

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiar:

ZONĂ DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCTIE NEPOLUANTĂ  
Timișoara, Zona Calea Șagului, str. Cremona-str. Napoli  
S.C. SPORT MECHANICAL WORKSHOP SRL

## FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:

### **PLAN URBANISTIC ZONAL**

### **ZONĂ DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCTIE NEPOLUANTĂ**

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

Beneficiar:

**SOCIETATEA SPORT MECHANICAL WORKSHOP S.R.L.**

Amplasament:

Timișoara, județul Timiș  
Zona Calea Șagului, str. Cremona – str. Napoli

Proiectant:

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

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

Faza de proiectare :

Plan Urbanistic Zonal

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiar:

ZONĂ DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCTIE NEPOLUANTĂ  
Timișoara, Zona Calea Șagului, str. Cremona-str. Napoli  
S.C. SPORT MECHANICAL WORKSHOP SRL

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiar:

ZONĂ DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCTIE NEPOLUANTĂ  
Timișoara, Zona Calea Șagului, str. Cremona-str. Napoli  
S.C. SPORT MECHANICAL WORKSHOP SRL

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

**DENUMIREA LUCRĂRII: PLAN URBANISTIC ZONAL**

**ZONĂ DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCTIE NEPOLUANTĂ**

**BENEFICIARI : S.C. SPORT MECHANICAL WORKSHOP S.R.L.**

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

**NUMĂR PROIECT : 14.10/181/2019**

**FAZA DE PROIECTARE :PLAN URBANISTIC ZONAL**

**DATA ELABORĂRII : Aprilie 2019**

#### 1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație la nivel de P.U.Z. își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru realizarea unei **zone de depozitare, logistică și producție nepoluantă** pe terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, în zona Calea Șagului - str. Cremona – 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

### Evoluția zonei

Terenul studiat în cadrul P.U.Z se situează în partea de sud - est a Municipiului Timișoara, în intravilan, în UTR nr. 61, conform Planului Urbanistic General.

În prezent zona studiată are **funcțiune de zonă unități industriale, de depozitare și prestări servicii** – conform P.U.Z. "**Modificare platformă industrială Monlandy`s**",, respectiv **zonă de depozitare și servicii** – conform P.U.Z. **Interporto – Terminal Intermodal**

P.U.Z. ZONĂ DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCTIE NEPOLUANTĂ  
Amplasament: Timișoara, Zona Calea Șagului, str. Cremona-str. Napoli  
Beneficiar: S.C. SPORT MECHANICAL WORKSHOP SRL

### **Timișoara.**

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

#### **P.U.Z. "INTERPORTO - TERMINAL INTERMODAL Timișoara", Timișoara (HCLMT nr. 31/2003), beneficiar S.C INTERPORTO ROMANIA S.A.**

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. Zona D. Steren = 54474 mp, Sc propus = 5020 mp, Sd propus = 5992 mp.*
- 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 MONLANDY S", DN 59-Calea Șagului, Timișoara (HCLMT 111/2003)**

Documentația are drept obiectiv realizarea unei hale de producție, 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 (HCLMT 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.

S-au avut în vedere și reglementările din puz-urile învecinate, aprobate anterior:

#### **P.U.Z. „Ansamblu cladiri cu functiuni comerciale, servicii și depozitare', Calea Sagului / DN 59 Km. 7+500 dreapta, Timisoara (HCL 393/2008)**

**P.U.Z. „Construire hale depozitare cu corp administrativ,, -parcela cu nr. cadastral A 1229/2/6, Calea Sagului, DN 59, km 8 dr., intravilan extins Timisoara (HCL 310/2007 modificat cu HCL 338/2007)**

**P.U.Z. „DE 1205 Calea Sagului km 7”, Zona Calea Sagului, DN 59 km 7, Timisoara (HCL 495/2007)**

**AO nr. 5/2018 - P.U.Z. „ SPAȚII PENTRU COMERT, SERVICII, DEPOZITARE, PRODUCTIE NEPOLUANTA PLATFORME PARCARE AUTOCAMIOANE”, Timișoara, zona Calea Șagului f.n.**

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

## **2.2. Încadrarea în zonă**

Terenul studiat este situat în zona de sud - est a municipiului Timișoara, zona Calea Șagului, între str. Napoli, str. Cremona și limite fizice din teren: Hcn 1228/3 și DE 1277/1, la limita teritoriului intravilan.

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

Terenul studiat este proprietatea **SOCIETATEA COMERCIALĂ SPORT MECHANICAL WORKSHOP SRL, CON-A SRL și SOCIETATEA COMERCIALĂ IMOBILIARA B.A.C. SRL**, are suprafața totală de **155.281 mp.**, fiind constituit din următoarele parcele:

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiar:

ZONĂ DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCTIE NEPOLUANTĂ  
Timișoara, Zona Calea Șagului, str. Cremona-str. Napoli  
S.C. SPORT MECHANICAL WORKSHOP SRL

C.F. nr.	Nr. cad. vechi	Proprietar	Suprafață (mp)
430641	CC 1228/1/2	SC SPORT MECHANICAL WORKSHOP SRL	32500
430671	CC 1228/1/1	SC SPORT MECHANICAL WORKSHOP SRL	32500
430632	CC 1228/1/4/4	CON-A SRL	2500
430636	CC 1228/1/4/3	CON-A SRL	10000
430652	CC 1228/1/4/2	CON-A SRL	10000
430672	CC 1228/1/4/1	CON-A SRL	10000
430640	CC 1228/1/3	CON-A SRL	32500
445464		SC IMOBILIARA B.A.C. SRL	25281
<b>Total teren studiat :</b>			<b>155281</b>

Amplasamentul studiat este delimitat astfel:

- la nord: teren neconstruit – rezervă și Hcn 1228/3
- la sud: DE 1277/1, str Napoli și str. Cremona
- la est: Hcn 1228/3, magazin Metro “Cash&Carry” Timisoara Sud
- la vest: teren neconstruit și Hcn 1228/3

Amplasamentul se învecinează cu următoarele clădiri / terenuri:

- la nord: teren neconstruit – rezervă și Hcn 1228/3  
parcelă privată cu hală service auto (CF 428081) – cca. 67 m  
Magazin Metro “Cash&Carry” Timisoara Sud – cca. 72,90 m.
- la est: Magazin Metro “Cash&Carry” Timisoara Sud – cca. 75,50 m.
- la vest: teren neconstruit
- la sud: hală producție Rosi-Ita Uno srl (CF 434366) – dist. 149 m.  
hală producție Verni & Fida srl (CF 412936) – dist. 66 m.

În zonă nu sunt locuințe, cele mai apropiată fiind situată la o distanțele următoare:

- cca. 1,8 km. spre nord (Timișoara)
- cca. 2,1 km. spre est (Chișoda)
- cca. 2,9 km. spre vest (Utvin)
- cca. 4 km. spre sud (Șag)

### 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 antiseismică 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 din strada Napoli (prelungită) și din strada Cremona, situată pe latura de sud a terenului, care se descarcă în Calea Șagului.

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiar:

ZONĂ DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCTIE NEPOLUANTĂ  
Timișoara, Zona Calea Șagului, str. Cremona-str. Napoli  
S.C. SPORT MECHANICAL WORKSHOP SRL

## 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. Până la extinderea sistemului centralizat al Municipiului Timișoara în zona se va prevedea o soluție tranzitorie de funcționare.

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.

### 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.

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiar:

ZONĂ DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCTIE NEPOLUANTĂ  
Timișoara, Zona Calea Șagului, str. Cremona-str. Napoli  
S.C. SPORT MECHANICAL WORKSHOP SRL

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 dezbateri publice.

### **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.

În această perspectivă și în urma solicitărilor beneficiarilor, se propune realizarea unei **depozitare, logistică și producție 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), respectiv ale P.U.Z. Interporto – Terminal Intermodal Timișoara aprobat prin HCL 31/2003 și P.U.Z. "Modificare platformă industrială Monlandy`s", Calea Șagului DN 59 KM 8+950, Timișoara aprobat prin HCL 305/2017.

În prezent funcțiunea existentă a terenului este parțial:

- zonă unități industriale, de depozitare și prestări servicii – conform P.U.Z. "Modificare platformă industrială Monlandy`s"

- zonă de depozitare și servicii, conform P.U.Z. Interporto – Terminal Intermodal Timișoara.

#### **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 din strada Napoli (existentă) și din strada Cremona – propusă pentru extindere, care asigură relația cu Calea Șagului.

Se propune realizarea unei străzi de legătură pe traseul actualului DE 1277/1, cu profil de 13,50 m., pentru a asigura relația cu strada existentă spre nord – est și cu străzile propuse prin P.U.Z. „Ansamblu cladiri cu functiuni comerciale, servicii și depozitare”, Calea Șagului / DN 59 Km. 7+500 dreapta, Timișoara (HCL 393/2008).

Pe fiecare parcelă, în incinte se prevăd alei carosabile, alei pietonale și parcaje la nivelul terenului.

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiar:

ZONĂ DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCTIE NEPOLUANTĂ  
Timișoara, Zona Calea Șagului, str. Cremona-str. Napoli  
S.C. SPORT MECHANICAL WORKSHOP SRL

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

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

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este delimitat la nord de Hcn 1228/3, la sud de DE 1277/1 și str Napoli, la est de Hcn 1228/3, la vest de teren rezervă și Hcn 1228/3.

Pentru teritoriul studiat, care se reglementează prin prezentul P.U.Z. se propun următoarele:

- Dezvoltarea unei zone cu **funcțiunea de depozitare, logistică și producție nepoluantă**, având în vedere caracterul funcțional al zonei: **industrie nepoluanta, depozitare, servicii**
- Rezervarea terenurilor necesare realizării lucrărilor de infrastructură: modernizarea străzilor, trasee noi propuse și realizarea legăturilor acestora în zonă.
- Se propune parcelarea terenului în:
  - 5 parcele pentru construcții, cu funcțiune de depozitare, logistică și producție nepoluantă
  - 3 parcele pentru drumuri.

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

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

**POT max = 55 %**

**CUT max = 2,2**

**Regimul maxim de înălțime** propus pentru zona este **P+3E / Hmax = 25 m**  
**P+2E / Hmax = 20 m**

**Zone verzi: 25%**

### Descriere proiect

Se propune parcelarea și reorganizarea căilor de acces, care au fost reglementate prin două P.U.Z.- uri adiacente, cu scopul de a reglementa teritoriul pentru a corespunde cerințelor actuale ale beneficiarului.

Se propune lotizarea în 5 parcele pentru construcții și 3 parcele pentru drumuri:

- Pe parcela 1 se propune amplasarea unei fabrici de asamblare biciclete

- Pe parcelele 2 și 3 se propun hale pentru depozitare și logistică. Halele propuse sunt destinate închirierii către terți, pentru depozitare.

- Pe parcela 4 se propune depozitare materiale construcții și stație de betoane.

- Pe parcela 5 rămâne funcțiunea reglementată prin P.U.Z. "Modificare platformă industrială Monlandy`s": industrie nepoluanta, depozitare, servicii.

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 limitele laterale ale parcelelor va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirilor.

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



P.U.Z.

Amplasament:

Beneficiar:

ZONĂ DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCTIE NEPOLUANTĂ

Timișoara, Zona Calea Șagului, str. Cremona-str. Napoli

S.C. SPORT MECHANICAL WORKSHOP SRL

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

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

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.

### **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 menajeră 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**

Până la extinderea rețelelor de apă și canalizare în sistem centralizat ale Municipiului Timișoara sursa pentru alimentarea cu apă este asigurată din apă subterană, care se captează cu ajutorul puturilor forate, de mică adâncime.

În cadrul *obiectivelor propuse* apa este utilizată pentru :

- satisfacerea necesităților igienico-sanitare ale salariaților;
- întreținerea curățeniei în hale și spații administrative;
- apă pentru procese tehnologice
- apă de incendiu.

Sistemul de alimentare cu apă propus pentru fiecare parcelă, cuprinde realizarea unui puț forat propriu dotat cu pompa submersibilă pentru foraj, aducțiune apă tehnologică, aducțiune la rezervorul pentru combaterea incendiului, rezervor de apă pentru combaterea incendiilor, stație pompare pentru combaterea incendiilor, rețea distribuție apă pentru combaterea incendiilor (interior și exterior).

Mentionăm ca apa potabilă pentru personalul aflat în incinta obiectivului de investiții va fi asigurată imbuteliată, până la momentul bransării la rețeaua publică în sistem centralizat.

Putul forat se va realiza la o adâncime cuprinsă între 20÷30m, echipat cu electropompa submersibilă dimensionată la cerința de apă. Instalațiile și armaturile cu care se va echipa putul (vane de sectionare, debitmetru, filtru impurități, robinet reținere cu clapetă) se vor monta într-o cabină de puț executată din beton armat. Putul forat se va amplasa în incinta fiecărei parcele. Funcționarea electropompei submersibile din putul forat este condiționată de presiunea din rețea. Pentru a proteja putul forat, deasupra forajului se va executa cabină acestuia, care va fi o construcție semi-ingropată cu radierul, peretele și placa de acoperire din beton armat. Cabina putului forat va fi hidroizolată. Hidroizolația va fi în exterior și se realizează din membrana hidroizolantă pentru fundații la radier și vopsea pe baza de bitum la pereți. Pentru accesul în cabină puturilor forate va fi prevăzut un chepeng de acces metalic, termoizolat, montat pe o ramă metalică. Pentru prevenirea formării condensului s-au prevăzut termoizolație și pe placa de acoperire a cabinei putului.

În fiecare clădire se va asigura un spațiu tehnic în care se va prevedea centrala termică, pentru prepararea apei calde și încălzire spațiu de birouri, vas sub presiune cu volum de 80l, precum și stația de dezinfectie apă. Pentru dezinfectia apei este prevăzut un sterilizator cu UV.

Pentru alimentarea cu apă pentru stingerea incendiilor (interior și exterior) va fi realizată o rețea înelară din conducte de PEHD Ø160x 9.1 mm, Pn6. Rețeaua înelară va fi echipată cu 6 hidranți pentru incendiu exterior Dn100, subterani. De asemenea construcțiile aferente fiecărei parcele va fi dotată și cu hidranți interiori.

De asemenea, se vor realiza cămine de vane pentru distribuție, sectorizare/aerisire și racord la clădire. Prin căminul de sectorizare se asigură, în caz de avarie pe rețea, menținerea

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiar:

ZONĂ DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCTIE NEPOLUANTĂ  
Timișoara, Zona Calea Șagului, str. Cremona-str. Napoli  
S.C. SPORT MECHANICAL WORKSHOP SRL

in funtiune a trei hidranti de incendiu exterior. Pozitionarea caminelor si a hidrantilor se va realiza cu placi indicatoare.

Statie pompare pentru combaterea incendiilor, consta din grupul de pompare pentru combaterea incendiului interior si respective exterior, conducte de aspiratie din rezervor, conductele de distributie apa, armaturile de inchidere si de sectionare.

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

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

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

Pana la executarea rețelei publice de canalizare in sistem centralizat, pentru fiecare din cele 5 parcele, apele uzate menajere colectate de la grupurile sanitare vor fi preluate de o retea de canalizare ape uzate și conduse la bazin septic vidanjabil, de unde se va vidanja si transporta la o stație de epurare.

Dupa extinderea rețelei publice de canalizare in sistem centralizat, fiecare parcelă se va racorda in mod individual la aceasta.

#### **Canalizare pluviala**

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 unor guri de vărsare.

La execuție se vor respecta distanțele minime între utilități conform normelor în vigoare.

#### **C. Gaze naturale**

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

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la statiile de reglare-masurare existente in Parcul Industrial Monlandy's.

#### **D. Instalații termice**

Se prevede pentru intreg ansamblul independenta energetica privind furnizarea caldurii si a apei calde de consum prin prevederea de centrale termice individuale.

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

Arzatoarele cazanelor vor functiona cu combustibil gazos (gaze naturale) furnizate de rețeaua de distributie a orasului – extindere.

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

Alimentarea cu energie electrica a obiectivelor propuse, se va realiza din posturile de transformare existente in Parcul Industrial Monlandy's.

Toate lucrarile se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de SC ENEL DISTRIBUTIE BANAT SA sau alti proiectanti autorizati s s vor executa de catre firme atestate ANRE pentru acest tip de lucrari. 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 155.281 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 stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

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 în vigoare.

Temporar, până la realizarea rețelelor centralizate de alimentare cu apă și posibilitatea de racordare la acestea, alimentarea cu apă se va realiza din foraje.

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiar:

ZONĂ DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCTIE NEPOLUANTĂ  
Timișoara, Zona Calea Șagului, str. Cremona-str. Napoli  
S.C. SPORT MECHANICAL WORKSHOP SRL

#### **d.1.1. Apa potabilă**

Temporar, până la realizarea extinderii rețelei de alimentare cu apă centralizată a municipiului Timișoara, apa potabilă pentru personalul aflat în incinta obiectivului de investiții va fi asigurată imbuteliată.

#### **d.1.2. Apa uzată**

Vor fi generate ape uzate din surse menajere. Apele uzate menajere conțin cantități de poluanți specifici acestor tipuri de ape. Dintre aceștia menționăm substanțele organice, compuși cu azot, materii în suspensie și alți compuși specifici.

De asemenea, canalizarea pluvială care preia apele din parcuri va fi echipată cu separatoare de namol și hidrocarburi înainte de descărcarea în canalul de desecare. Vor fi îndeplinite astfel condițiile prevăzute de Directiva Cadru Apa 2000/60/EC (WFD).

#### **d.2. Aerul**

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitățile 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 prevăzute o serie de măsuri :

- realizarea unor zone verzi de protecție, pe fiecare parcelă
- realizarea acceselor interioare se face cu prevederea de plantări pe aliniament pentru îmbunătățirea capacității de regenerare a atmosferei, protecția fonică și eoliană, conform prevederilor Legii 265/2006.

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 necesităților socio-economice. Probabilitatea ca să se producă efecte indesezirabile asupra mediului este scăzută.

b) natura cumulativă a efectelor – nu este cazul.

c) natura transfrontalieră a efectelor – nu este cazul.

d) riscul pentru sănătatea umană

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 imediată vecinătate zone locuite. De asemenea, în zonă nu există obiective de interes public care ar trebui să fie protejate.

e) mărimea 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.

P.U.Z. ZONĂ DEPOZITARE, LOGISTICĂ, PRODUCTIE NEPOLUANTĂ  
Amplasament: Timișoara, Zona Calea Șagului, str. Cremona-str. Napoli  
Beneficiar: S.C. SPORT MECHANICAL WORKSHOP SRL

#### Folosirea terenului in mod intensiv

Terenul studiat, în suprafață totală de 155.281 mp, are prevăzute zone verzi pe 20% din totalul suprafeței.

**Regimul de înălțime maxim** propus pentru zona de depozitare, servicii și industrie nepoluantă este **P+3E / Hmax = 25 m**

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

Nu e 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:

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 bransamente 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