

- VOLUMUL 1 - MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **ZONĂ DE SERVICII - STAȚIE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI, BIROURI, SPAȚII COMERCIALE, DEPOZITARE**
- Beneficiar: **TIM OANA DEVELOPMENT SRL**
- Proiectantul general: **S.C. RD SIGN S.R.L.**
Timișoara, Str. Vulturilor nr. 14
- Data elaborării: **Ianuarie 2024**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic zonal pentru terenul situat în intravilan Timișoara, Calea Șagului, nr. 150, identificat prin CF 439066, în vederea realizării obiectivului **“P.U.Z. - Zonă de servicii - stație distribuție carburanți, birouri, spații comerciale, depozitare”**.

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

Destinația terenului cuprins în UTR 59 conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 este – parțial zonă propusă pentru unități industriale/parțial subzonă depozite și prestări servicii propusă și parțial zonă propusă pentru instituții și servicii publice de interes general/parțial subzonă de instituții publice în spațiu plantat (terenul a fost reglementat prin PUD “Construire imobil pentru spații comerciale și birouri, cu parcări în incintă”, Calea Șagului nr. 150, Timișoara” aprobat prin HCL nr. 267/13.05.2008 care a avut valabilitate 10 ani).

1.3. Surse documentare

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;
- Planul Urbanistic Zonal " Hala productie, depozitare, zona administrativa si servicii" aprobat prin HCL 80/28.02.2012;
- Planul Urbanistic de Zonal "Zonă comert, servicii, birouri, depozitare, showroom auto, statie distributie carburanti" aprobat prin HCL 58/2019;
- Avizul arhitect șef nr. 35/2022 pentru Planul Urbanistic Zonal "Zona mixta: Spatii comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluanta, productie si depozitare, amplasare panouri publicitare, totem/ unipol, semnalistica pe fatade si incinta, amenajare accese si locuri de parcare in incinta";
- Aviz de oportunitate nr. 49/2023 pentru Planul Urbanistic Zonal "Dezvoltare zona logistica, servicii si productie nepoluanta"
- Noul Plan Urbanistic General Timișoara, aprobat prin HCL 457/2023, disponibil pe site-ul Primăriei Timișoara

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

- Studiu geotehnic întocmit de S.C. CARA S.R.L., pr. nr. 156/2023;
- Ridicare topografică întocmită de S.C. DAFIR CADCONSULT S.R.L., ing. Trandafir Sandu;
- Aviz de amplasament E-distribuție Banat, Transelectrica;

1.3.3. Cadru legislativ

La elaborarea documentației s-au respectat prevederile următoarelor documente:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
- 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;
- Legea nr. 50/1991, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991;
- Legea 10/1995, privind calitatea în construcții, cu modificări și completări;
- 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 sud-vest a municipiului Timișoara, în intravilan, cu acces direct din Calea Șagului, fiind mărginite la sud-vest de De 1320.

Zona se află într-un proces de dezvoltare, în zonă existând mai multe documentații de urbanism în lucru.

→ Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Vecinătățile sunt alcătuite dintr-un mix funcțional eterogen de terenuri agricole, zone industriale, de depozitare și servicii prezente la artera majoră de circulație.

Conform prevederilor noului Plan Urbanistic General, în curs de aprobare, terenurile se încadrează în unitățile teritoriale de referință UEm – Zonă de mică producție, servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, comerț en-gros.

→ Potențial de dezvoltare

La artera majoră de circulație, Calea Șagului, în imediata vecinătate a magazinului Leroy Merlin, se află în curs de elaborare două documentații de urbanism ce propun dezvoltarea unor zone pentru servicii, comerț, logistică, zonă industrială și producție nepoluantă, cu regim de înălțime între P+2E, P+3E.

2.2. Încadrare în localitate

→ Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat, identificat prin CF 439066, intravilan Timișoara, în suprafață de 34.528 mp, se învecinează la:

- Nord-vest – cad. 429447 (teren arabil liber de construcții) – cea mai apropiată construcție se află la 64.9m (hală depozitare, administrare și servicii), iar cea mai apropiată zonă de locuințe se află la distanța de: 1 km
- Nord-est – CF 408261 – teren arabil – cea mai apropiată construcție se află la 56.2m (zonă industrială/depozitare), iar cea mai apropiată zonă de locuințe se află la distanța de: 1,4 km
- Sud-est – DN59 - 1387 (Calea Șagului) – cea mai apropiată construcție se află la 63.9m (hală magazin Arthema), iar cea mai apropiată zonă de locuințe se află la distanța de: 1,3 km
- Sud-vest – CF 447169 (De 1320) – cea mai apropiată construcție se află la 842.4m (hală logistică-depozitare), iar cea mai apropiată zonă de locuințe se află la distanța de: 4,4 km

→ Relaționarea zonei cu localitatea

Terenul care face obiectul prezentului studiu face parte din intravilanul localității Timișoara și este situat în partea sud-vestică a orașului, cu front la Calea Șagului.

Terenul se află la o distanță de 6,8 km de zona centrală a orașului.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Conform studiului geotehnic întocmit de S.C. CARA S.R.L., pr. nr. 156/2023:

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

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

Condițiile climatice din zonă pot fi sintetizate prin următorii parametri:

a) Temperatura aerului:

- Media lunară minimă: -1,2 °C, în ianuarie;
- Media lunară maximă: +21,5 °C, în iulie-august;
- Temperatura minimă absolută: - 35,53°C;
- Temperatura maximă absolută: + 42,5°C;
- Temperatura medie anuală: + 10,7°C;

b) Precipitații:

- Media anuală: 600-700 mm;

c) Vântul:

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

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

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

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

- apă freatică cantonată și cu circulația în aluviunile recente din lunca pâraielor din zonă, la adâncimi relativ reduse, de 1,00-2,00m și care este în strânsă legătură cu volumul precipitațiilor;

- apă subterană freatică cantonată și cu circulația în straturile argiloase de pe terase la adâncimi de 10,00-15,00m;

- apă subterană de adâncime medie și mare.

Conform Normativului NP 074/2022 intitulat "Normativ privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare", se stabilește nivelul de risc geotehnic, pentru infrastructura clădirii, conform tabelului de mai jos:

Factori de influență	Caracteristici ale amplasamentului	Punctaj
Condiții de teren	Terenuri medii	3
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Clasificarea construcției după Categoria de importanță	Normală	3
Vecinătăți	Fără riscuri	1
Total punctaj		8

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

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

2.4. Circulația

Terenul este bine deservit de infrastructura rutieră și are acces din Calea Șagului, respectiv din drumul de exploatare De1320.

Transportul în comun este prezent pe Calea Șagului, cea mai apropiată stație fiind amplasată la aproximativ 450m de terenul studiat (stația Ovidiu Cotruș).

Pentru Calea Șagului, prospectul stradal propus prin PUG actual este de 37m.

Pentru De1320, prospectul stradal propus prin PUG actual este de 20m.

În PUG aprobat prin HCL 457/2023 se propune o stradă nouă, adiacent limitei nord-vestice a terenului, cu un profil stradal propus de 24m.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona studiată are în prezent un caracter agricol, respectiv zonă de depozitare, servicii, logistică.

În prezent, terenul studiat are destinație agricolă, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară și este liber de construcții.

Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018, aria studiată face parte din intravilanul localității.

Certificatul de Urbansim nr. 625 din 04.03.2022, emis de Primăria Municipiului Timișoara, menționează la Regimul Economic că terenul ce face obiectul prezentului PUZ este teren situat în intravilan, destinația conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018: UTR 61 – parțial zonă propusă pentru unități industriale/parțial subzonă depozite și prestări servicii propusă și parțial zonă propusă pentru instituții și servicii publice de interes general/parțial subzonă de instituții publice în spațiu plantat. *(conform CU nr. 625/2022, terenul a fost înscris în UTR 61, dar conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018, terenul face parte din UTR 59)*

Amplasamentul studiat cuprinde parcela identificată prin:

C.F. nr. 439066 Timișoara

Nr. CF vechi.: 2447 Freidorf

Nr. topografic: 611/1; 612/1; 611/2; 612/2

Categorie de folosință: arabil, intravilan

S= 34.528 mp

Proprietar: SC TIM OANA DEVELOPMENT SRL

Sarcini: Se notează promisiune bilaterală de constituire a unui drept de suprafață, în favoarea KMG ROMPETROL DEVELOPMENT S.R.L., CIF 34225555

Inițiatorul documentației este proprietarul.

2.6. Echipare edilitară

În prezent, zona este deservită de următoarele utilități publice:

- Alimentarea cu gaz
- Alimentarea cu apă
- Canalizarea
- Alimentarea cu energie electrică

2.7. Probleme de mediu

• RELAȚIA CADRUL NATURAL - CADRUL CONSTRUIT

Terenul studiat are în prezent categoria de folosință de teren arabil în intravilan și este acoperit de vegetație spontană. Se va asigura un balans optim între suprafața ocupată de construcție și suprafața rezervată spațiului verde, conform funcțiunilor propuse.

• 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

Terenul este traversat pe direcția SV – NE de traseul LEA 110kV, aflat în administrarea E-Distribuție Banat și impune o zonă de siguranță și protecție de 18,50 m din axul liniei.

• EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu e cazul.

• EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu e cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

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 dezbateri publice.

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 poate remarca tendința de dezvoltare a diverselor funcțiuni de tip industrial, comerț, servicii, depozitare, amplasate în imediata vecinătate a arterei principale de circulație – Calea Șagului.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Planul Urbanistic General actual, aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 619/2018, include terenul în UTR 59 – parțial zonă propusă pentru unități industriale/parțial subzonă depozite și prestări servicii propusă și parțial zonă propusă pentru instituții și servicii publice de interes general/parțial subzonă de instituții publice în spațiu plantat.

Planul Urbanistic General în curs de avizare, include terenul în zona UEm – Zonă de mică producție, servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, comerț en-gros.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona amplasamentului studiat este cuprinsă în totalitate în intravilanul municipiului Timișoara.

Soluția propusă ține cont de prevederile normativelor și legislației în vigoare cu privire la forma, dimensiunile terenurilor, respectiv obligativitatea asigurării unui spațiu verde plantat de minim 25% din suprafața parcelei.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul principal pe teren se va realiza din Calea Șagului pentru lotul 1. Lotul 2 propus va fi accesibil prin asigurarea unui profil nou constituit, pe traseul actualului DE1320, adiacent terenului pe latura sud-vestică.

Se propune o stradă nou constituită, pe latura nord-vestică a terenului, cu un profil stradal de 24m.

Profilul stradal final al Căii Șagului (de 37m) nu impune rezervarea unei suprafețe de teren pentru lărgire, între limitele cadastrale ale terenurilor fiind asigurată distanța necesară.

Drumurile și parcajele de incintă în cadrul loturilor vor fi cu acces public neîngrădit.

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

Pornind de la premisele documentațiilor mai sus amintite, se propune realizarea unui ansamblu de construcții cu funcțiuni de servicii - stație distribuție carburanți, birouri, spații comerciale, depozitare.

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

- Retragerea zonei de implantare cu 12m față de limita sud-estică a terenului (față de Calea Șagului);
- Retragerea zonei de implantare cu minim 6m față de limitele laterale spre nord-estul loturilor și cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor;
- Retragerea zonei de implantare la 5m față de circulațiile propuse pe toate laturile parcelelor;

- Retragerea zonei de implantare cu minim 3m față de limitele laterale ale loturilor;
- Amplasarea unei zone verzi sub zona de protecție a liniei LEA ce traversează terenul (18,5m de o parte și de alta a liniei);
- Regim de construire: maxim **S+P+2E – cu $H_{max.} = 18m$, $H_{max.}$ cornișă = 18m;**
- Funcțiuni: **Zonă de servicii - stație distribuție carburanți, birouri, spații comerciale, depozitare;**
- Procent de ocupare a terenului maxim: **POT_{max}=60%**;
- Coeficient de utilizare a terenului maxim: **CUT_{max}=1,80**;
- Se va asigura amenajarea spațiilor verzi în procent minim de 25% din suprafața parcelelor;
- Se propune un număr de 3 loturi, cu următoarele funcțiuni/destinații:
 - Lot 1, Lot 2** – Zonă de servicii - stație distribuție carburanți, birouri, spații comerciale, depozitare
 - Lot 3** – Zonă căi de comunicație rutieră și construcții aferente

Prevederi la nivelul unității funcționale

I - Zonă de servicii - stație distribuție carburanți, birouri, spații comerciale, depozitare - Lot 1, Lot 2 -

Utilizări permise:

- construcții cu funcțiune administrativă, de depozitare, comerț, servicii, servicii manufacturiere, spații de prezentare și expunere, showroom, stații distribuție carburanți, stații reparare și întreținere autovehicule, spații polifuncționale, reprezentanțe, precum și echipamente legate de funcționarea zonei;
- complexe comerciale cu vânzări en-gros, en-detail, centru comercial – spații multifuncționale, centru de afaceri, târg expozițional;
- activități de cercetare și dezvoltare tehnologică;
- sedii pentru firme;
- servicii de mentenanță și comercializare a mașinilor, uneltelor și utilajelor agricole și industriale;
- spații pentru alimentație publică;
- spații verzi amenajate;
- construcții, rețele și instalații tehnico-edilitare/gospodărire comunală necesare zonei, cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apă potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura majoră;
- accesuri pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcări la sol, parcări la subsol, parcări supraetajate, stații de încărcare vehicule electrice;
- împrejurări în zonele ce nu sunt supuse respectării zonelor de protecție a liniei LEA;
- platforme colectare deșeuri menajere;

Utilizări permise cu condiții:

Funcțiunile propuse vor respecta următoarele condiții:

- să aibă posibilitatea de a asigura în parcela proprie staționarea autovehiculelor aferente funcțiunilor;

- să fie activități nepoluante, fără riscuri tehnologice, fără incomodări datorate utilizării incintei pentru funcțiunea propusă;

Interdicții temporare de construire:

- până în momentul îngropării liniei LEA 110kV ce traversează terenul pe direcție SV-NE, se instituie interdicție temporară de construire pe zona de siguranță și protecție aferentă (18,50m de o parte și de alta a liniei) conform planșei de Reglementări urbanistice.

Utilizări interzise:

- construcții cu funcțiunea de locuire de orice fel (individuală, înșiruită, colectivă, etc.);
- construcții pentru creșterea animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare, anexe gospodărești pentru creșterea animalelor (suinelor, bovinelor, cabalinelor, păsărilor);
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și parcelele adiacente;
- pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere se interzic: depozități de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri, etc.;

3.5.1. Bilanț teritorial

BILANȚ TERITORIAL				
Suprafața terenului	EXISTENT		PROPUȘ	
Teren arabil în intravilan	34.528 mp	100%	-	-
Căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	-	-	4.442 mp	12,86%
Zonă de servicii - stație distribuție carburanți, birouri, spații comerciale, depozitare	-	-	21.454 mp	62,14%
Spații verzi	-	-	8.632 mp	25,00%
TOTAL	34.528 mp	100%	34.528 mp	100%

3.5.2. Indicatori urbanistici

Zonă de servicii - stație distribuție carburanți, birouri, spații comerciale, depozitare

- Regim de înălțime max. S+P+2E
- P.O.T. max.= 60%
- C.U.T. max.= 1,80
- H_{max.}= 18,00m
- H_{max.cornișă} = 18,00m
- Zone verzi minim 25% din suprafața parcelei

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Rețea canalizare menajeră

- Apele uzate menajere de la construcțiile propuse se vor colecta în sistemul centralizat de canalizare a localității Timișoara, sistem administrat de S.C. AQUATIM S.A.;
- Pentru preluarea apelor uzate menajere din zona studiată se propune realizarea unei rețele de canalizare menajeră în lungime de cca 420m pozată de-a lungul străzilor propuse. Această rețea propusă se va conecta la rețeaua de canalizare menajeră existentă Dn500mm de pe str. Ovidiu Cotruș, prin intermediul unei extinderi de cca 300m;
- Sistemul de canalizare propus are drept scop de a colecta și transporta apa uzată menajeră în condiții de siguranță privind poluarea solului și a apei subterane;
- Canalizarea menajeră se realizează cu tuburi PVC de canalizare cu diametrul D=315mm. Canalul se amplasează în axul străzii, iar la distanța maximă de 50-60 m se vor monta cămine de vizitare, precum și la schimbările de direcție;
- Apele uzate menajere de la imobilele ce se vor edifica se vor descărca în canalizarea propusă prin intermediul a câte unui racord de canalizare pentru fiecare parcelă în parte.

Rețea alimentare cu apă

- Rețeaua de alimentare cu apă propusă se va realiza din țeava de polietilentă PE-HD, Pn 10, Dn 125mm și se va amplasa în zona verde pe strada proiectată în PUZ, astfel încât să existe câte un branșament pentru fiecare parcelă;
- Rețeaua de apă se va echipa și cu hidranți de incendiu supraterani;
- Lungimea rețelei de apă propusă este: L=450m;
- La cca 1m față de limita de proprietate a fiecărei parcele se va monta câte un cămin de apometru pentru măsurarea debitului de apă consumat. Conductele se pozează îngropat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip;
- Rețeaua propusă se va conecta la rețeaua de apă existentă de pe Calea Șagului prin intermediul unui cămin de vane;
- Pentru asigurarea necesarului de apă potabilă (apă rece, apă caldă de consum și pentru incendiu) se va obține de la deținătorul de utilități avizul de principiu pentru racordul de apă, prevăzându-se de către acesta și punctele de racord necesare;
- În vederea alimentării cu apă a obiectivelor propuse se va elabora un proiect de extinderi, branșament apă-canal, corelat cu proiectul de extindere al rețelei de apă potabilă și canal.

Rețea canalizare pluvială

- Sistemul de canalizare pluvial propus are drept scop de a colecta și transporta apa pluvială în condiții de siguranță privind poluarea solului și a apei subterane;
- Apele de ploaie de pe drumurile și suprafețele de circulație din zona PUZ sunt colectate de o conductă de canalizare pluvială îngropată (L=420m), trecute prin separatorul de nămol și hidrocarburi și stocate în bazinul de retenție V=52mc (ambele amplasate îngropat), de unde vor fi evacuate controlat în canalul ANIF Hcn 1300, situat la cca 600m de amplasamentul studiat;
- Preluarea apelor pluviale de pe șosea, trotuar se realizează prin guri de scurgere racordate la sistemul de canalizare pluvială propus;
- Canalizarea pluvială se realizează cu tuburi PVC de canalizare cu diametrul D=400mm.

Canalul se amplasează paralel cu axul străzii, iar la distanța maximă de 50-60 m se vor monta cămine de vizitare, precum și la schimbările de direcție;

- Apele pluviale de pe fiecare lot se vor colecta în bazine de retenție (prevăzute cu prea plin cu evacuare în zonele verzi aferente fiecărui lot) care se vor realiza la etapa de autorizare de construire. Apa colectată va fi utilizată în scopuri de irigare zone verzi de pe amplasament;

Alimentare cu energie termică

Pentru construcțiile noi se propune rezolvarea alimentării cu energie termică prin centrală termică proprie și/sau pompe de caldură, conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate cu respectarea prevederilor din Legea 372/2005 republicată privind performanța energetică a clădirilor.

Rețea de gaze naturale

- Alimentarea cu gaze naturale se va realiza printr-o extindere de conductă ce se va cupla în conducta de distribuție gaze naturale presiune medie PE 160mm existentă pe Calea Șagului.
- Pentru alimentarea cu gaze naturale a imobilelor se propun următoarele lucrări: realizarea unei extinderi de rețele gaze naturale de presiune medie din polietilenă (PE 100 SDR 11) cu diametrul Dn 90 x 8.2 mm, în lungime de L = cca 445 ml.
- Traseul conductelor de distribuție va fi pe cât posibil rectiliniu, urmărind configurația terenului și posibilitățile efective de execuție precum și condiția de a fi amplasate conform NTPEE-2018 de-a lungul străzilor.
- Alimentarea cu gaze naturale este opțională.

Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin branșarea la rețeaua publică existentă, conform proiectului de specialitate.

3.7. Protecția mediului

3.7.1. 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 unei dezvoltări urbane ulterioare.

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

Propunerea PUZ ține cont atât de PUG aprobat prin HCL 157/2002, cât și de PUG aprobat prin HCL 457/2023.

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 locatari, 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 de servicii - stație distribuție carburanți, birouri, spații comerciale, depozitare. 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.

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

Este obligatorie sistematizarea rețelelor pe culoarele stabilite pentru utilități.

Suprafața totală a zonei cuprinsă în PUZ este de 34.528 mp.

Pentru a asigura un climat cât mai propice se propune amenajarea de spații verzi în interiorul parcelei într-o proporție semnificativă de 25% din suprafața parcelelor.

- 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):*

Nu este cazul.

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

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

Proiectul se armonizează cu tendințele actuale de modernizare a zonei. Probabilitatea producerii unor efecte indezirabile asupra mediului este scăzută.

- 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 sigurării 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. Dezvoltarea propusă nu se învecinează cu zone de locuințe existente.

- 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 DE1320, respectiv a străzii nou propuse din nord-vestul terenului, se va ceda teren către domeniul public, conform tabelului:

CIRCULAȚIA TERENURILOR				
Terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice	34.528 mp	100%	30.086 mp	87.14%
Teren proprietate privată ce se intenționează a fi trecut în domeniul public	-	-	4.442 mp	12.86%
TOTAL	34.528 mp	100%	34.528 mp	100%

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

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.

Regimul de înălțime propus completează un raport adecvat între înălțimea construcțiilor și lățimea străzilor propuse, în timp ce retragerile propuse respectă dreptul la însorire al parcelelor vecine.

Implementarea soluției presupune asigurarea accesibilității pietonilor, bicicletelor și majoritatea categoriilor de trafic motorizat. Din suprafața totală a terenului, 4.442 mp, reprezentând 12,86% se va constitui în circulații pietonale și auto publice. Parcelele vor avea acces la spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor proprii și pentru vizitatori.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal - **Zonă de servicii - stație distribuție carburanți, birouri, spații comerciale, depozitare, Calea Șagului, nr. 150, 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 orașului;
- 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.

5. ANEXE

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-vest – cad. 429447 (teren arabil liber de construcții) – cea mai apropiată construcție se află la 64.9m (hală depozitare, administrare și servicii)
- Nord-est – CF 408261 – teren arabil – cea mai apropiată construcție se află la 56.2m (zonă industrială/depozitare)
- Sud-est – DN59 - 1387 (Calea Șagului) – cea mai apropiată construcție se află la 63.9m (hală magazin Arthema)
- Sud-vest – CF 447169 (De 1320) – cea mai apropiată construcție se află la 842.4m (hală logistică-depozitare)

ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

În prezent, zona este deservită de următoarele utilități publice:

- Alimentarea cu gaz
- Alimentarea cu apă
- Canalizarea
- Alimentarea cu energie electrică

Rețea canalizare menajeră

- Apele uzate menajere de la construcțiile propuse se vor colecta în sistemul centralizat de canalizare a localității Timișoara, sistem administrat de S.C. AQUATIM S.A.;
- Pentru preluarea apelor uzate menajere din zona studiată se propune realizarea unei rețele de canalizare menajeră în lungime de cca 420m pozată de-a lungul străzilor propuse. Această rețea propusă se va conecta la rețeaua de canalizare menajeră existentă Dn500mm de pe str. Ovidiu Cotruș, prin intermediul unei extinderi de cca 300m;
- Sistemul de canalizare propus are drept scop de a colecta și transporta apa uzată menajeră în condiții de siguranță privind poluarea solului și a apei subterane;
- Canalizarea menajeră se realizează cu tuburi PVC de canalizare cu diametrul D=315mm. Canalul se amplasează în axul străzii, iar la distanța maximă de 50-60 m se vor monta cămine de vizitare, precum și la schimbările de direcție;
- Apele uzate menajere de la imobilele ce se vor edifica se vor descărca în canalizarea propusă prin intermediul a câte unui racord de canalizare pentru fiecare parcelă în parte.

Rețea alimentare cu apă

- Rețeaua de alimentare cu apă propusă se va realiza din țeava de polietilentă PE-HD, Pn 10, Dn 125mm și se va amplasa în zona verde pe strada proiectată în PUZ, astfel încât să existe câte un branșament pentru fiecare parcelă;
- Rețeaua de apă se va echipa și cu hidranți de incendiu supraterani;

- Lungimea rețelei de apă propusă este: $L=450\text{m}$;
- La cca 1m față de limita de proprietate a fiecărei parcele se va monta câte un cămin de apometru pentru măsurarea debitului de apă consumat. Conducele se pozează îngropat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip;
- Rețeaua propusă se va conecta la rețeaua de apă existentă de pe Calea Șagului prin intermediul unui cămin de vane;
- Pentru asigurarea necesarului de apă potabilă (apă rece, apă caldă de consum și pentru incendiu) se va obține de la deținătorul de utilități avizul de principiu pentru racordul de apă, prevăzându-se de către acesta și punctele de racord necesare;
- În vederea alimentării cu apă a obiectivelor propuse se va elabora un proiect de extindere, branșament apă-canal, corelat cu proiectul de extindere al rețelei de apă potabilă și canal.

Rețea canalizare pluvială

- Sistemul de canalizare pluvial propus are drept scop de a colecta și transporta apa pluvială în condiții de siguranță privind poluarea solului și a apei subterane;
- Apele de ploaie de pe drumurile și suprafețele de circulație din zona PUZ sunt colectate de o conductă de canalizare pluvială îngropată ($L=420\text{m}$), trecute prin separatorul de nămol și hidrocarburi și stocate în bazinul de retenție $V=52\text{mc}$ (ambele amplasate îngropat), de unde vor fi evacuate controlat în canalul ANIF Hcn 1300, situat la cca 600m de amplasamentul studiat;
- Preluarea apelor pluviale de pe șosea, trotuar se realizează prin guri de scurgere racordate la sistemul de canalizare pluvială propus;
- Canalizarea pluvială se realizează cu tuburi PVC de canalizare cu diametrul $D=400\text{mm}$. Canalul se amplasează paralel cu axul străzii, iar la distanța maximă de 50-60 m se vor monta cămine de vizitare, precum și la schimbările de direcție;
- Apele pluviale de pe fiecare lot se vor colecta în bazine de retenție (prevăzute cu prea plin cu evacuare în zonele verzi aferente fiecărui lot) care se vor realiza la etapa de autorizatie de construire. Apa colectată va fi utilizată în scopuri de irigare zone verzi de pe amplasament;

Alimentare cu energie termică

Pentru construcțiile noi se propune rezolvarea alimentării cu energie termică prin centrală termică proprie și/sau pompe de caldură, conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate cu respectarea prevederilor din Legea 372/2005 republicată privind performanța energetică a clădirilor.

Rețea de gaze naturale

- Alimentarea cu gaze naturale se va realiza printr-o extindere de conductă ce se va cupla în conducta de distribuție gaze naturale presiune medie PE 160mm existentă pe Calea Șagului.
- Pentru alimentarea cu gaze naturale a imobilelor se propun următoarele lucrări: realizarea unei extinderi de rețele gaze naturale de presiune medie din polietilenă (PE 100 SDR 11) cu diametrul $D_n 90 \times 8.2 \text{ mm}$, în lungime de $L = \text{cca } 445 \text{ m}$.
- Traseul conductelor de distribuție va fi pe cât posibil rectiliniu, urmărind configurația

terenului și posibilitățile efective de execuție precum și condiția de a fi amplasate conform NTPEE-2018 de-a lungul străzilor.

- Alimentarea cu gaze naturale este opțională.

Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin branșarea la rețeaua publică existentă, conform proiectului de specialitate.

RESPECTAREA GRADULUI DE ÎNSORIRE

Dezvoltarea propusă nu se învecinează cu zone de locuințe existente.

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, 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 deșeurilor municipale, 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 de deșeurii, platforme deșeurii sau alte obiective care necesită zone de protecție sanitară.

Întocmit,
arh. Paula Candroi



Specialist RUR
arh. Răzvan Negrișanu

