traficului în zonă, integrând și soluția de trafic rutier propusă de noul PUG Timișoara. Pentru deservirea obiectivului este necesară amenajarea drumului ce conectează girajul de la intersecția DN69 cu centura orașului cu DN6 (Calea Torontalului), în prezent drum agricol De335. Această legătură prezintă un interes sporit, atât pentru dezvoltarea zonelor industriale din vecinătate, cât și prin noul Plan Urbanistic General al orașului. Traseul este inclus în propunerile de artere noi de circulație în noul PUG, în planșa cu traficul la nivel urban.

3.7.11. Caracteristicile 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:*

Prin proiect se propune crearea unei infrastructuri edilitare și rutiere ce favorizează generarea unor dezvoltări ulterioare.

Mobilarea propusă indicativ în planșe creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere și pluviale, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

Lucrările de amenajare pentru spațiile verzi propuse se execută cu material forestier și floricol, adaptat climei, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorativi, care, prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele existente în zonă.

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

Prezentul PUZ se va integra în PUG Timișoara, iar valabilitatea acestuia se va stabili odată cu aprobarea sa.

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

Dezvoltarea durabilă înseamnă, în linii mari, integrarea obiectivului în raport cu situația existentă a zonei, cu utilizarea rațională a elementelor naturale apă-aer-sol-așezări umane, cu respectarea specificului zonei. Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea cadrului necesar pentru desfășurarea activităților, asigurarea locurilor de parcare pentru angajați și vizitatori, cu conservarea factorilor de mediu.

*d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:*

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, între proiectant și beneficiar, prin acest proiect se prevede realizarea unei zone cu funcțiuni mixte: comerț, servicii, depozitare și producție nepoluantă. Construcțiile vor fi amplasate în conformitate cu reglementările stipulate în documentația de față. Din studiul întocmit în raport cu amplasarea de funcțiuni, rezultă că nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protecției mediului. În zona studiată nu se vor amplasa activități sau funcțiuni poluante.

Este obligatorie sistematizarea rețelelor pe culoarele stabilite pentru utilități.

Suprafața totală a zonei cuprinsă în PUZ este de 361.700 mp.

Pentru a asigura un climat cât mai propice se propune amenajarea de spații verzi în interiorul parcelei într-o proporție semnificativă.

Problemele de mediu relevante pentru PUZ sunt date de:

- asigurarea unui procent de spații verzi amenajate de 20%
- protecția calității apelor, realizată prin evacuarea în bazine etanșe a apelor uzate menajere
- protecția calității aerului, realizată prin măsuri constructive de reducere a emisiilor de gaze de ardere din centralele termice (termoizolarea clădirilor, centrale termice, etc.)

*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):*

PUZ propus respectă prevederile OUG 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

Dintre acestea amintim:

- Legea 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
- Legea 211/2011 privind regimul deșeurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996.

### **3.7.12. Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Prevenirea riscului de inundații se realizează prin dimensionarea corespunzătoare a instalațiilor de canalizare menajeră și pluvială.

Riscurile generate de cutremure sunt prevenite prin proiectarea seismică a clădirilor.

Stabilitatea terenului va fi asigurată, conform concluziilor studiului geotehnic, astfel încât riscul de alunecări să fie minim. Se vor respecta prevederile documentațiilor tehnice referitoare la fundații.

Prin adoptarea măsurilor de protecție a calității apelor și aerului, precum și protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor, sunt prevenite riscurile pentru sănătatea umană.

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

a) *probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor:*

Probabilitatea producerii unor efecte indezirabile asupra mediului este minimală, cu condiția respectării tuturor prevederilor din PUZ. În cazul producerii unor eventuale efecte indezirabile, acestea vor fi de durată și frecvență redusă, efectele fiind reversibile până la eliminarea cauzei, limitate spațial la perimetrul amplasamentului.

b) *natura cumulativă a efectelor:* Nu este cazul.

c) *natura transfrontieră a efectelor:* Nu este cazul.

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

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății populației, în cadrul proiectului se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru faza de implementare a planului propus.

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:* Nu este cazul.

ii. *depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului:* Nu se vor depăși valorile limită.

iii. *folosirea terenului în mod intensiv:* Nu este cazul.

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

### 3.8. Obiective de utilitate publică

În vederea constituirii străzii în lungul DE335, respectiv a Variantei ocolitoare Timișoara Vest, se va expropria și ceda teren către domeniul public, conform tabelului:

#### Circulația terenurilor

	Existent		Propus	
Terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice	361.700 mp	100%	295.555 mp	81,71%
Teren proprietate privată ce se intenționează a fi trecut în domeniul public	-	-	19.967 mp	5,52%
Teren proprietate privată - culoar expropriere traseu centură	-	-	46.178 mp	12,77%
<b>TOTAL</b>	<b>361.700 mp</b>	<b>100%</b>	<b>361.700 mp</b>	<b>100%</b>

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

Investiția propusă are ca scop valorificarea terenului într-un mod sustenabil din punct de vedere al vecinătăților, al înșoririi și al conformării circulațiilor.

Soluția propusă se află în concordanță cu potențialul de dezvoltare al zonei, atât din punct de vedere urbanistic/spațial, cât și din punct de vedere funcțional.

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

Implementarea soluției presupune asigurarea accesibilității pietonilor, bicicletelor și majoritatea categoriilor de trafic motorizat.

Soluția propusă se află în concordanță cu potențialul de dezvoltare al zonei, atât din punct de vedere urbanistic/spațial, cât și din punct de vedere funcțional.

Realizarea obiectivului va însemna continuarea valorificării unor oportunități de ordin economic și social, cu efecte favorabile în dezvoltarea economiei locale, precum și în creșterea veniturilor la bugetul local.

Amplasarea obiectivelor de investiție propuse va avea un impact favorabil, atât asupra zonei reglementate prin planul de urbanism, cât și asupra municipiului Timișoara.

Investiția propusă va aduce următoarele beneficii zonei adiacente:

- modernizarea tramei stradale;
- asigurarea accesibilității pietonilor, bicicletelor și majoritatea categoriilor de trafic motorizat;
- constituirea zonelor de spații verzi amenajate în procent de 20%, echivalent a 63.105 mp;
- posibilitatea extinderii rețelelor edilitare în zona studiată;

## 6. CATEGORIILE DE COSTURI

### 6.1. Costuri suportate de investitorii privați

#### Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

- toate lucrările de proiectare necesare implementării soluției propuse
- costurile legate de avizarea PUZ-ului și a studiilor premergătoare
- costurile legate de alipirea/dezlipirea și intabularea parcelelor propuse în P.U.Z.
- costurile legate de bransamentele edilitare
- costurile amenajării parcajelor exclusiv pe parcelele deținute
- costurile amenajării racordului la Calea Aradului și a drumurilor publice reglementare prin PUZ, care deservește cele 9 accese în zona terenurilor studiate
- costurile legate de amenajarea zonelor verzi

#### Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.

- Nu e cazul.

## 6.2. Costuri suportate de autoritățile publice locale

### Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

- Nu e cazul.

### Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.

- Nu e cazul.

## 7. CONFORMITATE CU LEGISLAȚIA – OMS 119/2014

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014.

Distanțele de la limita de proprietate față de clădirile vecine:

- Nord: Limita nordică a terenurilor este constituită din parcelele:
  - parcela identificată prin C.F. nr. 442587, pe care este construită hala de producție și birouri Mahle – la o distanță de aprox. 60 m de limita terenului
  - HCn 329
  - terenuri agricole
- Sud: Limita sudică a terenurilor este formată de drumul de exploatare De335. Cea mai apropiată clădire se află la distanța de aprox. 350 m (hala Coca Cola).
- Est: La limita estică a terenurilor se află DN69 – Calea Aradului. Cea mai apropiată clădire se află la distanța de aprox. 2 m (anexe gospodărești).
- Vest: Limita vestică a terenurilor este constituită din parcele terenuri agricole – CF 454094. Cea mai apropiată clădire se află la distanța de aprox. 1,11 km (hala Flex).

## ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

În prezent zona nu este echipată din punct de vedere edilitar.

## RESPECTAREA GRADULUI DE ÎNSORIRE

Nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale.

Se recomandă ca în clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public.

## PLATFORME PENTRU DEPOZITAREA DEȘEURILOR MENAJERE, SPAȚII JOACĂ, PARCAJE

Pentru zonele prevăzute în prezentul PUZ, vor exista următoarele dotări tehnico-edilitare (OMS 119/2014, art. 4):

- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a depozitelor de deșeuri municipale, care vor fi amenajate la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoii și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie
- spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor

## ZONE CU PROTECȚIE SANITARĂ

Conform OMS 119/2014, cap. I, art. 5, 11, în zona terenului studiat, pe o rază de 1500m NU există ferme de animale sau păsări, adăposturi de animale, platforme dejecții, platforme deșeuri sau alte obiective care necesită zone de protecție sanitară.

## 8. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal - **P.U.Z.** - ”**Funcțiuni mixte: comerț, servicii, depozitare și producție nepoluantă**”, intravilan **Timișoara** s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin Ordinul nr. 91/1991 și cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale zonei Metropolitane a orașului Timișoara;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu;
- încadrarea în documentațiile superioare de amenajare a teritoriului județului Timiș, asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Întocmit,  
arh. Daria Indreiu

Specialist RUR  
arh. Răzvan Negrișanu

