

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea proiectului:	PUZ - Ansamblu clădiri comerciale și pentru servicii, platforme parcare, amenajări exterioare, racorduri la drumurile publice
Inițiator:	OASIS GREEN ENERGY 2 SRL Sibiu, Calea Șurii Mici, nr. 39
Proiectant general:	MG BUILDING DESIGN SRL Timisoara, str. I. I. de la Brad nr. 1
Amplasament:	Timișoara, str. Chimistilor nr. 2 și nr. 5 - 9
Nr. proiect / data:	235/ 2018
Faza:	PUZ

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație în faza Plan Urbanistic Zonal – PUZ – s-a elaborat la comanda inițiatorului OASIS GREEN ENERGY 2 SRL în vederea reglementării modului de realizare a unui ansamblu comercial, cu dotările aferente: drumuri și platforme, parcaje, bransamente la utilități, rețele și lucrări tehnico-edilitare în incintă, reclame, împrejmuiri, spații verzi, amenajare accese, post trafo, etc., pe amplasamentul din Timișoara, str. Chimistilor nr. 2 și nr. 5 - 9. Pentru proiectul de față au fost obținute toate avizele în cursul anului 2017, însă din motive obiective inițiatorul a fost nevoit să stopeze procedurile de aprobare pentru o scurtă perioadă – timp în care a expirat precedentul certificat de urbanism. În prezent s-a decis reluarea proiectului, prezentul demers având la bază un nou Certificat de Urbanism nr. 1181/19.03.2018 emis de Primăria Municipiului Timișoara și un nou Aviz de Oportunitate nr. 25/25.04.2018.

Conform procedurilor legale, întreg procesul de avizare a fost reluat. Față de situația din anul 2017 s-au produs câteva modificări în situația juridică a terenurilor, după cum urmează:

- proprietarii imobilului înscris în CF 403935 sunt Nedea Dorin și Nedea Marilena, în loc de Tubomet SRL cum a fost situația la data depunerii documentației de obținere a certificatului de urbanism;
- proprietarul imobilului înscris în CF 444559 este Proteas West Properties SRL , în loc de Transport Auto Marfă SA cum a fost situația la data depunerii documentației de obținere a certificatului de urbanism;
- situația juridică a proprietarului imobilului înscris în CF 438052 este UNITEH SA, fiind neschimbată;

În urma acestor schimbări au fost emise procuri notariale în favoarea inițiatorului OASIS GREEN ENERGY 2 SRL pentru continuarea procesului de avizare / aprobare a prezentei documentații.

Conform PUG si RLU, terenul este situat in intravilanul Municipiului Timișoara, „zona unităților industriale existente, terenuri parțial afectate de sistematizarea zonei și de linii de cale ferată

existente”. Modificările reglementărilor din PUG pentru obiectivul propus se pot face cu respectarea legislației în vigoare. Elementele necesare sunt evidențiate în Certificatul de Urbanism nr. 1181/19.03.2018 emis de Primăria Municipiului Timișoara pentru prezentul demers.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor în raport cu vecinătatea și cu reglementările anterioare;
- Modul de ocupare al terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Reglementările juridice și cadastrale;
- Autorizarea lucrărilor descrise mai sus.

1.3. Surse documentare

Pentru elaborarea acestei documentatii s-au studiat legislația în vigoare, reglementările urbanistice locale, respectiv concluziile și recomandările instituțiilor avizatoare. S-a ținut cont în mod special de prevederile următoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. Aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice si Amenajării Teritoriului;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, modificată si completată;
- HG 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- PUG Timisoara – UTR 37;
- Propunere PUG Timisoara – etapa III de avizare;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

În prezent amplasamentul este ocupat de construcții specifice (corpuri administrative, hale producție, ateliere, magazine, platforme, etc.) aparținând fostei platforme industriale Calea Buziașului, astăzi în posesia mai multor proprietari, după cum urmează:

- parcela înscrisă în CF 444559 – 17.474 mp - Proteas West Properties SRL;
- parcela înscrisă în CF 438052 – 34.193 mp - Unitech SA;
- parcela înscrisă în CF 403935 – 5.209 mp - Nedeia Dorin și Nedeia Marilena.

Din 1990 și până astăzi, activitățile de producție ale fostelor întreprinderi de pe acest amplasament s-au diminuat treptat până la încetarea completă. Fostele spații administrative, halele de producție, atelierele, etc. sunt unele abandonate, altele închiriate unor terți pentru diverse activități economice temporare. Clădirile sunt în diverse stadii de degradare, fiind realizate lucrări de reparații izolate doar în acele spații în care se mai desfășoară unele activități economice. Se impune asanarea terenului, dezafectarea clădirilor și viabilizarea amplasamentului în concordanță cu cerințele socio-economice și urbanistice actuale.

Istoric activitati desfasurate pe amplasament:

Din 1990 și până astăzi, activitățile de producție ale fostelor întreprinderi de pe amplasament s-au diminuat treptat până la încetarea completă. Astăzi, spațiile administrative, halele de producție, atelierele, etc. sunt unele abandonate, altele închiriate unor terți pentru diverse

activități economice temporare. Activitățile desfășurate în momentul de față sunt:

Nedea Dorin și Nedea Marilena (fost Unitech): - Confectii metalice; - Service auto.	Tubomet: - Prelucrare fier.	Proteas West Properties SRL (fost Transport Auto Marfă): - Depozit materiale constructii; - ITP; - Piese schimb; - Birouri contabilitate; - Transport; - Vulcanizare; - Colectare materiale reciclabile; - Vanzari cauciucuri; termopane. - Control alimente.
--	---------------------------------------	---

2.2. Incadrarea în localitate:

Zona studiată este situată în intravilanul municipiului Timișoara, str. Chimiștilor nr. 2 și nr. 5 - 9, în partea de sud-est a orașului. Sunt asigurate toate premisele pentru realizarea obiectivului propus, sub aspectul poziției, accesibilității și al dotărilor tehnico-edilitare. Incinta studiată se învecinează cu:

- la nord – Transport Auto Marfa SRL și str. Chimistilor;
- la est – AZUR SA;
- la vest – Calea Stan Vidrighin;
- la sud – Bv. Constructorilor și Graffitix SRL.

Relația cu construcțiile învecinate:

Nu sunt prezente în imediata vecinătate, construcții care să necesite măsuri speciale de consolidări sau protecție. Funcțiunile din imediata vecinătate sunt producție și servicii. Cea mai apropiată construcție este o clădire de birouri și este amplasată la cca. 4,50m la nord de zona de implantare a construcțiilor propusă prin PUZ. Locuirea este prezentă la vest la cca. 300m și la nord-est la cca. 400m față de locația studiată.

Raportarea la calea ferată:

În sudul amplasamentului, la o distanță de cca. 50m se află o linie de cale ferată industrială paralelă cu parcela studiată. O ramificație a acestei linii industriale traversează Bv. Constructorilor și intră în zona studiată în partea de sud-est. Aceste linii deserveau în trecut fostele unități industriale care astăzi și-au încetat activitatea. Devenite fără utilitate, aceste linii sunt astăzi dezafectate, nefuncționale, pe unele locuri fiind acoperite de pământ sau îmbrăcăminte asfaltică.

2.3 Elemente ale cadrului natural:

Nu sunt prezente elemente ale cadrului natural care ar putea interveni în modul de organizare urbanistică sau care ar trebui puse în valoare.

2.4 Circulația:

În prezent, amplasamentul este accesibil din trei laturi: Calea Stan Vidrighin, str. Chimiștilor și Str. Constructorilor – soluțiile de acces fiind flexibile și facile. Str. Chimiștilor aflată în nordul amplasamentului a fost recent supusă unui proces de modernizare printr-o investiție publică. Toate drumurile sunt realizate din îmbrăcăminte asfaltică. Apele pluviale de pe drumurile

publice sunt preluate prin guri de scurgere și evacuate în rețeaua municipală de canalizare. Prin prezenta documentație vor fi analizate implicațiile elementelor noi apărute asupra circulației rutiere:

- reglementarea profilelor stradale perimetrare corespunzător propunerilor din noul PUG aflat în avizare;
- amenajarea acceselor corespunzător propunerii de mobilare;
- amenajarea de locuri de parcare pe terenul studiat, aferente obiectivelor propuse.

În ce privește asigurarea acceselor rutiere la viitorul Ansamblu Comercial, se vor menține accesele existente și se vor propune accese noi pentru clienți dinspre Calea Stan Vidrighin și str. Constructorilor, respectiv pentru aprovizionare dinspre str. Chimistilor. Pe str. Constructorilor, accesul sud-estic se va realiza prin intermediul unei girații propuse iar intersecția existentă între Calea Stan Vidrighin și str. Constructorilor va fi propusă spre a fi semaforizată. Această soluție a mai fost avizată de Comisia de Circulație a Municipiului Timișoara prin avizul nr. DT2017-003097/21.09.2017. Numărul necesar de locuri se va calcula conform HG 525 / 1996 – Anexa 1 din RGU.

2.5 Ocuparea terenurilor

Parcelele care au generat PUZ au suprafața totală de 56.876 mp. Concomitent, s-au analizat tronsoane adiacente din arterele publice de circulație pentru stabilirea soluțiilor de acces. În prezent amplasamentul este ocupat de construcțiile aparținând fostei platforme industriale Calea Buziașului. Acestea vor fi demolate în vederea pregătirii terenului pentru noua investiție.

POT existent = 35,60%

CUT existent = 0,56.

2.6 Echiparea edilitară existentă

Din informațiile pe care le deținem în prezent, amplasamentul dispune de infrastructura edilitară în apropiere, dezvoltată odată cu investițiile existente în zona, o analiză privind capacitatea acestora și a modului de asigurare a utilităților, urmând a fi făcută pe parcursul elaborării prezentului PUZ, în baza informațiilor ce vor fi puse la dispoziție de furnizori în procesul de avizare.

Construcțiile propuse vor fi racordate la rețelele publice sau private de utilități, iar în situația în care capacitățile acestora sunt insuficiente, se vor realiza extinderi pe baza studiilor de soluție elaborate de furnizori.

2.7 Probleme de mediu

În zonă nu sunt prezente surse de poluare a mediului sau areal necesar a fi protejat. Referitor la dezvoltarea propusă, prin natura funcțiunii nu vor fi probleme de mediu, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi, conform normelor în vigoare.

2.8 Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată. 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 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația locală, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar

cele viabile preluate și integrate în aceste documentații. Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, panouri de afișaj sau consultări în diferitele faze de elaborare, conform procedurilor stabilite de autoritatea locală.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Soluția urbanistică propusă pentru terenul studiat se înscrie în strategia locală de a răspunde unor necesități urbane a ultimilor ani, fapt evidențiat prin documentațiile de urbanism similare, aprobate în întreg municipiul Timișoara. Propunerea de față realizează o reconversie funcțională generată de transformările care au avut loc în ultimii ani în sectorul industrial, prin care acestea și-au diminuat semnificativ capacitățile de producție și și-au adaptat politicile economice în funcție de piața reală. Diversele dezvoltări cu caracter rezidențial, comercial și de servicii de interes general care s-au realizat în ultimii ani în întreaga zonă, atrag necesitatea unor funcțiuni complementare. Prezența comerțului de tip hipermarket + galerii comerciale în care vor fi comercializate produse alimentare și nealimentare, precum și a unor funcțiuni conexe (benzinărie, alimentație publică), este binevenită într-o zonă deficitară din acest punct de vedere. În acest sens apreciem pozitive consecințele economice și sociale asupra UTR 37 din care face parte terenul studiat și în general asupra întregii zone de sud-est a orașului neacoperită de acest tip de comerț. Oportunitatea acestei investiții a fost însușită de către autorități prin Avizul de Oportunitate nr. 25/25.04.2018, emis de Primăria Timișoara, ca urmare a prezentării proiectului în cadrul Comisiei Municipale de Urbanism și Amenajare a Teritoriului.

3.2 Prevederi ale PUG

Conform PUG și RLU, terenul este situat în intravilanul Municipiului Timișoara în UTR 37 - „zona unităților industriale existente, terenuri parțial afectate de sistematizarea zonei și de linii de cale ferată existente”. Prezenta documentație are rolul de a stabili reguli de construire în acest areal, în relație directă cu reconversia propusă. La data realizării PUG-ului, funcțiunea dominantă în această zonă era industria. Astăzi, după aproape 20 de ani de la elaborarea PUG, se constată reducerea activităților productive și adaptarea acestora la nevoile de piață, concomitent cu o tendință accentuată de refuncționalizare în direcția comerțului și serviciilor.

La data redactării prezentei documentații, noul PUG al municipiului Timișoara se află în faza a III-a de avizare, însă nu reprezintă un document cu caracter de reglementare, nefiind aprobat. Prezenta documentație de PUZ nu contravine însă cu propunerea municipalității, reconversia zonei corespunde noului PUG. Prin acesta, amplasamentul este definit ca zonă **RiM – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zonă mixtă**.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Zona studiată nu prezintă elemente speciale sau cu vreun potențial care s-ar impune a fi valorificat. Fondul plantațiilor existente nu este semnificativ din punct de vedere peisager sau al speciilor plantate. În acest sens se propune asanarea completă a acestui teren și planificarea spațiilor verzi într-o manieră prin care acestea să fie intercalate armonios în funcțiunea propusă, sporind gradul de atractivitate al întregului ansamblu.

3.4 Modernizarea circulației

În cadrul proiectului sunt propuse câteva modificări necesare asigurării unui trafic fluent pentru clienți și aprovizionare, respectiv propuneri de rezolvare a circulațiilor în incintă și a locurilor de parcare aferente ansamblului comercial. Din punct de vedere al traficului, sunt prevăzute

următoarele măsuri:

- amenajarea unor parcări pentru clienți, în incintă, care vor deservi toate obiectivele comerciale și pentru servicii;
- se vor menține accesele existente și se vor propune accese noi pentru clienți dinspre Calea Stan Vidrighin și str. Constructorilor, respectiv pentru aprovizionare dinspre str. Chimistilor. Pe str. Constructorilor, accesul sud-estic se va realiza prin intermediul unei girații propuse iar intersecția existentă între Calea Stan Vidrighin și str. Constructorilor va fi propusă să fie semaforizată. Această soluție a mai fost avizată de Comisia de Circulație a Municipiului Timișoara prin avizul nr. DT2017-003097/21.09.2017.

Soluțiile propuse asigură relații de circulație pentru clienți în toate direcțiile, fără a genera conflicte de trafic. Parcajele în incintă vor fi dimensionate corespunzător normativelor și regulamentelor în vigoare. Numărul necesar de locuri se va calcula conform HG 525 / 1996 – Anexa 1 din RGU. De asemenea se vor alege soluții optime pentru circulațiile pietonale și cele speciale pentru persoanele cu handicap. Vor fi respectate căile și gabaritele de intervenție pentru mașinile de pompieri. Referitor la prevederile Avizului de Oportunitate, cu privire la asigurarea profilelor transversale propuse prin noul PUG pentru strazile adiacente amplasamentului studiat, s-au efectuat măsurători topografice din care rezulta că aceste gabarite se înscriu în suprafețele arterelor actuale, fără a fi necesară alocarea unor terenuri suplimentare din cadrul parcelelor studiate.

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

Funcțiunea propusă zonei studiate va fi comerț și servicii și dotări aferente:

- parcaje, platforme și alei pietonale în incintă;
- circulații auto și accese;
- dotări tehnico-edilitare;
- spații verzi.

Distribuția acestor funcțiuni va fi făcută mixt, zonele respective se pot întrepătrunde pentru o mai mare flexibilitate a posibilităților de mobilare.

Bilanțul suprafețelor					
	Existent	%		Propus*	%
Suprafața totală	56.876 mp	100 %	Suprafața totală	56.876 mp	100 %
Suprafață construită la sol	20.248 mp	35,60%	Suprafață maximă ocupată la sol de clădiri	max. 28.438 mp	50,00%
Suprafață circulații rutiere, pietonale, etc.	33.658 mp	59,18%	Suprafață minimă circulații rutiere, pietonale, etc.	min. 17.062 mp	30,00%
Suprafață spații verzi amenajate	2.970 mp	5,22%	Suprafață minimă spații verzi	min. 11.376 mp	20,00%

*Sunt propusi parametrii limită, la fazele următoare fiind obligatorie încadrarea în aceste limite și nu atingerea lor;

Indici urbanistici	
Existent	Propus (valori maxime)
POT = 35,6% CUT = 0,56 Regim de înălțime: P+2E	POT max. = 50 % CUT = 1,5 Regim de înălțime maxim: P+2E

Funcțiunile admise:

- cladiri comerciale tip „big box“: supermarket / hipermarket / magazine bricolaj, materiale pentru constructii si amenajari;
- galerii comerciale tip „strip mall“, cu acces direct din exterior pentru clienti si aprovizionare;
- centre comerciale tip „shopping mall“, cu circulatii interioare pentru clienti si aprovizionare;
- alimentație publică, restaurant de tip „drive thru“;
- clădiri pentru servicii, pentru birouri, pentru servicii hoteliere;
- benzinarii;
- parcaje.

Utilizări interzise:

- activități industriale, poluante de orice natură și cu risc tehnologic.

Spații verzi – minim 20%, conform Deciziei nr. 72/11.09.2017 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului pentru același proiect demarat in 2017. Procedura de mediu a fost reluată conform prezentului certificat de urbanism.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă și înălțimile maxime admise:

Amplasarea construcțiilor față de limitele de proprietate se va face diferențiat după cum urmează:

- limita de nord și est se va face cu respectarea unei retrageri mai mari sau cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor propuse, dar nu mai puțin de 4,50m;
- la limita din sud se va putea construi la min. 18,50m față de axul liniei existente de înaltă tensiune; în zona girației propuse implantarea construcțiilor se va face respectând o retragere de min. 40m, conform planșei de reglementări urbanistice;
- la limita din vest se va putea construi la min. 6,00m față de limita de proprietate; în zona accesului propus, implantarea construcțiilor se va face respectând o retragere de min. 40m, conform planșei de reglementări urbanistice;

Condițiile de retragere față de limitele de proprietate menționate anterior conferă astfel o mai mare flexibilitate pentru fazele următoare de proiectare (DTAC, PTh, etc.) pentru stabilirea optimă a poziției clădirilor în cadrul terenului. Propunerea de mobilare anexată este una perfect funcțională, dar cu rol exemplificativ, proiectanții / beneficiarul putand opta si pentru alte soluții de mobilare cu condiția respectării limitelor maxime de implantare din planșa de reglementări urbanistice. Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform Normativului P 118/1998. Regimul de înălțime maxim propus este P+2E iar înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 24m. Anumite accente sau construcții cu caracter publicitar (panouri de reclame sau afișaj, totemuri) pot avea o înălțime maximă de până la 30m. În zonele de retrageri în care nu pot fi edificate clădiri, pot fi amenajate: căi de circulație, locuri de parcare, echipamente de control acces, platforme acoperite sau neacoperite de prezentare materiale, platforme echipamente, construcții și echipamente tehnice, posturi trafo, puncte de bransament/conexiune, totemuri, piloni de reclamă, steaguri sau spații verzi.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Amplasamentul existent este echipat din punct de vedere edilitar, așa cum a fost prezentat la capitolul “2.6 Echiparea edilitară” și sunt create premise pentru dezvoltări viitoare.

Alimentarea cu apă

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile și de incendiu pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a municipiului Timișoara, rețea administrată de Aquatim SA. Ansamblul comercial și pentru servicii va fi prevăzut cu rezervă de apă proprie pentru incendiu, conform normelor PSI.

Canalizare menajeră

Canalizarea propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare al municipiului Timișoara, rețea administrată de Aquatim SA.

Canalizare pluvială

Apele de ploaie vor fi colectate printr-o rețea de incintă. Apele pure, considerate convențional curate, colectate de pe construcții vor fi descărcate direct, iar apele pluviale de pe platforme și drumuri, considerate impure vor fi trecute prin separator de nămol și hidrocarburi. Apele uzate provenite din unitățile de alimentație publică vor fi trecute prin separator de grăsimi. Ansamblul comercial și pentru servicii va fi prevăzut cu bazin de retenție pentru apele pluviale, care se va goli cu debit controlat în rețeaua publică.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face pe medie tensiune, iar ansamblul comercial și pentru servicii va fi prevăzut cu transformatoare pentru asigurarea alimentării operatorilor economici pe joasă tensiune.

Alimentarea cu gaz

Se va asigura operatorilor economici pe baza de comandă către furnizor, acesta fiind responsabil de proiectare, avizare și execuție, conform legislației în vigoare.

3.7 Protecția mediului

Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului (conform anexei 1 din HG 1076/2004):

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:

Elaborarea PUZ de față este determinată de intenția de a restructura zona studiată și a-i atribui un caracter comercial și pentru servicii. Pentru protecția mediului se vor respecta normele în vigoare cu privire la apele uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stres ambiental: zgomot și noxe din traficul rutier. PUZ-ul de față propune realizarea unui spațiu armonios peisagistic, conform cu cerințele de dezvoltare urbanistică a orașului, în deplin acord cu normele de protecție a mediului. Amplasamentul este situat într-o zonă de interes socio-urbanistic, care necesită un concept de reconversie funcțională.

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

În organizarea amplasamentului s-a ținut seama de corelarea intereselor private cu cele ale

cetățeanului și ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public. Prezentul PUZ se integrează în strategia de dezvoltare urbanistică a orașului oferind zonei studiate funcțiuni concordante cu planificările menționate în viitorul PUG aflat în avizare.

c) relevanța planului sau programului in/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile;

Dezvoltarea durabilă obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice, accentuând caracterul de globalitate a problematicei mediului. Raportul mediu natural – mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi, respectiv utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

Apa

Prin soluțiile tehnice ce vor fi adoptate pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere, ex. canalizare subterană din tuburi de polietilenă de înaltă densitate PE-HD, se elimină posibilitatea infiltrațiilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane. Apele uzate vor fi evacuate în rețeaua de canalizare municipală cu respectarea parametrilor de calitate prevăzuți de Normativul NTPA 002/2002. În zona parcarilor, dat fiind potențialul aport de produse petroliere prin antrenarea apelor meteorice, se va monta un separator de hidrocarburi. Unitățile de alimentație publică vor fi prevăzute cu separatoare de grăsimi.

Aerul

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitățile care pot constitui surse de poluare a atmosferei sunt, în principal, cele legate de traficul rutier. Centralele termice pe gaz, în cazul în care va fi adoptată o astfel de soluție tehnică pentru încălzire, pot constitui surse de poluare pentru aer, însă și acestea vor fi de ultimă generație, cu emisii reduse de noxe, în parametrii acceptați.

Solul

Nu sunt înregistrate poluări accidentale ale solului pe amplasamentul studiat. Prin realizarea proiectului, activitățile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se împart în două categorii:

- Surse specifice perioadei de execuție;
- Surse specifice perioadei de exploatare.

În perioada de execuție a investiției nu există surse de impurificare a solului cu poluanți. Acestea pot apărea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcție. Aceste pierderi potențiale teoretic sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului. În perioada de funcționare sursele posibile de poluare ale solului pot fi: depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor de ambalaje și menajere, infiltrații intempestive de produse petroliere. În vederea eliminării posibilității impactului asupra solului, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri:

- Realizarea de separatoare de hidrocarburi pentru zonele de acces rutier și de separatoare de grăsimi pentru unitățile de alimentație publică;
- Realizarea de platforme betonate pentru zonele de descărcare marfă;

- Realizarea de spații adecvate pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere și a deșeurilor din ambalaje;
- Lucrări de întreținere a solului în zonele verzi, cu amenajări horticoale și cu plantații de arbuști.

Zgomotul și vibrațiile

Întregul proces tehnologic care se desfășoară cu ocazia realizării lucrărilor de construcții - montaj aferent zonei proiectate va fi conceput în sensul încadrării în prevederile legale. Utilajele prevăzute vor fi silențioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat și ușor de exploatat. Lucrarea în ansamblu s-a conceput în vederea realizării unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele construcțiilor, precum și a unui nivel de zgomot de fond cât mai redus. În perioada de exploatare, prin natura proiectului nu sunt identificate surse de zgomot sau vibrații.

Radiațiile

Nu este cazul

Managementul deșeurilor

În incintă se prevăd următoarele categorii de deseuri rezultate ca urmare a activității desfășurate:

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

Deșeurile menajere constituite din resturile care provin din consumurile vizitatorilor, personalului și cele rezultate din ambalaje vor fi colectate în recipiente cu această destinație și preluate de regia de salubritate cu mijloace de transport adecvate, care nu permit împrăștierea lor. Deșeurile de ambalaje vor fi colectate selectiv și predate operatorului local autorizat.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Nu este cazul.

e) Relevanța PUZ pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Se va respecta OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

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

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Nu sunt evidențiate zone posibil a fi afectate de activitățile propuse.

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);

Riscul este unul obișnuit, nu sunt evidențiate probleme speciale. Vor trebui respectate legislația de mediu în toate domeniile activității propuse, normele sanitare, normele de protecție a muncii, normele PSI, etc.

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;
- (ii) depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului;
- (iii) folosirea terenului in mod intensiv;

Nu sunt identificate caracteristici naturale speciale sau ca parte din patrimoniu cultural. In cadrul proiectului vor fi prevazute instalatii omologate, cu randament mare si cu valori ale emisiilor in atmosfera, aflate in limitele prevazute de lege. Nu se poate pune in discutie folosirea terenului in mod intensiv.

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

Nu este cazul.

3.8 Obiective de utilitate publică

Ulterior aprobării prezentului PUZ de catre Consiliul Local Timișoara se vor realiza operațiuni topo-cadastrale de unificare și dezmembrare, conform conceptului de mobilare, etapelor de dezvoltare și implicării investitorilor pe fiecare obiect in parte. Intreaga investiție, constând in dezvoltarea incintei, asigurarea utilităților necesare, precum și executarea sensului giratoriu propus, respectiv semaforizarea intersecției existente, va fi suportată de investitori.

3.9. Protecția Civilă

Din punct de vedere al protecției civile se va respecta HG 37 / 2006.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță 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 și prevederile legale în vigoare. La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Ulterior aprobării prezentului PUZ de către Consiliul Local Timișoara, se vor putea efectua operațiuni de unificare / dezmembrare funcție de conceptul de mobilare ales și de modul de dezvoltare / promovare a obiectivelor de investiție.

Reglementările propuse prin prezentul PUZ se vor inscrie în prevederile PUG al Mun. Timișoara.

In urma aprobării PUZ de catre Consiliul Local, se va trece la etapa următoare a proiectului:

- Intocmirea proiectelor tehnice și obținerea Autorizațiilor de Construire.

Considerăm că din punct de vedere al oportunității socio-economice, tema proiect propusă se constituie într-o perspectivă realistă și necesară de dezvoltare a zonei, cu efecte pozitive asupra municipiului Timișoara.

Intocmit,
arh. George Ciuhandu

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

Denumirea proiectului:	PUZ - Ansamblu clădiri comerciale și pentru servicii, platforme parcare, amenajări exterioare, racorduri la drumurile publice
Inițiator:	OASIS GREEN ENERGY 2 SRL Sibiu, Calea Șurii Mici nr. 39
Proiectant general:	MG BUILDING DESIGN SRL Timisoara, str. I. I. de la Brad nr. 1
Amplasament:	Timișoara, str. Chimistilor nr. 2 și nr. 5 - 9
Nr. proiect / data:	235/ 2018
Faza:	PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul studiat în PUZ. Regulamentul local de urbanism este parte integrantă a PUZ - Ansamblu clădiri comerciale și pentru servicii, platforme parcare, amenajări exterioare, racorduri la drumurile publice - pe teritoriul administrativ al Municipiului Timișoara, respectiv explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare stabilite anterior. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local devenind astfel baza de autorizare a lucrărilor de construire, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată și actualizată.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării RLU au stat în principal următoarele acte normative, actualizate:

- Ordinul MLPTL nr. 176/N/16.08.2000;
- Legea 50/1991;
- HGR 525/1996;
- Legea 350/2001.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul RLU se va aplica de către:

- Investitori / Dezvoltatori / Manageri de proiect la elaborarea studiilor de fezabilitate, bugetării și finanțării proiectelor de investiție, contractarea proiectanților, firmelor de execuție;
- Proiectanți la întocmirea documentațiilor tehnice în fazele DTAC, PT, DDE;
- Autoritățile publice la emiterea avizelor, acordurilor, autorizațiilor pentru construirea și funcționarea obiectivelor de investiție preconizate;
- Furnizorii de utilități în vederea asigurării infrastructurii edilitare necesare.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Prin documentatiile tehnice privind autorizarea executarii lucrarilor de construire si de organizare de santier (DTAC, DTOE), se vor avea in vedere normele legale privind păstrarea integrității mediului, valabile la momentul autorizării proiectelor. In cadrul terenului studiat nu au fost identificate elemente de patrimoniu natural sau construit. In cazul descoperirii întâmplătoare de vestigii arheologice în timpul lucrărilor de constructie, execuția va fi oprită, anunțându-se totodată autoritățile abilitate in vederea parcurgerii etapelor de descărcare arheologică.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

In proiectare, se vor respecta normele privind prevenirea / diminuarea riscurilor naturale, din punct de vedere al zonei seismice, condițiilor de climă (adâncimi de îngheț, încărcări date de zăpadă și vânt), precum și normele geotehnice, PSI, de siguranță in exploatare și de SSM. Execuția se va face pe baza proiectelor tehnice și a detaliilor de execuție, cu respectarea siguranței atât in raport cu vecinătatea cât și cu incinta destinată obiectivului de investitie. Protejarea săpăturilor față de reacțiunea clădirilor invecinate se va face dupa caz, cu sprijiniri (palplanșe, piloți foraj, pereți mulați, etc.) cu fundații de diverse tipuri (tălpi continue, radiere, piloți, chesoane, barete) rezultate dupa analiza geotehnică detaliată a fiecărui amplasament. Volumele de pământ puse in mișcare (daca este cazul) la realizarea infrastructurilor, se vor depozita in locul indicat de municipalitate.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea construcțiilor față de limitele de proprietate se va face diferențiat după cum urmează:

- limita de nord și est se va face cu respectarea unei retrageri mai mari sau cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor propuse, dar nu mai puțin de 4,50m față de limita de proprietate;
- la limita din sud se va putea construi până la min. 18,50m față de axul liniei existente de înaltă tensiune; în zona girației propuse implantarea construcțiilor se va face respectând o retragere de min. 40,00m, conform planșei de reglementări urbanistice;
- la limita din vest se va putea construi până la min. 6,00m față de limita de proprietate; în zona accesului propus, implantarea construcțiilor se va face respectând o retragere de min. 40m, conform planșei de reglementări urbanistice;

Propunerea de mobilare anexată este una funcțională, dar cu rol exemplificativ, proiectanții/beneficiarul putând opta și pentru alte soluții de mobilare cu condiția respectării limitelor maxime de implantare din planșa de reglementări urbanistice. Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform Normativului P 118/1998. Regimul de înălțime maxim propus este P+2E iar înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 24m. Anumite accente sau construcții cu caracter publicitar (panouri de reclame sau afișaj, totemuri) pot avea o înălțime maximă de până la 30m. În zonele de retrageri în care nu pot fi edificate clădiri, pot fi amenajate: căi de circulație, locuri de parcare, echipamente de control acces, platforme acoperite sau neacoperite de prezentare materiale, platforme echipamente, construcții și echipamente tehnice, posturi trafo, puncte de branșament/conexiune, totemuri, piloni de reclamă, steaguri sau spații verzi.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Din punct de vedere al traficului, sunt prevăzute următoarele măsuri:

- amenajarea unor parcări pentru clienți în incintă, care vor deservi toate obiectivele comerciale și pentru servicii;
- se vor menține accesele existente și se vor propune accese noi pentru clienți dinspre Calea Stan Vidrighin și str. Constructorilor, respectiv pentru aprovizionare dinspre str. Chimistilor. Pe str. Constructorilor, accesul sud-estic se va realiza prin intermediul unei girații propuse iar intersecția existentă între Calea Stan Vidrighin și str. Constructorilor va fi propusă spre a fi semaforizată.

Această soluție a mai fost avizată de Comisia de Circulație a Municipiului Timișoara prin avizul nr. DT2017-003097/21.09.2017. Soluțiile propuse asigură relații de circulație pentru clienți în toate direcțiile, fără a genera conflicte de trafic. Parcajele în incintă vor fi dimensionate corespunzător normativelor și regulamentelor în vigoare. Numărul necesar de locuri se va calcula conform HG 525 / 1996 – Anexa 1 din RGU. De asemenea se vor alege soluții optime pentru circulațiile pietonale și cele speciale pentru persoanele cu handicap. Vor fi respectate căile și gabaritele de intervenție pentru mașinile de pompieri. Referitor la prevederile Avizului de Oportunitate, cu privire la asigurarea profilelor transversale propuse prin noul PUG pentru strazile adiacente amplasamentului studiat, s-au efectuat măsurători topografice din care rezultă ca aceste gabarite se înscriu în suprafețele arterelor actuale, fără a fi necesară alocarea unor terenuri suplimentare din cadrul parcelelor studiate.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Construcțiile propuse vor fi racordate la rețelele publice sau private de utilități, iar în situația în care capacitățile acestora sunt insuficiente, se vor realiza extinderi pe baza studiilor de soluție elaborate de furnizori.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Conform planșei de reglementări urbanistice anexată prezentei documentații.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

Spațiul verde va reprezenta minim 20% din suprafața terenului. Se pot realiza împrejmuiri cu garduri transparente $H_{max} = 2,5m$ pe tot perimetrul incintei sau parțial, funcție de conceptul din fazele următoare de proiectare.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Proiectul prevede realizarea unor construcții pentru comerț și servicii pe întreaga suprafață de teren. Se propun următorii indici urbanistici în raport cu suprafața totală a terenului de 56.876 mp:

Suprafața totală de teren = 56.876mp		
Indici caracteristici	Existent	Propus*
POT	35,60%	max. 28.438 (50%)
CUT	0,56	1,5
Spații verzi	5,22%	min. 17.062mp (20%)
Regim de înălțime	P+2E	max. P+2E

*Sunt propuși parametrii de limită, la fazele următoare fiind obligatorie încadrarea în aceste limite și nu atingerea lor;

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Funcțiunile admise:

- clădiri comerciale tip „big box”: supermarket / hipermarket / magazine bricolaj, materiale pentru construcții și amenajări;
- galerii comerciale tip „strip mall”, cu acces direct din exterior pentru clienți și aprovizionare;
- centre comerciale tip „shopping mall”, cu circulații interioare pentru clienți și aprovizionare;
- alimentație publică, restaurant de tip „drive thru”;
- clădiri pentru servicii, pentru birouri, pentru servicii hoteliere;
- benzinarii;
- parcaje.

Utilizări interzise:

- activități industriale, poluante de orice natură și cu risc tehnologic.

In urma aprobării PUZ de catre Consiliul Local Timișoara, se va trece la etapele următoare ale proiectului:

- întocmire proiecte tehnice și obținere autorizații de construire;
- proiectarea și autorizarea lucrărilor pe domeniul public: extinderi de rețele, racorduri și branșamente edilitare, modernizările circulației rutiere, ce urmează să deservească obiectivele preconizate;
- operațiuni topo-cadastrale de unificare / dezmembrare, precum și de intabulare a obiectivelor de investiție executate.

Intocmit,
arh. George Ciuhandu