

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiar:

ZONĂ DEPOZITARE, SERVICII ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ  
Timișoara, Zona Calea Șagului - str. Napoli  
S.C. DUTCH REAL ESTATE SRL

## FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:

### **PLAN URBANISTIC ZONAL**

### **ZONĂ DEPOZITARE, SERVICII ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ**

### **ZONA CALEA ȘAGULUI - STR. NAPOLI , TIMIȘOARA**

Beneficiar:

**S.C. DUTCH REAL ESTATE S.R.L.**  
Chiajna, Str. Italia nr. 1-7

Amplasament:

Timișoara, județul Timiș  
Zona Calea Șagului - str. Napoli

Proiectant:

**S.C. PILOT TEAM s.r.l.**

Bd. 3 August 1919 nr. 19, ap. 2/A, Timișoara

Proiectant de specialitate :

Arh. Glad Tudora

Faza de proiectare :

Plan Urbanistic Zonal

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiar:

ZONĂ DEPOZITARE, SERVICII ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ  
Timișoara, Zona Calea Șagului - str. Napoli  
S.C. DUTCH REAL ESTATE SRL

## LISTA DE SEMNATURI

Urbanism:

**S.C. PILOT TEAM S.R.L.**  
Bd. 3 August 1919 nr. 19, ap. 2/A, Timișoara  
Arh. Glad TUDORA

Lucrări topografice:

**S.C. BLACK LIGHT S.R.L.**  
Str. Virtuții nr. 1, Timișoara  
Ing. Mircea Daniel ACHIM

Edilitare:

**S.C. HAL PRO S.R.L.**  
Str. Ecaterina Teodoroiu nr. 17, ap.1, Timișoara  
Ing. Alin COȘA

Lucrări rutiere:

**S.C. COSMUN WEST S.R.L.**  
Str. Ecaterina Teodoroiu nr. 21, Timișoara  
Ing. Linda MUNTEANU

## **BORDEROU**

### **PIESE SCRISE**

<b>FOAIE DE CAPĂT</b>	pag. 1
<b>LISTA DE SEMNĂTURI</b>	pag. 2
<b>BORDEROU</b>	pag. 3
<b>MEMORIU GENERAL</b>	pag. 5
<b>1. INTRODUCERE</b>	
1.1. Date de recunoaștere a documentației	pag. 5
1.2. Obiectul lucrării	pag. 5
1.3. Surse de documentare	pag. 5
<b>2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII</b>	
2.1. Evoluția zonei	pag. 5
2.2. Încadrarea în zonă	pag. 6
2.3. Elemente ale cadrului natural	pag. 7
2.4. Circulația	pag. 7
2.5. Ocuparea terenurilor	pag. 7
2.6. Echiparea edilitară	pag. 7
2.7. Probleme de mediu	pag. 8
2.8. Opțiuni ale populației	pag. 8
<b>3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA</b>	
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	pag. 8
3.2. Prevederi ale P.U.G. Timișoara	pag. 9
3.3. Valorificarea cadrului natural	pag. 9
3.4. Modernizarea circulației	pag. 9
3.5. Zonificare funcțională, reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	pag. 9
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	pag. 10
3.7. Protecția mediului	pag. 12
3.8. Obiective de utilitate publică	pag. 14
<b>5. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE</b>	pag. 15
<b>REGULAMENT DE URBANISM</b>	pag. 17

### **PIESE DESENAȚE**

01	Încadrare în zona / Incadrare în PUG
02	Situația existentă / Studiu cvartal
03	Reglementări urbanistice – Zonificare
03-ED	Lucrări hidroedilitare
04	Proprietatea asupra terenurilor
05	Posibilitati de mobilare
06	Circulații

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiar:

ZONĂ DEPOZITARE, SERVICII ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ  
Timișoara, Zona Calea Șagului - str. Napoli  
S.C. DUTCH REAL ESTATE SRL

**ANEXE:**

**Acte:**

- Certificat de urbanism nr. 590/26.02.2019
- Certificat de urbanism nr. 4685/10.11.2016 prelungit
- Extrase de Carte Funciara nr. 429808, 429809, 429810, 429811, 429812, 429813, 429814, 429815, 429816, 429817
- Plan de acțiune nr. UR2019-016941/30.10.2019
- Adresa Serviciul Administrare Fond Funciar nr. DO2019-001852/24.09.2019
- Directia Cladiri, Terenuri si Dotari Diverse nr. CT2019-005972/24.09.2019
- Adresa Serviciul Juridic nr. SC 2019-23538/25.09.2019
- Raportul informarii si consultării publicului UR2018 – 015813/12.11.2018
- Rezultatele informarii si consultarii publicului UR2018 – 015813/01.11.2018
- Studiu geotehnic nr. 393/2019

**Avize:**

- Avizul Arhitectului Sef nr. 36/03.10.2019
- Aviz de oportunitate nr. 16/15.03.2018
- Proces verbal de recepție nr. PV 2226/2019
- Decizie de încadrare Agenția pentru Protecția Mediului Timis nr. 83/12.08.2019
- Aviz Securitate la Incendiu nr. 363/18/SU-TM/29.10.2018
- Aviz Protectie Civila nr. 4.627.324/19.10.2018
- Aviz Statul Major al Apărării nr. DT. 8018/07.11.2018
- Notificare DSP Timis nr. 16336/801/C/27.08.2018
- Aviz de gospodărire a apelor nr. ABAB-204/04.07.2019
- Aviz ANIF nr. 106/13.03.2019
- Aviz tehnic Aquatim nr. 68332/DT-ST/13.03.2019
- Aviz Poliția Rutieră nr. 257004/30.07.2019
- Aviz Comisia de Circulație nr. DT2018-005228/08.11.2018
- Aviz de principiu Direcția de Mediu, Serviciul de Reglementare și Politici Mediu Urban nr. 1050/01.08.2019
- Aviz pentru rețele existente Serviciul Banca de Date Urbana nr. 567/15.07.2019
- Aviz Telekom Romania Communications S.A. nr. 1044/19.06.2019
- Aviz STPT UR2019-00-9162/11.06.2019
- Aviz tehnic de amplasament Aquatim nr. 11166/18.06.2019
- Aviz de principiu DELGAZ GRID S.A. Nr. 9162/7,2,2019
- Aviz de amplasament Enel Distribuție Banat Nr. 268418255/19.06.2019
- Aviz favorabil Colterm S.A. din UR2019-009162/06.06.2019

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiar:

ZONĂ DEPOZITARE, SERVICII ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ  
Timișoara, Zona Calea Șagului - str. Napoli  
S.C. DUTCH REAL ESTATE SRL

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

**DENUMIREA LUCRĂRII: PLAN URBANISTIC ZONAL**

**ZONĂ DEPOZITARE, SERVICII ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ**

**BENEFICIARI : S.C. DUTCH REAL ESTATE S.R.L.**

**AMPLASAMENT : TIMIȘOARA, jud. TIMIȘ,  
Zona Calea Șagului - str. Napoli**

**NUMĂR PROIECT : 12.11/159/2016**

**FAZA DE PROIECTARE : PLAN URBANISTIC ZONAL**

**DATA ELABORĂRII : Noiembrie 2019**

#### 1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație la nivel de P.U.Z. / Studiu de oportunitate își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru realizarea unei **zone de depozitare, servicii și industrie nepoluantă** pe terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, în zona Calea Șagului - str. Napoli .

#### 1.3. Surse documentare

Pentru elaborarea acestei documentații s-au studiat planurile urbanistice aprobate în zona adiacentă amplasamentului, precum și planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 107/2014.
- *Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN)* Timișoara
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara – Etapa 3 (în curs de actualizare)
- Ridicare topografică pentru zona studiată

La elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
- ORDIN nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism, și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

Terenul studiat în cadrul P.U.Z se situează în partea de sud - est a Municipiului Timișoara, în intravilan. În prezent zona studiată are **funcțiune de zonă unități industriale, de depozitare și prestări servicii** – conform **P.U.Z. Platforma industrială Monlandy's**, respectiv **zonă de depozitare și servicii** – conform **P.U.Z. Interporto – Terminal Intermodal Timișoara**.

În ultimii ani, pe terenurile învecinate s-au aprobat și parțial implementat următoarele documentații de urbanism:

P.U.Z. ZONĂ DEPOZITARE, SERVICII ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ  
Amplasament: Timișoara, Zona Calea Șagului - str. Napoli  
Beneficiar: S.C. DUTCH REAL ESTATE SRL

**P.U.Z. "INTERPORTO - TERMINAL INTERMODAL Timișoara", Timișoara (HCL nr. 31/2003)**

Se propune dezvoltarea unei platforme logistice intermodale. Pentru implementarea investiției s-au obținut următoarele Autorizații de construire, dar niciuna nu a fost realizată:

- 1098/06.06.2005 - *Constructii pt. servicii. Construire birouri si spatii pentru depozitare. Regim inaltime P+2E.*
- 821/07.05.2004 - *Amenajari exterioare. Construire drumuri de incinta*
- 535/26.03.2004 - *Constructii pt. depozitare - Construire hala pt. depozitare regim P corp 4A*

**P.U.Z. "Platformă Industrială MONLANDYS", DN 59-Calea Șagului, Timișoara (HCL 111/2003)**

Documentația are drept obiectiv realizarea unei zone de unități industriale, de depozitare și prestări servicii, indici POT max de 55%, CUT max = 1,5, zv = 20%.

**P.U.Z. "Modificare platformă industrială Monlandy's", Calea Șagului DN 59 KM 8+950, Timișoara (HCL 305/2017)**

Se modifică parțial, în zona de nord-est, planul urbanistic prin comasarea parcelelor existente cu scopul creării unor loturi mai mari pentru funcțiune de depozitare.

**P.U.Z. „ZONA DEPOZITARE, LOGISTICA, PRODUCTIE NEPOLUANTA', zona Calea Șagului, Timisoara (HCL 535/2019)**

Documentația are drept obiectiv realizarea unei zone de unități industriale, depozitare și logistică. Indici POTmax=55%; CUT=2,2; zone verzi pe parcele minim 25%;

**P.U.Z. - faza Aviz de oportunitate "ZONĂ DEPOZITARE, PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE", Zona Calea Șagului, Timișoara, beneficiar Sapient Vest srl**

Modifică parțial PUZ "INTERPORTO - TERMINAL INTERMODAL Timișoara"

Prin urmare, în acest teritoriu se preconizează dezvoltarea unor funcțiuni adaptate cerințelor actuale: depozitare, servicii diverse, comerț, producție – grupate în corelare cu zonele funcționale existente.

## 2.2. Încadrarea în zonă

Terenul studiat este situat în zona de sud - est a municipiului Timișoara, în teritoriul intravilan. zona Calea Șagului, între strada Napoli și limite fizice din teren: Hcn 1228/3 și DE 1208/2.

Amplasamentul studiat este delimitat astfel:

- la nord: Hcn 1219, Hcn 1228/3, DE 1231, parcela privată înscrisă în CF 443930 și parcelă privată cu hală producție Rosi-lta Uno srl, CF 434366
- la sud: parcela cu nr. cad Cc1208/1/2/1/1, parcela cu nr.cad. A1208/1/2, CF 430362, teren privat neconstruit
- la est: strada Napoli, parcelă privată cu hală producție Fastem srl
- la vest: DE 1208/2

Terenul se învecinează cu următoarele clădiri / terenuri:

- la nord: teren neconstruit și parcelă privată cu hală producție Rosi-lta Uno srl (CF 434366) – dist. 19,65 m.
- la est: parcelă privată cu hală producție Fastem srl – dist. cca. 29,30 m.
- la vest: teren neconstruit
- la sud: teren neconstruit

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiar:

ZONĂ DEPOZITARE, SERVICII ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ  
Timișoara, Zona Calea Șagului - str. Napoli  
S.C. DUTCH REAL ESTATE SRL

În zonă nu sunt locuințe, cea mai apropiată fiind situată la o distanță de cca. 2,2 km..

#### **Date C.F.**

Terenul studiat este proprietatea **S.C. DUTCH REAL ESTATE S.R.L.**, are suprafața totală de **43.366 mp.**, fiind constituit din următoarele parcele:

<b>C.F. nr.</b>	<b>Nr. cad.</b>	<b>Nr. top.</b>	<b>Suprafață (mp)</b>
429808		1208/1/1/1;1208/1/2/1/1/1	12678
429809		1208/1/1/1;1208/1/2/1/1/2	1022
429810		1208/1/1/1;1208/1/2/1/1/3	5652
429811		1208/1/1/1;1208/1/2/1/1/5	5764
429812		1208/1/1/1;1208/1/2/1/1/6	660
429813		1208/1/1/1;1208/1/2/1/1/7	2789
429814		1208/1/1/1;1208/1/2/1/1/8	2597
429815		1208/1/1/1;1208/1/2/1/1/9	20
429816		1208/1/1/1;1208/1/2/1/1/10	3703
429817		1208/1/1/1;1208/1/2/1/1/13	8481
<b>Total teren studiat :</b>			<b>43366</b>

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

Pe teren nu sunt plantații, înalte sau joase. În zonă nu există riscuri naturale.

#### **Topografia**

Terenul studiat în cadrul P.U.Z. este relativ plan și orizontal. Conform normativului P 100 – 92 pentru proiectarea antisismică a construcțiilor și a hărții de zonare teritorială specifică orașului Timișoara, din punct de vedere al valorii  $K_s$ , terenul se găsește amplasat în zona seismică de calcul "D", perioada de colț  $T_c = 1.0$  sec, coeficientul  $K_s = 0,16$ . Adâncimea de îngheț conform prescripțiilor este de 0,80 m..

#### **2.4. Circulația**

În prezent, accesul pe sit se face de pe strada Napoli, situată pe latura de est a terenului, care se descarcă în Calea Șagului.

#### **2.5. Ocuparea terenurilor**

Terenul este liber de construcții.

În cadrul zonei de sud și est față de terenul studiat, sunt amplasate construcții industriale, hale de producție / depozitare / servicii.

#### **2.6. Echiparea edilitară**

##### **Alimentare cu apă și canalizare menajeră**

Conform aviz tehnic de amplasament emis de S.C. AQUATIM S.A. nu există rețele de alimentare cu apă și canalizare în vecinătatea amplasamentului.

În zonă sunt canale de desecare aflate în administrarea A.N.I.F., în care se vor descărca apele pluviale.

##### **Gaze naturale**

Conform avizului eliberat de Delgaz Grid pe amplasament nu există rețele de alimentare cu gaze naturale de înaltă sau medie presiune.

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiar:

ZONĂ DEPOZITARE, SERVICII ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ  
Timișoara, Zona Calea Șagului - str. Napoli  
S.C. DUTCH REAL ESTATE SRL

### **Energie termică**

Conform aviz de amplasament emis de S.C. COLTERM S.A. nu există rețea de distribuție a energiei termice în zonă.

### **Alimentarea cu energie electrică și telefonie**

Conform avizului emis de SC ENEL DISTRIBUȚIE BANAT SA, pe amplasament nu există rețele de alimentare / distribuție energie electrică, dar există în vecinătate.

Conform aviz de amplasament emis de S.C. ROMTELECOM S.A., amplasamentul nu este afectat de rețele de telecomunicații.

## **2.7. Probleme de mediu**

### Relația cadrul natural – cadrul construit

În zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului, terenul având o vreme îndelungată folosință în principal agricolă.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare în acord cu funcțiunile urbane și implicit industriale, este în continuă creștere. Ținând cont de poziția terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

În prezent, zona este dotată cu rețea de canalizare centralizată, respectiv rețea de distribuție a apei potabile.

### Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu sunt riscuri naturale sau artificiale în zona studiată sau în vecinătăți.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă: Nu este cazul.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: Nu e cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic: Nu e cazul.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Terenul din zona studiată este proprietate privată, iar proprietarii de teren din zonă fac solicitări de amplasare pentru diverse investiții, în principal destinate serviciilor, comerțului sau depozitării.

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, fiind susținută de către Consiliul Județean Timiș ca autoritate cu rol de coordonare a amenajării teritoriului la nivel județean.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerilor acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferitele faze de elaborare și dezbateră publică.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Zona adiacentă Căii Șagului are un mare potențial de dezvoltare în ce privește investițiile industriale, de depozitare, logistica, mai ales în perspectiva realizării Centurii de sud a Timișoarei și eventual a legăturii expres cu Serbia.



P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiar:

ZONĂ DEPOZITARE, SERVICII ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ  
Timișoara, Zona Calea Șagului - str. Napoli  
S.C. DUTCH REAL ESTATE SRL

În această perspectivă și în urma solicitărilor beneficiarilor, se propune realizarea unei **depozitare, servicii și industrie nepoluantă** în corelare cu reglementările existente pentru teritoriul în care este amplasată, respectiv cu alte dezvoltări propuse în vecinătate.

### 3.2. Prevederi ale P.U.G. Timișoara / P.U.Z. aprobate în zonă

Zona studiată face parte din intravilanul municipiului Timișoara, pentru care se aplică prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara (HCL 157/2002, prelungit prin HCL 131/2017), respectiv ale P.U.Z. Interporto – Terminal Intermodal Timișoara aprobat prin HCL 31/2003 și P.U.Z. Platforma industrială Monlandy's aprobat prin HCL 111/2003.

În prezent funcțiunea existentă a terenului este parțial:

- zonă unități industriale, de depozitare și prestări servicii – conform P.U.Z. Platforma industrială Monlandy's
- zonă de depozitare și servicii – conform P.U.Z. Interporto – Terminal Intermodal Timișoara.

Conform „**Propunerilor preliminare ce vor fi supuse spre avizare - Etapa a 3-a elaborare P.U.G. Timișoara**”, aprobate prin H.C.L. nr. 428/30.07.2013, zona este încadrată în categoria **UEm – Zonă de urbanizare - Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en gros**

### Încadrare în *Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) Timișoara*

Prin propunerile urbanistice, proiectul se poate încadra în următoarele direcții de dezvoltare preconizate în Masterplan-ul aprobat pentru municipiul Timișoara:

#### **POLITICA 1: DEZVOLTAREA UNEI STRUCTURI ECONOMICE URBEANE COMPETITIVE**

Program 1: Parcuri industriale de producție bazată pe cunoaștere și inovare

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiată are caracter agricol. Pe teren nu există plantații înalte care să pună problema menținerii acestora.

Prin sistematizarea zonei se urmărește integrarea propunerii în cadrul existent, cu preluarea dezvoltărilor adiacente.

Integrarea investiției în zonă: prin urbanizarea terenurilor studiate se reconfigurează căile de circulație pentru mărirea capacității Căii Șagului și prevederea unei platforme pentru extinderea transportului public, și se amplasează o funcțiune care se integrează în zonă, completând frontul existent.

### 3.4. Modernizarea circulației

Accesul pietonal și rutier la obiectivul propus se va asigura de pe strada Napoli care asigură relația cu Calea Șagului, prin străzile existente perpendiculare pe aceasta.

Pe terenul studiat se propun străzi publice care să asigure accesul la parcelele propuse

În incinte se prevăd alei carosabile, alei pietonale și parcaje. Se vor asigura parcuri la nivelul terenului pentru toate construcțiile propuse, în corelare cu funcțiunea și capacitatea fiecăreia, conform anexei 2 la RLU aferent PUG Timișoara și a prevederilor HG 525/1996.

Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118**.

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

Pentru teritoriul studiat se propun următoarele:

- Dezvoltarea unei zone cu funcțiunea **de depozitare, servicii și industrie nepoluantă**, având în vedere caracterul funcțional existent al zonei.
- Rezervarea terenurilor necesare realizării lucrărilor de infrastructură: modernizarea străzilor, trasee noi propuse și realizarea legăturilor acestora în zonă.

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiar:

ZONĂ DEPOZITARE, SERVICII ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ  
Timișoara, Zona Calea Șagului - str. Napoli  
S.C. DUTCH REAL ESTATE SRL

- Se propune parcelarea terenului în:
  - 2 parcele pentru construcții, cu funcțiune de depozitare, logistică și producție nepoluantă
  - 2 parcele pentru drumuri.

#### Indicatorii urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

Pentru **zona de depozitare, servicii și industrie nepoluantă** indicii urbanistici de utilizare a terenului propuși sunt:

**POT max = 55 %**

**CUT max = 1,7**

**Regimul maxim de înălțime** propus pentru zona este **P+2E**

**Hmax cornisa = 16 m, Hmax coama = 17 m**

**Zone verzi: 20%**

#### Bilanț teritorial - reglementări

Teren studiat	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Teren studiat	43.366 mp	100 %	43.366 mp	100,00 %
Zonă depozitare și prestări servicii	29.233 mp	67,41 %	31.109 mp	71,74 %
Zonă verde			8.674 mp	20,00 %
Zonă echipare edilitară, sp. verzi	5.652 mp	13,03 %		
Zonă căi de circulație rutieră	8.481 mp	19,56 %	3.583 mp	8,26 %

#### Descriere proiect

Se propune comasarea parcelelor existente, care au fost reglementate prin două P.U.Z.- uri adiacente, și lotizarea în 4 parcele, cu scopul de a reorganiza teritoriul pentru a corespunde cerințelor actuale ale beneficiarului.

Două dintre parcelele rezultate sunt rezervate pentru drumuri, iar pe celălalte două se propune amplasarea unor construcții cu funcțiuni de servicii, depozitare și industrie nepoluantă.

În cadrul fiecărei parcele se prevăd zone speciale pentru spații verzi și dotări tehnico-edilitare: post trafo, bazin de retenție ape pluviale, stație de pompare.

#### Amplasarea construcțiilor pe parcelă

Având în vedere configurația zonei, precum și retragerile impuse de fondul construit existent, se propun următoarele:

Amplasarea construcțiilor față de limitele frontale ale parcelei se va face cu respectarea alinierii din zonă, pe parcelele învecinate.

Distanța clădirilor față de limita din spate a parcelei este de minim 6,00 m..

Distanțele între clădirile de parcele învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății.

Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform **NORMATIVULUI P 118/1998**.

Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje.

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiar:

ZONĂ DEPOZITARE, SERVICII ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ  
Timișoara, Zona Calea Șagului - str. Napoli  
S.C. DUTCH REAL ESTATE SRL

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

Deoarece în zonă nu există sistem centralizat de alimentare cu apă și canalizare, se prevede un sistem autonom de alimentare cu apă menajera și pentru combaterea incendiului, precum și rețele de canalizare în sistem separativ.

Branșamentul la rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă, respectiv racordarea la sistemul de canalizare al municipiului Timișoara se va face în urma extinderii acestora de către AQUATIM SA, după realizare.

#### **3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă**

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru angajați și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format dintr-o extindere a sistemului centralizat de apă al municipiului Timișoara existentă pe Calea Șagului – str. Ovidiu Cotruș. Extinderea rețelei din Calea Șagului – str. Ovidiu Cotruș se va realiza pe Calea Șagului până în dreptul parcelei studiate cu conducte de polietilenă din PE – ID, având diametrul de 160 x 11,8 mm. Din această rețea se va realiza un branșament de apă având 63 mm, conform planșelor anexate.

Rețeaua proiectată va asigura atât consumul menajer cât și alimentarea hidranților de incendiu exteriori ce vor fi poziționați pe aceasta. Conductele vor fi pozate subteran, la o adâncime de cca. 1,1 – 1,5 m în lungul străzilor conform planșelor anexate. Debitul și presiunea necesare în rețelele de distribuție, așa cum rezultă din breviarul de calcule, vor fi asigurate de stațiile de pompare ale localității.

#### **3.6.2. Canalizarea apelor uzate menajere și apelor pluviale**

Canalizarea propusă pentru acest obiectiv se va face în sistem separativ (canalizare ape uzate menajere, canalizare apelor pluviale).

##### **Canalizare ape uzate menajere**

Se va realiza o extindere a sistemului de canalizare al municipiului Timișoara existentă pe Calea Șagului – str. Ovidiu Cotruș, pe Calea Șagului până în dreptul parcelei studiate, conform planșelor anexate. Extinderea sistemului de canalizare se va realiza din materiale agrementate în acest scop. Rețeaua de canalizare va fi realizată din PVC – KG cu diametrul de 315 mm. Din această rețea se va realiza un racord de canalizare având 200 mm, conform planșelor anexate.

Rețeaua de canalizare va fi poziționată obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip de cca. 15 cm iar lateral de 20 cm.

Pentru asigurarea unei exploatare corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute obligatoriu cu cămine de vizitare amplasate la o distanță maximă de 60 m unul de altul, conform STAS 3051. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

Căminele de vizitare vor fi realizate din beton armat monolit, conform STAS 2448-82, având dimensiunile plăcii de bază 1,5 x 1,5 m și H = 2,0 m. Ele vor fi acoperite cu capace de fontă carosabile, în teren cu apă subterană și vor fi protejate la exterior prin strat de bitum iar la interior prin tencuire.

##### **Canalizare pluvială**

Apele pluviale colectate de pe platformele betonate, parcări, alei, clădiri și zone verzi vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi și dirijate spre trei bazine de retenție propuse conform planșelor anexate. Bazinele de retenție vor avea un volum de 130 m<sup>3</sup>, fiecare. Din acest bazine, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute, iar surplusul va fi descărcat controlat, gravitațional sau prin pompare în HCn 1228/3 (situat în partea de Nord a parcelei), prin intermediul unei guri de vărsare, conform planșelor anexate.

Apele evacuate din separatoarele de hidrocarburi se vor încadra în limitele impuse de NTPA 001 / 2002 cu modificările și completările ulterioare.

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiar:

ZONĂ DEPOZITARE, SERVICII ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ  
Timișoara, Zona Calea Șagului - str. Napoli  
S.C. DUTCH REAL ESTATE SRL

Apele pluviale de pe construcții, considerate conventional curate vor fi preluate de o rețea de canalizare separată față de rețeaua de canalizare a platformelor carosabile și descarcate în colectorul existent pe Str. Napoli și descarcate în canalul de desecare CPP16 (Hcn 1228/3).

### **C. Gaze naturale**

Conform avizelor eliberate, nu există rețele de distribuție sau transport gaze naturale pe amplasament sau în vecinătate acestuia.

În zonă există rețele de gaze naturale de medie presiune, de la există posibilitatea realizării unei extinderi a rețelei pentru alimentarea investițiilor propuse, în urma obținerii avizelor și autorizațiilor necesare.

### **D. Instalații termice**

Se prevede pentru întreg ansamblul independența energetică privind furnizarea caldurii și a apei calde de consum prin prevederea de centrale termice individuale.

Centralele termice individuale pentru fiecare imobil în parte. Toate centralele termice vor avea cazane cu randamente ridicate (peste 92%), rezultând astfel emisii reduse de noxe.

Arzatoarele cazanelor vor funcționa cu combustibil gazos (gaze naturale) furnizate de rețeaua de distribuție a orașului – extindere.

### **E. Alimentarea cu energie electrică și telefonie**

Pe amplasament apar noi consumatori de energie electrică. Pentru alimentarea obiectivului se propune amplasarea unui post trafo prefabricat, racordat la sursă SC ENEL ENERGIE SA prin cablu 20kV. De la P.T. se alimentează tablourile generale de joasă tensiune ale obiectivelor.

Toate aceste lucrări se proiectează de SC ENEL ENERGIE SA și se realizează de către firme atestate de ANRE. La proiectare și execuție se respectă toate prevederile normativelor și legislația în vigoare.

### **F. Telefonie**

Obiectivele se pot racorda la rețelele de telefonie ale operatorilor existenți pe piață pe baza comenzii lansate și a proiectului elaborat de acesta. La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare.

## **3.7. Protecția mediului**

Conform Anexei 1 din Hotărârea de Guvern 1076 / 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului sunt:

### **I. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:**

#### **a) Gradul în care Planul Urbanistic Zonal 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 proprietarilor de a reconfigura și funcționaliza parcelele în suprafață totală de 43.366 mp..

Astfel, planul prezent creează în mare măsură cadrul pentru proiecte și activități viitoare, datorită următorilor factori: planurile urbanistice aprobate, construirea șoselei de centură proiectate în vecinătate.

Modelarea zonală propusă creează premise pentru prevenirea impactului semnificativ asupra mediului, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stress ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiar:

ZONĂ DEPOZITARE, SERVICII ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ  
Timișoara, Zona Calea Șagului - str. Napoli  
S.C. DUTCH REAL ESTATE SRL

Aplicarea prevederilor Regulamentului de urbanism asigură "corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public".

**b) Gradul în care Planul Urbanistic influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele.**

În organizarea amplasamentului s-a ținut seama de planurile care au relevanță pentru prezentul PUZ.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementărilor și restricțiilor impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara;
- asigurarea îndeplinirii măsurilor legale și amenajărilor necesare pentru modelarea urbanistica propusa.

**c) Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile.**

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice, accentuând caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropoc 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 și plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților de desfășurare a activității, cu conservarea factorilor de mediu.

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

**d.1. Apa**

Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare sunt concepute în sensul încadrării indicatorilor în limitele admise de prevederile legale in vigoare.

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

**d.1.1. Apa potabilă**

Alimentarea cu apă va servi consumului de tip menajer și se va utiliza apa din rețeaua de alimentare a municipiului Timișoara.

**d.1.2. Apa uzată**

Vor fi generate ape uzate din surse menajere. Apele uzate menajere contin cantitati de poluanti specifice acestor tipuri de ape. Dintre acestia mentionam substantele organice, compuși cu azot, materii în suspensie și alti compuși specifici.

De asemenea canalizarea care preia apele din parcuri va fi echipata cu separatoare de namol si hidrocarburi inainte de descarcarea in canalizarea incintei. Vor fi intrunite astfel conditiile prevazute de Directiva Cadru Apa 2000/60/EC (WFD).

**d.2. Aerul**

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitatile care pot constitui surse de poluare a atmosferei sunt legate de traficul rutier.

În vederea diminuării presiunii asupra factorului de mediu AER, prin proiect au fost prevazute o serie de măsuri :

- realizarea acceselor interioare se face cu prevederea de plantatii pe aliniament pentru imbunatatirea capacitatii de regenerare a atmosferei, protectia fonica si eoliana, conform prevederilor Legii 265/2006

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiar:

ZONĂ DEPOZITARE, SERVICII ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ  
Timișoara, Zona Calea Șagului - str. Napoli  
S.C. DUTCH REAL ESTATE SRL

- realizarea unor zone verzi pe fiecare parcelă  
Se vor respecta astfel și prevederile Directivei Cadru Aer 96/62/EC.

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

a) probabilitatea , durata , frecvența și reversibilitatea efectelor

Se are în vedere că proiectul se va armoniza cu tendința zonei de a moderniza peisajul actualmente neamenajat cu funcțiuni specifice necesitatilor socio-economice. Probabilitatea ca să se producă efecte indesezirabile asupra mediului este scăzută.

b) natura cumulative a efectelor – nu este cazul.

c) natura transfrontaliera a efectelor – nu este cazul.

d) riscul pentru sanatatea umana

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

Lucrările proiectate nu influențează negativ mediul în ansamblul său. Nu există în imediata vecinătate zone locuite. De asemenea, în zonă nu există obiective de interes public care ar trebui să fie protejate.

e) marimea și spațialitatea efectelor- nu este cazul

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

### Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural

În conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, secțiunea III- zone protejate” și anexele sale publicate în MO 152/2000, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului.

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

Depășirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului – nu se vor depăși valorile limita.

### Folosirea terenului în mod intensiv

Terenul în suprafață de 43.366 mp are prevăzute ca zone verzi 20% din total suprafață.

**Regimul de înălțime maxim** propus pentru zona de depozitare, servicii și industrie nepoluantă este **P+2E**.

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

### 3.8. Obiective de utilitate publică

Obiective de utilitate publică sunt: drumurile, rețelele edilitare: alimentare cu apă, canalizare, care vor deveni publice după realizare.

Terenurile afectate de extinderea străzilor vor trece în domeniul public de interes local:

#### **Bilant teritorial obiective de utilitate publică**

	Existent		Propus	
Teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice	43.366 mp	100,00 %	39.783 mp	91,74 %
Teren propus pentru a trece în domeniul public de interes local			3.583 mp	8,26 %
Total	43.366 mp	100,00 %	43.366 mp	100,00 %

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiar:

ZONĂ DEPOZITARE, SERVICII ȘI INDUSTRIE NEPOLUANTĂ  
Timișoara, Zona Calea Șagului - str. Napoli  
S.C. DUTCH REAL ESTATE SRL

a) Realizarea rețelelor de utilități

Prin realizarea investiției propuse se vor modifica necesitățile privind asigurarea utilităților urbane și sunt necesare extinderi ale rețelelor de utilități. Toate costurile privind extinderi de rețele și branșamente vor fi suportate de către beneficiar.

b) Realizarea căilor de comunicații:

Toate costurile privind realizarea acceselor și a căilor de circulație pe terenul beneficiarului vor fi suportate de către acesta.

#### **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/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 următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul urbanistic general al municipiului Timișoara;
- încadrarea în planul urbanistic aprobate până în prezent pentru zona studiată și zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată. Planul Urbanistic Zonal se va integra în Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara.

Intocmit,  
Arh. Glad TUDORA