

Pr. Nr. 06-PUD-24

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

Denumirea proiectului	PUD – MODIFICAREA MODULUI DE OCUPARE A TERENULUI (zona 2 – implantare constructii), REGLEMENTATA PRIN PUZ aprobat prin HCL nr. 323/2010
Amplasament	str. Horia Hulubei nr. 1, mun. Timișoara C.F. nr. 429520 Timisoara
Beneficiar	S.C. DIVINO. EU S.R.L.
Faza de proiectare	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Data elaborarii	IUNIE 2025

Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentații îl constituie elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru terenul situat în Timișoara, str. Horia Hulubei, nr. 1, (parcelele identificate cu nr. cad. 429520 Timisoara), în vederea modificării modului de ocupare a terenului (zona 2) reglementată prin PUZ aprobat prin HCL nr. 323/2010, ca urmare a reconfigurării traseului LEA și implicit a zonelor de protecție și servitute aferente acestuia. Documentația stabilește condițiile tehnice pentru: modul specific de construire în raport cu funcțiunea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, retragerile față de limitele de proprietate, accesul auto și pietonal, respectiv amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentațiile deja elaborate

Zona studiată în prezenta documentație este situată administrativ în municipiul Timișoara, în partea de nord a acesteia.

În întocmirea acestui Plan Urbanistic de Detaliu au fost luate în considerare și informațiile din studiile realizate anterior acestei documentații și informațiile cu caracter analitic.

INCADRARE IN PUZ aprobat prin HCL 323/2010 – “Construire centru comercial Decathlon, servicii și birouri aferente” – ZONA 2 – zona de birouri.

INCADRAREA IN PUG aprobat prin HCL 457/2023 – “Ec/Zona de activități economice de tip comercial -endetail-desfasurate in unitati de mari dimensiuni- big box, mall, showroom afectata partial de linia aeriana LEA 110 kV/LES 110kV Bucovina-Dumbravita

Analizand comparativ cele 2 documentatii in scopul intocmirii prezentei documentatii in baza Certificatului de Urbanism nr. CU2024-000968 din 25.04.2024 cu observarea reglementarilor propuse prin PUG aprobat prin HCL 457/2023 rezulta urmatoarea schema comparativa:

CRITERII	conf. PUZ aprobat prin HCL 323/2010	conf. PUG aprobat prin HCL 457/2023	propiuse in baza CU2024-000968 din 25.04.2024
Funciune	<u>ZONA 2 – zona de birouri</u> <u>utilizari permise:</u> institutii si echipamente publice, sedii firme, servicii diversificate, nepoluante, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale, spatii polifunctionale, banci finante alimentatie publica, constructii cu functiunea de depozitare pe diverse profile, nepoluante, constructii si instalatii tehnico-edilitare ce deservesc, precum si echipamente legate de functionarea zonei, 'parcaje, parkinguri, spatii publice plantate, parcuri, gradini cu amenajarile specifice conf PUG; <u>functiuni complementare zonei:</u> spatii verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, piste ciclism, parcaje, garaje, retele tehnico-edilitare, constructii aferente si birouri; <u>utilizari interzise:</u> constructii pentru activitat de productie, activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau alte care sunt incomode	<u>Zona de activitati economice de tip comercial</u> – en detail-desfasurate in unitati de mari dimensiuni - big box, mall, showroom – partial afectata de linia aeriana LEA 110 kV/LES 110kV Bucovina-Dumbravita <u>utilizari admise:</u> comert de tip supermarket, hypermarket etc. cu produse alimentare si nealimentare, generalist sau specializat pe diverse profile, servicii conexe, organizate in cladiri de tip "big box" cu ADC mai mare de 1000 mp; comert si servicii organizate in sistema "mall"; reprezentante comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfacerea "en detail" a bunurilor de folosinta indelungata si furnizarea serviciilor aferente (intretinere revizie, service, garantii etc), activitati complementare de sustinere a profilului zonei - administrative, comerciale, de cazare turistica, de loisir etc. <u>utilizari admise cu conditii:</u> servicii de tip industrial, activitati de productie, cu urmatoarele conditii: sa fie complementare unei activitati de tip comercial, cladirile pentru productie si servicii sa un fie dispuse spre spatiile publice, nivelul de poluare sa se incadreze in limitele admise pentru aceasta zona;	<u>Zona de servicii, dotari si functiuni complementare</u> <u>utilizari permise:</u> sedii firme, consultanta in diferite domenii, inclusiv turism, spatii polifunctionale, spatii comerciale si expunere, alimentatie publica, constructii cu functiunea de depozitare pe diverse profile, nepoluante, constructii si instalatii tehnico-edilitare ce deservesc, precum si echipamente legate de functionarea zonei, 'parcaje, parkinguri, spatii publice plantate, parcuri, gradini cu amenajarile specifice; <u>utilizari interzise:</u> constructii pentru activitat de productie, activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau alte care sunt incomode pentru traficul generat; statii de intretinere auto, depozite deseuri; ferme agro-zootehnice, abatoare si altele conf. PUZ.

	pentru traficul generat; statii de intretinere auto, depozite deseuri; ferme agro-zootehnice, abatoare si altele conf. PUZ.	elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia apasarii in subteran sau in afara spatiului public; <u>utilizari interzise:</u> locuire de orice tip; depozitare, in afara celei aferente activitatii comerciale, garaje in cladiri proprii, constructii provizorii;	
Regim de inaltime	max. P+2E	max. (1-2S)+P+4E+R	max. P+2E
H cornisa/maxim	cornisa max. 9 m	max. 25 m	max. cornisa/atic 9m/max. 12 m
P.O.T.	max. 40%	max. 60%	max. 40%
C.U.T.	max. 1,2	max. 2	max. 1,2
Spatii verzi	25%	20%	25%
Nr. parcaje	53	conf. Anexa 2 la RLU	min. 53

Avand in vedere analiza comparativa a criteriilor mentionate, se poate observa ca interventia propusa prin prezenta documentatie respecta prevederile Planului Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 323/2010 – “Construire centru comercial Decathlon, servicii si birouri aferente ” si totodata se incadreaza in prevederile **Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara si a Regulamentului Local de Urbanism aferent, aprobat prin HCL nr. 457/2023; considerand astfel oportuna realizarea investitiei propuse.**

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

- in vederea realizarii lucrarilor de amenajare acces auto in zona de siguranta LES 110 kV s-a emis Punct de Vedere Rețele Electrice Romania SA nr. 1711/27.02.2025.

3. SITUATIA EXISTENTA

Accesibilitatea la căile de comunicație

Amplasamentul studiat identificat prin nr. cad. 429520, situat pe strada Horia Hulubei nr. 1, beneficiaza de acces neamenajat din str. H. Hulubei, dar si de front la str. Stefan Procopiu.

Zona este deservita de mijloace de transport in comun, care asigura legatura cu centrul si cu alte zone ale orasului.

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul studiat în cadrul Planului Urbanistic de Detaliu are o suprafață de 4045 mp, cu forma neregulata. Parcela a rezultat in urma dezlipirii terenurilor conform PUZ aprobat prin HCL 323/2010 – “Construire centru comercial Decathlon, servicii si birouri aferente ”.

Vecinatati cu distante (distanța masurata între fatadele invecinate si perimetrul unitatii):

- **la nord-est:** str. Horia Hulubei. Distanța minima pana la fatada cladirii invecinate este de 26,68 m (locuinta unifamiliala);
- **la nord-vest:** parcela identificata cu nr. cad. 413877 Timisoara, cu destinatie de livezi; Distanța minima pana la fatada cladirii invecinate este de 138,67 m (anexa agricola);
- **la sud-vest:** Centru Comercial Decathlon, situat pe str. Stefan Procopiu, nr. 1. Distanța minima pana la fatada cladirii principale invecinate este de 54,58 m (Centru Comercial Decathlon). Distanța pana la rezervorul de apa pentru incendiu este de 1,73 m.

- **la sud-est:** str. Stefan Procopiu; Distanța minimă până la fațada clădirii învecinate este de 26,68 m (Centru Comercial Selgros);

Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul studiat este teren liber de construcții, neamenajat cu suprafață de 4045 mp.

Astfel procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) este de 0 %, respectiv coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) este de 0.

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Aspectul arhitectural urbanistic al zonei este tipic ariilor urbane aflate inițial la periferia municipiului Timisoara (terenuri libere). Începând cu 2004 și continuând până în prezent pentru zona limitrofa strazilor Calea Aradului și Stefan Procopiu s-au elaborat și aprobat o serie de planuri urbanistice care au definit caracterul zonei - **servicii/comert** (centrele comerciale HORNBACH, SELGROS CASH & CARRY, AUCHAN NORD Timisoara, DECATHLON, MOMAX). Mare parte din ele s-au concretizat prin construcții aflate în exploatare.

Destinația clădirilor

În cadrul zonei, fondul construit existent este alcătuit din: clădiri cu funcțiuni de comerț și servicii la S de str. Horia Holubei și locuințe unifamiliale la NE de str. Horia Holubei.

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Terenul studiat în cadrul Planului Urbanistic de Detaliu este înscris în C.F. nr. 429520 Timișoara, nr. cad. 429520 în suprafață de 4045 mp, aflat în proprietatea S.C. DIVINO. EU S.R.L., având înscris drept de suprafață, uz și servitute în favoarea SC Enel Distribuție Banat SA, pentru o suprafață de 338,72 mp.

Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare – conform Studiu Geotehnic

Accidente de teren cu precizarea poziției acestora

Amplasamentul în studiu face parte din punct de vedere geomorfologic din câmpia joasă Timiș-Bega, caracterizată de valuri largi fiind acoperită cu o cuvertură de loess. Această caracteristică de câmpie joasă îi este atribuită datorită faptului că fiind o prelungire a Câmpiei Tisei, în spațiul Piemonturilor Vestice este formată din formațiuni aluvionare cu denivelări de mai mică amploare determinate de prezența croturilor și dispune de altitudini ce se încadrează între 80 și 100 m.

Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare.

Parametrii seismici caracteristici zonei

În conformitate cu P100-1/2013, perioada de colț $T_c=0,7s$. Spectrul normalizat de răspuns elastic $S_e(T) = a_g(T)$ se consideră pentru Zona Banat, iar accelerația orizontală a terenului pentru proiectare $a_g=0,20g$.

Analiza fondului construit existent

Analizând din punct de vedere funcțional zona delimitată de str. Stefan Procopiu, str. Horia Holubei și Calea Aradului, se poate remarca un parcelar specific zonelor urbane de la periferia marilor orașe, cu dezvoltări urbane punctuale spre principalele artere de circulație și parcele mari, fără fond construit cu destinație agricolă, în acest caz livezi.

Echiparea existentă

Utilități existente în zona: energie electrică, apă, canal, gaze naturale, rețea de telefonie, rețea de televiziune și date.

Gabaritele rețelelor existente în zona vor fi confirmate de avizele detinatorilor de utilități. Necesarul de utilități pentru funcțiunea prevăzută va fi stabilit și se va realiza prin proiecte de specialitate elaborate de proiectanți autorizați.

Parcela este parțial afectată de zona de protecție și servitute a culoarelor de utilități generatoare de riscuri tehnologice – LEA 110 kV/LES 110 kV Bucovina-Dumbrăvița.

4. REGLEMENTĂRI

Soluția propusă se află în concordanță cu potențialul de dezvoltare al zonei, atât din punct de vedere funcțional cât și al indicatorilor urbanistici reglementați prin documentațiile de urbanism de rang superior aprobate în zona. Se vor prezenta propunerile de ocupare și utilizare a terenului precum și condițiile de realizare a obiectivelor propuse.

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Prin tema de proiectare înaintată de beneficiar se dorește reconfigurarea modului de ocupare a terenului în zona 2 din cadrul PUZ prin HCL 323/2010 – “Construire centru comercial Decathlon, servicii și birouri aferente” ca urmare a îndeplinirii obligațiilor asumate prin contractul de coexistență care implică transformarea LEA 110 kV Bucovina-Dumbrăvița în LES 110 kV între stâlpii 13 (situat în incinta Decathlon) și 14 (situat în proximitatea limitei de proprietate de la str. Horea Hulubei).

Scopul principal al documentației este de a conforma proiectul la situația actuală existentă pe sit, printr-o rezolvare care să conducă la generarea unui țesut urban coerent, adaptat tendințelor de dezvoltare urbană corelat cu solicitările beneficiarului.

Soluția urbanistică a fost elaborată în baza regulamentului aferent PUZ aprobat prin HCL 323/2010 – “Construire centru comercial Decathlon, servicii și birouri aferente” – ZONA 2 – zona de birouri, cu observarea reglementărilor stabilite prin PUG aprobat prin HCL 457/2023:

Regim de construire: maxim P+2E;

Procent de ocupare al terenului maxim: 40%;

Coefficient de utilizare a terenului maxim: 1,2;

Spații verzi: minim 25 %;

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Funcționalitatea construcțiilor propuse sunt în concordanță cu **RLU aferent PUZ aprobat prin HCL 323/2010 – “Construire centru comercial Decathlon, servicii și birouri aferente”**: sedii firme, consultanță și servicii în diferite domenii, inclusiv turism, spații polifuncționale, spații comerciale și expunere, alimentație publică, construcții cu funcțiunea de depozitare pe diverse profile, nepoluante, construcții și instalații tehnico-edilitare ce deservește, precum și echipamente legate de funcționarea zonei, parcaje, parkinguri, spații publice plantate, parcuri, grădini cu amenajările specifice;

Amplasarea construcțiilor în cadrul parcelei se va încadra în zona de implantare propusă conform planșei U03 – *Reglementări urbanistice*. Se menține alinierea obligatorie a construcțiilor la 6 m față de str. Horia Hulubei și 3 m față de prospectul str. Ștefan Procopiu. Amplasarea construcțiilor față de limita laterală de SV se va face la min. 4,5 m, min. 3 m față de limita de NV, respectiv min. 6 m față de limita posterioară vestită.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu conform Normativ P118/1999 și a normelor de igienă cuprinse în Ordinul MS nr. 119/2014.

4.3. Capacitatea, suprafata desfasurata

Conform plansei *U03 – Reglementari urbanistice* se propune o suprafata construita la sol de maxim 1618 mp (P.O.T. propus de 40%) si o suprafata desfasurata de maxim 4854 mp (C.U.T. max 1,2).

4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi

Amplasarea constructiilor in cadrul sitului va respecta distantele stabilite in plansa *U03 – Reglementari urbanistice*.

Atat materialele utilizate la realizarea obiectivelor, cat si volumetria si imaginea lor vor fi cele specifice constructiilor moderne.

4.5. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute

Nu este cazul;

4.6. Principii de interventie asupra constructiilor existente

Nu este cazul;

4.7. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

Circulatia carosabila si pietonala pe teren se realizeaza pe str. Horia Hulubei si str. Stefan Procopiu. Pentru deservirea rutiera a amplasamentului se propun:

- amenajare acces din str. Horia Holubei (acces propus prin PUZ aprobat prin HCL 323/2010) – care va deservi constructiile amplasate spre partea estica a parcelei;
- amenajare acces din str. Stefan Procopiu, care va deservi constructiile amplasate spre partea vestica a parcelei;

4.8. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare a reliefului zonei

Prin amenajarea incintei, se propun zone verzi amenajate ornamental in procent de minim 25% (respectiv 1011,25 mp), conform PUZ aprobat prin HCL 323/2010.

4.9. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta

Parcela este partial afectata de zona de protectie si servitute a culoarelor de utilitati generatoare de riscuri tehnologice – LEA 110 kV/LES 110 kV Bucovina-Dumbravita.

Conform aviz de amplasament nr. 2512046 din 04.03.2025 emis de Retele Electrice Romania SA amplasamentul este partial afectat de LEA 110kV Bucovina-Dumbravita si cablul de 110kV astfel:

- stalpul ST14 (situat in proximitatea limitei de proprietate de la str. Horea Hulubei) impune o zona de protectie de 18,5 m fata de axul LEA 110 kV spre str. Horea Holubei;
- cablul LES 110 kV amplasat intre stalpii 13 si 14 impune o zona de siguranta de 1,5 m de o parte si de alta a traseului de cablu. La faza DTAC, accesul auto se va realiza fara a afecta canalul de cablu LES 110 kV.

4.10. Solutii de reabilitare ecologica si diminuare a poluarii

Pentru a se evita poluarea mediului ambiant constructiile vor avea toate conditiile de norme igienico-sanitare, in ceea ce priveste evacuarea deseurilor menajere si a celor rezultate in urma depozitarii si evacuarea gunoiului menajer. Evacuarea acestuia din urma se va realiza periodic, in baza unui contract de salubritate dintre beneficiar si o firma abilitata de a efectua astfel de servicii. Vor fi respectate Normele de igiena privind mediul de viata al populatiei si Normele de protectia muncii in vigoare.

4.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

Nu este cazul;

4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Nu este cazul; Toate spatiile verzi sunt amenajate in interiorul amplasamentului analizat si deservesc doar imobilul aflat in proprietatea privata a beneficiarului. Acestea nu au caracter public, dar prin amenajarea peisajera propusa genereaza impact pozitiv din punct de vedere estetic.

4.13. Profiluri transversale caracteristice

In baza PUZ aprobat prin HCL 323/2010 – “Construire centru comercial Decathlon, servicii si birouri aferente”) au fost dezmembrate suprafete de teren destinate pentru largirea profilelor stradale existente – nr. cad. 429521 si nr. cad. 429522 (str. Horea Holubei si str. Stefan Procopiu).

Profilurile stradale existente si propuse in vecinatate sunt:

- Str. Horea Holubei, prospect stradal existent cu 7 m parte carosabila si 1 m trotuar pe partea dreapta) propus la profil de 21 m conform PUZ aprobat prin HCL 323/2010;
- Str. Stefan Procopiu, prospect stradal existent cu 7 m parte carosabila si 4,5 m zona verde, propus la profil de 24 m conform PUZ aprobat prin HCL 323/2010;

Vor fi respectate caile de interventie pentru masinile de pompieri prevazute in Normativul P118/1998.

4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala

La elaborarea solutiilor de sistematizare verticala s-au avut in vedere urmatoarele aspecte: - stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarele constructii propuse, corelate cu amenajarile terenului studiat;

- asigurarea pantelor necesare evacuarii apelor de suprafata;

- reducerea la maximum a volumului de terasamente pentru nivelarea terenului.

Analiza sistematizarii verticale a zonei cuprinse in PUD fundamenteaza solutia de amplasare a constructiilor si de amenajare a terenului.

4.15. Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenului)

Amplasarea constructiilor se va face in limitele zonei de implantare, prin retrageri adecvate fata de vecinatati, conform planşei *U03 – Reglementari urbanistice*.

Regimul de inaltime general impus constructiilor este de maxim P+2E, iar inaltimea maxima a constructiilor nu va depasi 9,00 m la cornisa/atic neretras si 12,00 m inaltime maxima totala.

Se mentine aliniera obligatorie a constructiilor la 6 m fata de str. Horia Holubei si 3 m fata de prospectul str. Stefan Procopiu.

Procentul de ocupare al terenului este de maxim 40%;

4.16. Coeficientul de utilizare a terenurilor

Prin solutia de mobilare se propune un coeficient de utilizare al terenului de maxim de 1,2.

4.17. Asigurarea resurselor (surse, reţele, racorduri)

In zona studiata sunt asigurate in sistem centralizat toate utilitatile necesare pentru deservirea obiectivelor de investitii.

Propunerile de asigurare a utilitatilor se vor face prin lucrari de racordare si de bransare la retelele existente pe str. Stefan Procopiu, respectiv str. Horia Holubei, pe cheltuiala beneficiarului.

Toate lucrari de racordare si de bransare la retelele stradale existente de alimentare cu apa si energie electrica, gaze naturale, telecomunicatii se vor realiza subteran.

4.17.1. Alimentarea cu apa/canalizare

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa potabila a cladirii se face de la reseaua de apa a municipiului Timisoara, existenta pe str. Horia Holubei ($\varnothing 125\text{mm}$), printr-un bransament din teava PEHD, PE100, PN6 bar, $\varnothing 40\text{ mm}$ și cămin de apometru din PE complet echipat cu contor clasa de precizie C si modul de transmitere citire la distanta. Reteaua exterioara de distributie a apei trebuie sa asigure consumatorilor debitul maxim orar si sarcina hidrodinamica necesara.

Retelele exterioare de distributie a apei cuprind:

- conducte principale de distributie;
- conducte de serviciu care transporta apa de la conductele principale la punctele de bransamente.

Pentru asigurarea necesarului de apa potabila se va obtine de la detinatorul de utilitati avizul de principiu pentru racordul de apa, prevazandu-se de catre acesta si punctul de racord necesar.

Determinarea cantitatii de apa potabila

Determinarea debitelor de apa s-a facut pe baza SR 1343-1-2006 astfel:

Pentru servicii, dotari si functiuni complementare

$$Q_{zi\ med} = \frac{1}{1000} \sum N(i) \cdot q_s(i) \quad [\text{mc/zi}]$$

N_i – 120 persoane – numarul de utilizatori

q_s – debitul specific (litri /utilizator si zi)

$q_s = q_g + q_p$ (litri / utilizator si zi)

q_g – debit specific pentru nevoi gospodaresti $q_g = 150\text{ l/ore.zi}$

q_p – debit specific pentru nevoi publice $q_p = 50\text{ l/om.zi}$

a) Debitul zilnic mediu de apa

$$Q_{zi\ med} = \frac{1}{1000} \cdot 120 (150 + 50) = 24\text{ mc/zi}$$

b) Debitul zilnic maxim de apa

$$Q_{zi\ max} = \frac{1}{1000} \sum [N(i) \cdot q(i) \cdot K_{zi}(i)] \quad [\text{mc/zi}]$$

K_{zi} – abaterea valorii consumului zilnic

$$K_{zi} = Q_{zi\ max}/Q_{zi\ med} = 1,20$$

$$Q_{zi\ max} = \frac{1}{1000} \cdot 120 (150+50) \cdot 1,20 = 28,8$$

c) Debitul orar maxim de apa

$$Q_{o.\max} = \frac{1}{1000} \cdot \frac{1}{24} \sum N(i) \cdot q_s(i) \cdot K_o \cdot K_{zi} \quad [\text{mc/zi}]$$

K_o – coeficient de variatie orara a debitului

$K_o = 3$ (pentru 100 utilizatori)

$$Q_{o.\max} = \frac{1}{1000} \cdot \frac{1}{24} \cdot 120(150+50) \cdot 3 \cdot 1,20 = 3,6\text{ mc/h}$$

Determinarea rezervei intangibile de incendiu se va asigura in baza proiectelor de specialitate in fazele urmatoare de proiectare, in functie de suprafata, volumul si destinatia spatiilor de servicii/dotari propuse. Alimentarea rezervorului (asigurarea rezervei de apa) se va face direct de la bransament.

Sisteme de incalzire propuse

Se prevede independenta energetica privind furnizarea caldurii si a apei calde de consum prin prevederea de centrale termice pe combustibil gazos. Alimentarea prin racordare la reseaua de medie presiune existent pe str. Horia Holubei, printr-un post de reglare masurare gaze naturale proiectat.

Canalizare ape uzate menajere

Deversarea apelor uzate menajere se face in colectorul (sistem centralizat) al municipiului Timisoara, existent pe str. Horia Holubei (Dn 400 mm). Racordurile la canalizarea orasului se vor face cu teava PVC-KG, Dn 160 mm, SN8.

Sistemul de canalizare cuprinde:

- racordul de canalizare a instalatiilor de canalizare interioara la canalizare exterioara;
- retele de canalizare menajera exterioara;
- retele de canalizare pluviala exterioara;
- guri de deversare a apelor meteorice.

Debitul de apa uzata evacuata la canalizare este:

$$Q_{zi \text{ can.med.servicii/dotari}} = 0,80 \cdot 120 = 96 \text{ mc/zi}$$

Canalizare pluviala

Se propune realizarea unui sistem propriu de colectare si inmagazinare a apelor pluviale, pe perioade de ploi cu intensitati maxime, avand in vedere capacitatea reduisa a retelei de canalizare in sistem centralizat a municipiului Timisoara.

Sistemul de canalizare ape pluviale va fi alcatuit din receptori pluviali, colectoare de canalizare, camine de vizitare, bazin de retentie, statie de pompare si separator de hidrocarburi.

Calculul debitului de canalizare pluviala aferent obiectivului de investitie se va realiza in conformitate cu prevederile SR 1846-2/2007. Dimensionarea conductei de canalizare pluviala va avea in vedere prevederile STAS 9470/73.

Conducta de canalizare pluviala se pozeaza ingropat, tubul va fi asezat pe un pat de nisip de 10 cm grosime si va fi inglobat intr-un strat de nisip pana la o inaltime de 30 cm peste creasta. Baza sanului de pozare trebuie executata cu mare atentie: se va asigura o suprafata neteda, fara pietre, si cu o stabilitate corespunzatoare pentru pozarea conductelor, respectiv stratului de pozare. Colectorul de canalizare pluviala va fi pozat sub adancimea minima de inghet si va avea o panta care sa asigure o functionare optima a sistemului de canalizare astfel obtinandu-se o viteza de autocuratare a canalului. Pentru preluarea varfului de viitura pe perioade cu ploi de intensitate maxima, coroborat cu schimbarile climatice care au loc in ultima perioada, se impune realizarea unui bazin de retentie.

Descarcarea apelor pluviale din bazin se va realiza controlat la reseaua de canalizare in sistem centralizat a municipiului Timisoara, cu ajutorul pompelor submersibile de apa uzata 1A + 1 R, montate in bazin, la 45 minute de la terminarea intemperiilor.

Apele pluviale provenite de pe suprafata circulatiilor auto si parcarilor, inainte de a fi descarcate vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, avand capacitatea de $Q_{max} = 10 \text{ l/s}$.

Separatorul de hidrocarburi va respecta atat normele europene EN 858-1 cat si alte prevederi si standarde in vigoare, iar parametrii rezultati vor respecta prevederile normativului NTPA 001/2002 si anexele publicate in Monitorul Oficial nr. 187 din 20.03.2002.

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a obiectivelor propuse, se va realiza din reseaua electrica in exploatare existenta pe str. Stefan Procopiu.

Se propune realizarea de bransament in cablu subteran (LES 0,4kV) prin intermediul unui tablou de distributie si contorizare (TDC) proiectat.

Toate lucrarile se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de Retele Electrice BANAT S.A. sau alti proiectanti autorizati si se vor executa de catre firme atestate pentru acest tip de lucrari.

4.18. Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent și propus)

<i>Bilant / parcela</i>	<i>Situația existentă</i>	<i>Situația propusă</i>	
	<i>(mp)</i>	<i>(mp)</i>	<i>%</i>
S teren studiat	4045,00	4045,00	100
Construcții – max.	-	1618,00	40
Alei și platforme	-	1415,75	35
Spații verde – min.	-	1011,25	25

5. CONCLUZII

5.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

Inițiativa de reglementare urbanistică se încadrează într-un proces normal de funcționalizare a amplasamentului, ca urmare a transformării LEA 110kV în LES 110 kV, între stalpii 13 și 14. Astfel se reduce suprafața de teren neutilizabil și contribuie la crearea unui aspect urban îmbunătățit.

5.2. Măsurile ce decurg în continuare a P.U.D.

Pe baza documentației de față, aprobată de organele abilitate în acest sens, a aprobarilor și avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. **CU2024-000968 din 25.04.2024**, emis de Primăria Municipiului Timișoara, se va trece la elaborarea proiectului pentru emiterea Autorizației de Construire.

Prezentul PUD are un caracter de reglementare locală ce explicitează prevederile referitoare la modul de amplasare și conformare a construcțiilor pe amplasamentul studiat.

5.3. Punct de vedere al elaboratorului asupra soluției

Elaborarea PUD - **Modificarea modului de ocupare a terenului (zona 2 – implantare construcții), reglementată prin PUZ aprobat prin HCL nr. 323/2010** s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUD aprobat prin Ordinul nr. 37/N/2000 al MLPAT și a tuturor prevederilor legale în vigoare.

La baza realizării prezentei documentații au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei soluții urbanistice corelate cu situația actuală a amplasamentului, necesitățile actuale ale pieței cu legislația în vigoare și tendințele de dezvoltare urbană a orașului;
- încadrarea în reglementările stabilite prin PUZ aprobat prin HCL 323/2010 – “Construire centru comercial Decathlon, servicii și birouri aferente ” cu observarea PUG și RLU aferent, aprobat prin HCL 457/2023.

Intocmit
Arh. BĂIA Dragos

Verificat
arh. MARCULESCU Laura