

## - 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: **Aprilie 2023**

#### 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 analiza 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, 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)
- 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)

#### → 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 colș 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 pârâielor 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 epuizamente	1
Clasificarea construcției după Categoria de importanță	Normală	3
Vecinătăți	Fără riscuri	1
<b>Total punctaj</b>		<b>8</b>

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 în lucru este de 37m.

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

În PUG în lucru 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 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 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 parcelelor urbanizate.

#### **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.

#### **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 mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en gros.

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 mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en gros;**
- Procent de ocupare a terenului maxim: **POT<sub>max</sub>=60%**;
- Coeficient de utilizare a terenului maxim: **CUT<sub>max</sub>=1,80**;
- Se va asigura amenajarea spațiilor verzi în procent minim de 25% din suprafața parcelelor urbanizate;
- Se propune un număr de 3 loturi, cu următoarele funcțiuni/destinații:
  - Lot 1, Lot 2 – Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en gros**
  - Lot 3 – Zonă căi de comunicație rutieră și construcții aferente**

#### **Prevederi la nivelul unității funcționale**

I - Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en gros  
- Lot 1, Lot 2 -

#### **Utilizări permise:**

- construcții cu funcțiune industrială nepoluantă, administrativă, de depozitare, comerț, servicii, spații de prezentare și expunere, showroom, stații benzinărie, 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, puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial și cvasi-industrial – administrative, de depozitare, comerciale, etc.;
- 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;
- împrejmuiri 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;
- să nu fie surse de poluare fonică, chimică sau vizuală;

#### 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

<b>BILANȚ TERITORIAL</b>				
<b>Suprafața terenului</b>	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
Teren arabil în intravilan	34.528 mp	100%	-	-
Căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	-	-	4.442 mp	12,86%
Teren proprietate privată – curți construcții	-	-	30.086 mp	87,14%
<b>TOTAL</b>	<b>34.528 mp</b>	<b>100%</b>	<b>34.528 mp</b>	<b>100%</b>
<b>Teren reglementat rezultat în urma PUZ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>30.086 mp</b>	<b>100%</b>
Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en gros	-	-	18.051 mp	60%
Spații verzi	-	-	7.522 mp	25%
Circulații auto/pietonale în interiorul parcelei	-	-	4.513 mp	15%
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>30.086 mp</b>	<b>100%</b>

### **3.5.2. Indicatori urbanistici**

**Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en gros**

- 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**

#### **Alimentare cu apă**

Alimentarea cu apă pentru zona studiată se va face de la sistemul centralizat de alimentare cu apă al municipiului Timișoara (existent pe calea Șagului și administrat de s.c. AQUATIM s.a.). Această sursă va asigura un debit pentru satisfacerea consumului de apă și stingerea eventualelor incendii.

Rețeaua de apă stradală propusă în zonă se va lega la rețeaua existentă de pe Calea Șagului printr-un cămin de vane.

La fiecare parcelă se propune câte un branșament de apă și cămin de apometru pentru măsurarea debitului de apă consumat.

#### **Canalizarea menajeră**

Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare al municipiului Timișoara (existent pe calea Șagului și administrat de s.c. AQUATIM s.a.). La fiecare parcelă se propune racord de canalizare menajeră și cămin de racord.

#### **Canalizarea pluvială**

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

#### **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 face de la stația de reglare măsurare existentă în zonă. De la aceste stații se alimentează consumatorii prin intermediul unei rețele de gaze naturale de presiune redusă.

### **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, cât și de documentația PUG aflată în lucru.

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 mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en gros. 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 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. 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:

<b>CIRCULAȚIA TERENURILOR</b>				
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%
<b>TOTAL</b>	<b>34.528 mp</b>	<b>100%</b>	<b>34.528 mp</b>	<b>100%</b>

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

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.

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

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 parcare a autovehiculelor proprii și pentru vizitatori.

#### **6. CATEGORIILE DE COSTURI**

**ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale**

##### **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, circulației auto și pietonale exclusiv pe parcelele deținute
- costurile aferente realizării drumurilor nou înființate în cadrul P.U.Z.

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

- costurile aferente realizării accesului auto – racordul la Calea Șagului

##### **Costuri suportate de autoritățile publice locale**

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

- costurile legate de îmbrăcămintea asfaltică a drumurilor nou înființate în cadrul P.U.Z.

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

- nu este 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-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

#### **Alimentare cu apă**

Alimentarea cu apă pentru zona studiată se va face de la sistemul centralizat de alimentare cu apă al municipiului Timișoara (existent pe calea Șagului și administrat de s.c. AQUATIM s.a.). Această sursă va asigura un debit pentru satisfacerea consumului de apă și stingerea eventualelor incendii.

Rețeaua de apă stradală propusă în zonă se va lega la rețeaua existentă de pe Calea Șagului printr-un cămin de vane.

La fiecare parcelă se propune câte un bransament de apă și cămin de apometru pentru măsurarea debitului de apă consumat.

#### **Canalizarea menajeră**

Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare al municipiului Timișoara (existent pe calea Șagului și administrat de s.c. AQUATIM s.a.). La fiecare parcelă se propune racord de canalizare menajeră și cămin de racord.

#### **Canalizarea pluvială**

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

#### **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

**Pr. nr. 400/RMP/23**

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 face de la stația de reglare măsurare existentă în zonă. De la aceste stații se alimentează consumatorii prin intermediul unei rețele de gaze naturale de presiune redusă.

**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 depozitelor de deșeuri 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 gunoiului 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 - **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.

Întocmit,  
arh. Paula Candroi

Specialist RUR  
arh. Răzvan Negrișanu