

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**  
**(modificarea limitei de implantare a constructie)**

Amplasament

**Timișoara, str. Torontalului nr. DN 6, KM 564+600 stg.**  
**C.F. nr. 401424, nr. cad. 401424**

Beneficiar

**S.C. AGIL S.R.L.**

Faza

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

Data

**AUGUST 2016**

Pr. Nr. 28/AGL/16

## FOAIE DE CAPAT

· Denumirea proiectului	<b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU (modificarea limitei de implantare a constructie)</b>
· Amplasament	<b>Timisoara, str. Torontalului nr. DN 6, KM 564+600 stg. ; C.F. nr. 401424, nr. cad. 401424</b>
· Beneficiar	<b>S.C. AGIL S.R.L.</b>
· Proiect Urbanism	<b>S.C. ATELIERELE ARHITECH S.R.L.</b> Timisoara, Bulevardul Eroilor de la Tisa, nr. 77, et I <b>Arh. FILIP Eugen Adrian</b>
Edilitare	<b>S.C. ELECTROPROIECT H.K. S.R.L.</b> Timisoara, str. Cosminului nr. 36, sc.A ap.6 Ing. <b>Horia Dinicica</b>
Edilitare	<b>S.C. PRO WASSER AT. S.R.L.</b> str.C-tin Brincoveanu nr.64, Timisoara Ing. <b>Simona Fintineanu</b>
· Faza de proiectare	<b>P.U.D.</b>
· Data	<b>August 2016</b>

Pr. Nr. 28/AGL/16

## LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

Urbanism

arh. Filip Eugen Adrian

arh. Craciun Novella

Edilitare

Ing. **Horia Dinicica**

Edilitare

Ing. **Simona Fintineanu**

## **BORDEROU**

### **1. Parte scrisa**

Foaie de titlu  
Foaie de capat  
Lista si semnaturile proiectantilor  
Borderou  
Certificat de Urbanism  
Carte Funciara  
Taxa RUR  
CUI  
Aviz CTATU nr. 02 din 23.02.2017  
Raportul informarii si consultarii publicului  
Aviz Agentia Regionala pentru Protectia Mediului  
Aviz Protectia Civila  
Aviz Securitatea la Incendiu  
Aviz Sanitar  
Aviz de principiu Mediu Urban  
Aviz de principiu Drumuri  
Aviz CFR  
Aviz DRDP  
Aviz Politia Rutiera  
Aviz Comisia de Circulatie  
Aviz Unic  
Adresa Serviciul Juridic  
Adresa Directia Cladiri, Terenuri si Dotari Diverse  
Adresa Serviciul Administrare Fond Funciar  
Memoriu justificativ  
Studiu Geotehnic  
Plan de situatie vizat OCPI

### **2. Parte desenata**

Încadrare in zona	01-A
Situatia existenta	02-A
Reglementari urbanistice	03-A
Obiective de utilitate publica	04-A
Posibilitati de mobilare urbanistica	05-A
Instalatii electrice Exterioare –Situatia existenta	E.01
Instalatii electrice Exterioare –Situatia propusa	E.02
Reglementari edilitare	01-ED

Intocmit,  
Arh. FILIP Eugen Adrian

Pr. Nr. 28/AGL/16

## **MEMORIU JUSTIFICATIV**

### **1. INTRODUCERE**

#### **Date de recunoaștere a documentației**

- Denumirea proiectului **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**
- **(modificarea limitei de implantare a construcției)**
  
- Amplasament **Timișoara, str. Torontalului nr. DN 6, KM 564+600 stg. C.F. nr. 401424, nr. cad. 401424**
  
- Beneficiar **S.C. AGIL S.R.L.**
  
- Proiectant **S.C. ATELIERELE ARHITECH S.R.L.  
Arh. FILIP Eugen Adrian**
  
- Data elaborării **AUGUST 2015**

#### **Obiectul lucrării**

Obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu este acela de a schimba limita vestica de implantare a construcțiilor fara modificarea altor prevederi ale PUD-ului aprobat prin HCL nr. 401 din 25.10.2005.

În PUD-ul menționat anterior limita de proprietate Vestica a fost determinată de zona de protecție CFR la 50m fata de calea ferată și culoarul de protecție al LEA 20kV existentă pe teren (24m). Între timp beneficiarul a luat măsurile de deviere a LEA în sistem îngropat (LES), iar pentru aceasta a fost întocmit un studiu de soluție de către ENEL, urmând ca după realizarea lucrărilor de deviere interdicția să fie ridicată. Acestea apar explicit reprezentate în Planșa de Reglementări Urbanistice. De asemenea, urmare a solicitării unui nou aviz CFR s-a restrans zona de siguranță CFR la 20m permițând instituirea unor noi limite de implantare la 6.87m fata de limita de proprietate.

Ceilalți indicatori raman neschimbați.

Documentația stabilește condițiile tehnice pentru: modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor, respectiv amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

## **1. INCADRAREA IN ZONA**

### **1.1. Concluzii din documentatii deja elaborate**

Zona studiata in prezenta documentatie este situata administrativ in intravilanul extins al Municipiului Timisoara, in partea de Nord-Vestica, in zona industriala Calea Torontalului (Solectron, Coca-Cola, Parc Tehnologic si Industrial Timisoara). Terenul se gaseste pe partea stanga a DN 6 (Calea Torontalului) la kilometrul 564+600 inaintea trecerii la nivel cu calea ferata Timisoara – Arad.

In intocmirea acestui Plan Urbanistic de Detaliu au fost luate in considerare informatiile din studiile aprobate pe teren prin PUD avand HCL nr. 401 din 25.10.2005 si planurile de urbanism cu caracter director, care stabileste directiile de dezvoltare ale teritoriului precum si informatiile cu caracter analitic:

- *Planului Urbanistic General, aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L. nr. 107/2014 si a prevederilor aferente UTR-ului nr. 73, zona are functiunea propusa de - zona industriala, conform PUZ „Solectron, Coca Cola, Parc Tehnologic si Industrial Timisoara*
- *Plan Urbanistic de Detaliu “Construire Fabrica noua de preparare a produselor din carne” aprobat prin H.C.L. Timisoara, nr. 401 din 25.10.2005 – Str. Torontalului, nr. DN 6 KM 564+600 stg;*
- Studiul geotehnic intocmit la comanda beneficiarului;
- Suportul topografic actualizat, realizat pe zona studiata;
- Context urbanistic prielnic pentru constructii cu functiuni de productie;
- Functiunile care se doresc a fi implementate pe terenul studiat nu au un impact nociv asupra mediului existent.

### **1.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.**

## **2. SITUATIA EXISTENTA**

Terenul este inregistrat in C.F. nr. 401424, nr. cad. 401424, avand suprafata de 26500mp si fiind proprietatea S.C. Agil S.R.L.

### **Accesibilitatea la caile de comunicatie**

Parcela care face obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu este accesibila in prezent de pe DN 6 (Calea Torontalului) la km 564+425 partea stanga.

Accesul auto pe teren este existent si nu se va modifica cu nimic, ca acesta se racordeaza la ND6 pe latura Nord-Estica, de unde se pot accesa platformele si drumurile din incinta. Acest drum de incinta este dimensionat astfel incat sa permita autoutilitarelor de interventie in caz de incendiu accesul pe toate laturile halei.

In incinta s-au realizat circa 40% din locurile de parcare propuse in PUD-ul aprobat, in baza Autorizatiilor de Construire emise anterior.

### **Suprafata ocupata, limite si vecinatati**

Terenul studiat in cadrul Planului Urbanistic de Detaliu are o suprafata de 26 500 mp, cu forma aproximativ dreptunghiulara si este in proprietatea S.C. Agil S.R.L.

Indicii de constructibilitate propusi prin PUD-ul aprobat cu HCL nr. 401/2005 se incadreaza in indicii aprobati pentru zone industriale si sunt:

POT max = 70%

CUT = 1.60

Regimul de inaltime S+P+2E+M

H max. = 12.00 m

Procentul minim spatii verzi pe parcela = 20%.

In zona sunt in general terenuri proprietate privata, pe care s-au dezvoltat in ultimii ani zone industriale sau de servicii si depozitare.

In vecinatatea amplasamentului au fost aprobate documentatii prin care s-a detaliat utilizarea functionala a zonelor studiate, propunandu-se unitati industriale : Parcul Tehnologic si Industrial al Consilului Judetean Timis, unitati de servicii si depozitare.

Vecinatati:

**N** – parcela proprietate privata – liber de constructii

**N-E** – Calea Torontalului – DN 6

**E** – parcele proprietate privata – liber de constructii

**S** – parcela proprietate privata – liber de constructii

**S** – Calea ferata - proprietate CFR

### **Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere**

La data emiterii Certificatului de Urbanism nr. 2935 din 07.07.2016, conform Extrasului de Carte Funciara nr. 401424 Timisoara, nr. top. 401424, situat in Timisoara, Calea Torontalului, nr. DN 6 KM 564+600, pe terenul in suprafata de 26 500 mp se afla urmatoarele constructii:

- Casa Portar avand suprafata de 67mp
- Post trafo avand suprafata de 12 mp
- Grup Electrogen avand suprafata de 8 mp
- Rezervor apa incendiu si statie pompe uzate avand suprafata de 125 mp
- Graj avand suprafata de 59 mp
- Magazie de ambalaje edificata in anul 2014 avand suprafata de 445 mp
- Fabrica de preparate din carne compusa din hala de productie cu extindere cu spatii de procesare si depozitare (platforme de andocare si depozitare de ambalaje) si Corp Administrativ P+E. Avand suprafata de 6 296mp

Constructia principala este hala de productie, avand in general un singur nivel, iar in partea din fata unde se afla zona de birouri, cladirea are regimul de inaltime P+1E.

Suprafetele construite pana in prezent sunt:

Amprenta la sol existent = 7012 mp

Suprafata desfasurata existent = 7748.48 mp

POT existent = 26.46%

CUT existent = 0.29

S luciu de apa = 1249.56 mp

S zona verde = 5300 = 20%

S parcare = 322.00 mp

S platforme = 6041.56 mp

Teren pentru viitoare dezvoltari = 6574.88 mp

Parcari existente = 25 locuri

### **Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic**

Zona studiată este situată în intravilanul Municipiului Timisoara, în partea de Nord-Vest, în zona industrială Calea Torontalului (Solectron, Coca Cola, Parc Tehnologic și Industrial Timisoara). În Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara zona este inclusă în UTR 73 cu destinația propusă de instituții și servicii

publice. In vecinatate s-au dezvoltat in cursul ultimei perioade si alte obiective industriale si servicii.

### **Destinatia cladirilor**

In cadrul zonei fondul construit existent este constituit din zona industriala Calea Torontalului (Solectron, Coca-Cola, Parc Tehnologic si Industrial Timisoara).

### **Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafe•elor ocupate**

Terenul studiat in cadrul Planului Urbanistic de Detaliu are o suprafat• de 26 500 mp.

Imobilul, compus din teren intravilan, de pe str. Torontalului, Nr. DN 6 km 564+600 este identificat prin CF nr. 401424 Timisoara, nr. top. 401424 si se afla in proprietatea S.C. AGIL S.R.L., cota actuala 1/1.

### **Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare**

Terenul de fundare recomandat pentru extinderea propusa ca fiind apt de fundare este constituit din argila prafoasa cafenie galbuie cu rare concretii calcaroase si feromanganoase plastic vartoasa umeda.

Adancimea minima de fundare pentruu locuintele ce urmeaza a fi edificate este:

$$D_f = 2,80m \text{ fata de cota } \pm 0,00m.$$

$$D_{fmin} = 1,30m \text{ fata de cota teren sistematizat}$$

Stabilirea dimensiunilor fundatiilor pentru constructia care urmeaza a fi edificata se va adopta luand in considerare presiunea conventionala de baza ( $B = 1,00$ ,  $D_f = 2,00$  m) conform STAS 3300/2-85:

$$p_{conv} = 230 \text{ kPa}$$

Daca la cota recomandata de fundare se intercepteaza umpluturi, terenuri necorespunzatoare (pamanturi negre, maluri, umpluturi) acestea se vor indeparta pana la terenul natural, recomandat ca fiind apt de fundare, completarea efectuandu-se prin plombare cu beton simplu.

### **Adancimea apei subterane**

La data efectuarii cercetarii pe teren freaticul a fost interceptat in forajele executate sub forma de infiltratii la 3,80m –zona F1 respectiv 4,00m adancime zona F2 prezentand nivele stabilizate la 1,60m adancime zona F1 respectiv 1,70m adancime zona F2.

Diferentele de nivel constatate pe amplasamentele cercetate provin din apele meteorice (suprafreatic).

In lipsa unor masuratori sistematice si de durata efectuate de institutii specializate pe teritoriul localitatii Timisoara se apreciaza urmatoarele nivele hidrostatice caracteristice

$$NH_{max} = 1,50m \text{ fata de nivel teren actual}$$

$$NH_{med} = 3,50m \text{ fata de nivel teren actual}$$

### **Parametrii seismici caracteristici zonei**

In conformitate cu P100-1/2006, perioada de col•  $T_c = 0,7s$ . Factorul de amplificare dinamica maxima a accelera•iei orizontale a terenului de catre structura  $\alpha_0 = 3$ . Spectrul



normalizat de raspuns elastic  $S_e(T) = a_g(T)$  se considera pentru Zona Banat iar accelerația orizontala a terenului pentru proiectare  $a_g=0,16g$ .

### **Analiza fondului construit existent**

Funcțiunea dominantă pentru această zonă este cea industrială, cu zone punctuale de servicii.

În cadrul zonei fondul construit existent este constituit din zona industrială Calea Torontalului (Solectron, Coca-Cola, Parc Tehnologic și Industrial Timisoara).

### **Echiparea existentă**

Zona din care face parte parcela studiată în PUD este echipată edilitar cu rețele de curent electric, alimentare cu gaze naturale, alimentare cu apă potabilă și canalizare. Majoritatea rețelelor edilitare sunt situate în vecinătatea amplasamentului adiacent la Calea Torontalului - DN 6.

Gabaritele rețelelor existente în zonă 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. La fel se va proceda și în cazul necesității devierii sau extinderii rețelelor de utilități existente.

**Alimentare cu apă și canalizare menajeră** - conform avizului eliberat de către SC AQUATIM SA, în zona studiată există rețele ce deservește Parcul industrial Torontalului, amplasate paralel cu DN 6:

Având în vedere cerințele de calitate a apei cerute la fabrici cu specific alimentar, respective, de preparare a produselor de carne, s-a optat pentru alimentarea cu apă dintr-o conductă publică.

Necesarul de apă menajeră și tehnologică este asigurată de la conductă Parcului Industrial TORONTAL, conductă care asigură apă potabilă furnizată de Pega de apă canal AQUATIM.

Zona din care face parte parcela analizată în PUD este echipată edilitare. Gabaritele și calitatea rețelelor din vecinătate va fi confirmată prin avizele detinatorilor de utilități ai municipiului Timisoara.

Necesarul de utilități pentru funcțiunea solicitată prin P.U.D. va fi stabilită în urma realizării Proiectului Tehnic și se va stabili prin proiecte de specialitate elaborate de proiectanți autorizați.

Traseele și adâncimea exactă a acestora sunt indicate de S.C. AQUATIM, poziția exactă a acestora urmând a se determina prin sondaje.

**Gaze naturale** – conform avizului favorabil eliberat de SC E-ON Gaz Distribuție SA, amplasamentul nu este afectat de rețele de alimentare cu gaze. În zonă, conductă de alimentare cu gaz este poziționată paralel cu DN6.

**Energie termică** – conform aviz de amplasament emis de SC COLTERM SA nu există rețea de distribuție a energiei termice în perimetrul terenului studiat.

**Energie electrică** - Pe terenul în proprietatea SC AGIL SRL se găsește o linie electrică aeriană de 20 kV (LEA 20 kV BILED) având ca și zonă de protecție 12.00m stânga-dreapta din axul liniei, această linie electrică aeriană condiționează executarea extinderii fabricii în zona coprului B, motiv pentru care este necesară devierea acesteia, respectiv schimbarea din LEA 20 kV în LES 20 kV. pe tot culoarul de trecere din incinta fabricii S.C. AGIL S.R.L.. Lungimea totală asupra căreia se vor efectua lucrări de deviere/reamplasare fiind de circa 300 m, conform studiului de soluție elaborate de ENEL.

Aceste lucrari se vor executa de catre firme atestate ANRE in urma intocmirii proiectului de catre operatorul local de distributie a energiei electrice SC ENEL DISTRIBUTIE BANAT in a carui patrimoniu se afla linia electrica aeriana de 20 kV.

Extinderea fabricii se va realiza doar dupa devierea traseului actualei LEA, pe limita Vestica de proprietate a terenului aflat in proprietatea S.C. Agil S.R.L., in sistem ingropat si implicit a ridicarii interdictiei de construire.

**Retea Telefonie** – conform SC Romtelecom SA avizul este fara conditii care sa impiedice realizarea investitiei.

**Regia Autonoma de Transport** – conform RATT, regia nu detine gospodarie subterana de cabluri electrice pe amplasament.

### **Probleme de mediu**

#### *1. Caracteristicile planurilor • i programelor:*

**a) gradul in care planul sau programul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor**

- elaborarea PUD a fost determinata de dorinta de a dezvolta din punct de vedere urbanistic zona cu respectarea functiunii si utilizarilor premise prin acesta. Intrucat reglementeaza doar limitele zonei de implantare documentatia va avea un impact minor in ceea ce priveste crearea unui cadru pentru alte proiecte.

**b) gradul in care planul sau programul influentiaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele**

- propunerea respecta reglementarile propuse prin Regulamentul General de Urbanism si alte planuri urbanistice aprobate in zona.

**c) relevanta planului sau programului in/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovarii dezvoltarii durabile**

- amenajarea terenului cu plantatii vegetale;

- folosirea materialelor si sistemelor de inchidere ecologice cum ar fi lemnul, terasele verzi

Aplicarea masurilor de protectie si conservare a mediului va determina mentinerea echilibrelor ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea si creeaza disconfort si va permite valorificarea potentialului natural al amplasamentului propus.

**d) probleme de mediu relevante pentru plan sau program**

**Apa:** prin solutiile adoptate (de alimentare cu apa, de canalizare menajera si pluviala) – se elimina posibilitatea de infiltratii in sol.

**Aerul:** nu exista surse de poluare a atmosferei – exceptand cele legate de circulatia autovehiculelor de pe Calea Torontalului - DN6 - artera cu trafic intens de circulatie Surse stationare nedirijate nu exista; surse stationare dirijate: emisiile de poluanti antrenati de la gazele de ardere de la centralele termice si echipamentele din dotarea fabricii genereaza monoxid de carbon si oxizi de azot; surse mobile: autoturisme si autoutilitare care genereaza poluanti precum monoxid de carbon, oxizi de azot, dioxid de sulf, hidrocarburi, nearchiduri – intermitente.

**Solul:** surse de poluare specifice perioadei de executie nu exista, decat accidental de la pierderea de carburanti la utilajele folosite – sunt nesemnificative cantitativ si pot fi inlaturate fara a avea efecte nedorite asupra solului. Pentru perioada de exploatare, surse posibile de poluare sunt: depozitarea necorespunzatoare a deseurilor menajere. Se va realiza o platforma adecvata pentru colectarea deseurilor, se va intretine solul in spatiile verzi si se va draga periodic luciul de apa.

Zgomot si vibratii: proiectul va respecta cerintele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, avand in vedere ca documentatia nu reglementeaza functiunea zonei, aceasta fiind reglementata prin *Planului Urbanistic General, aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L. nr. 107/2014 si a prevederilor aferente UTR-ului nr.73, zona alocata zonei industriale sau de servicii si depozitare.*

Radiatii: lucrarile propuse nu produc si nu folosesc radiatii.

Ca principale acte normative privind protectia mediului ce trebuiesc respectate, sunt precizate urmatoarele:

- Se vor respecta conditiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;
- Deseurile rezultate vor fi ridicate de catre o unitate de salubritate autorizata; cele reciclabile – hartie, carton, sticla etc. – vor fi colectate separate, pe tipuri si vor fi predate unitatilor specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deseurilor reciclabile, precum si cele al O.U. 78/2000 privind regimul deseurilor;
- Se va curata periodic luciul de apa, prin lucrari de dragare;
- Se vor respecta prevederile O. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va mentine în limitele STAS 10009/98 si STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanti in aer nu vor depasi valorile impuse de O. 462/93 si O. MAPM1103/2003;
- Apele uzate vor respecta conditiile de colectare din NTPA 002/2002;
- Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea conditiilor impuse de Legea 426/2001;
- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritatile administratiei publice locale sau judetene.

**e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu (de exemplu, planurile si programele legate de gospodaria deseurilor sau gospodaria apelor)**

Prin canalizare si alimentare cu apa in sistem centralizat, solutia propusa este conforma cu normelor europene actuale.

Managementul deseurilor menajere: acestea vor fi colectate in recipiente cu aceasta destinatie si vor fi preluate de societati autorizate cu mijloace de transport adecvate care nu permit împrastierea lor.

Gospodaria substantelor periculoase si toxice: nu rezulta nici un fel de substante toxice sau periculoase, deci nu se necesita masuri speciale.

## **2.Characteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate:**

### **a) Probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor**

Probabilitatea de a afecta mediul este nula – ca durata sau frecventa – ca atare nu se pune problema reversibilitatii efectelor (elementele componente raman nenocive si deseurile se aduna si se elimina)

**b) Natura cumulativa a efectelor** – Nu este cazul.

**c) Natura transfrontiera a efectelor** – Nu este cazul.

**d) Riscul pentru sanatatea umana sau mediu** – Nu este cazul, functiunea - zona verde si agrement, prin natura activitatilor pe care le propune contribuind la inbunatatirea sanatatii oamenilor si starii mediului inconjurator.

**e) Marimea si spatialitatea efectelor** – Nu este cazul.

**f) Valoarea si vulnerabilitatea areabilului posibil a fi afectat, date de:**

*(i) Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural*

Nu sunt elemente ale patrimoniului cultural (national, regional sau local) In zona. Nu exista caracteristici naturale speciale.

*(ii) Depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului* – Nu este cazul.

(iii) *Folosirea terenului in mod intensiv* – Nu este cazul. Pentru fabrica de preparate aproduselor din carne, vor fi prevazute spatii verzi si plantate 20 % din suprafata totala a terenului.

**g) Efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international** – Nu e cazul.

Din aceste considerente generale si specifice legislatiei de mediu, cunoscand in detaliu caracterul investitiei, luand in considerare situatiile cu investitii similare, se apreciaza ca investitia este cu un risc redus, nesemnificativ asupra mediului.

### **3. REGLEMENTARI**

Se vor prezenta propunerile de ocupare si utilizare a terenului precum si conditiile de amplasare a Extinderii Fabricii de preparate din carne „Plan Urbanistic de Detaliu modificarea limitei de implantare vestice, privind:

#### **a) Obiectivele noi solicitate prin tema-program**

Scopul prezentului Plan de Urbanism de Detaliu este acela de a modifica limitele de implantare ale constructiilor, ca urmare a intentiilor beneficiarului de extindere a constructiilor existente inspre Vest (calea ferata), fara modificarea indicilor de constructibilitate, accese, etc. regmentate prin PUD-ul aprobate prin HCL nr. 401 din 25.10.2005. Aceasta modificare va fi insotita de un nou aviz CFR care se va anexa prezentei documentatii facand parte integranta din acestea.

#### **Funcionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor**

In conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism la nivel de zone si subzone functionale, pentru zone industriale sau de servicii si depozitare, se pot stabili urmatoarele:

- terenul studiat va fi subzona de tipul Ia (subzona unitatilor industriale si de depozitare existente), cu functiunea de zona industriala, servicii si depozitare si functiuni complementare admise (servicii, accese pietonale si carosabile, spatii verzi amenajate, retele tehnico edilitare, racorduri de cale ferata)
  
  - utilizari permise pentru subzona Ia a sunt: servicii, accese pietonale • i carosabile, spatii verzi amenajate, retele tehnico edilitare, racorduri de cale ferata
  - dispozitii specifice U.T.R. nr. 73-Parcul industrial propus-Calea Torontalului- Solectron: unitati de industrie mica si servicii diversificate, nepoluante; unitati de productie • i de depozitare specializate pe diverse profile de activitate, nepoluante; spatii pentru administratia coordonatoare a zonei, sedii pentru firme, spatii de prezentare si expunere, spatii comerciale si de alimentatie publica, spatii de cazare; centru comercial- spatii polifunctionale; centru afaceri; targ expozitional; spatii verzi amenajate, plantatii de protectie, amenajari sportive; staionari auto, parking-uri.
- utilizari permise cu conditii:
    - functiunile mai sus mentionate sunt permise in zona de protectie a infrastructurii feroviare si in zona de protectie a drumurilor publice, cu conditia obtinerii avizului Regionalei CF – Timisoara, si CN “Cai Ferate CFR” SA respectiv avizul D.R.D.P. – Timisoara

- pe terenurile situate in zonele istorice urbane sunt permise functiunile precizate la Art. 4, cu conditia obtinerii avizului Comisiei Monumentelor Istorice la nivel teritorial, conform legislatiei in vigoare. De asemenea, orice interventie asupra constructiilor clasificate ca monumente istorice este conditionata de obtinerea aceluiasi aviz.
  - Autorizatia de construire pe terenurile situate in zona de protectie a drumurilor publice poate fi acordata cu conditia obtinerii prealabile a avizelor institutiilor abilitate conform legii.
  - unitatile de productie propuse se vor amplasa numai pe baza de PUZ sau PUD aprobat
  - prin studiul de impact se va stabili daca exista pericole sau inconveniente care sa le faca incompatibile cu zona industriala sau vecinatatile ei si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si a altor pericole
  - amplasarea oricarei constructii fata de canalele de desecare se va face avandu-se in vedere H.G. 611/1997 "Hotararea pentru aprobarea Regulamentului de aplicare a Legii Imbunatatirii Funciare nr. 84/1996", care reglementeaza afectarea amenajarii de imbunatatiri funciare in functiune de catre investitori. La intocmirea documentatiilor tehnice de executie se va solicita avizul R.A.I.F. pentru stabilirea conditiilor necesare a fi respectate.
- interdictii definitive: se interzice construirea oricaror obiective altele decat cele mai sus mentionate.
- unitati ce prezinta riscuri tehnologice
  - unitati de productie in zonele industriale si de depozitare in care P.U.G. propune reconversie functionala
  - constructii de locuinte
  - depozite de deseuri
  - constructii in perimetrele de protectie ale forajelor de apa potabila.

### **Reguli de amplasare si retragerii minime obligatorii**

Se vor respecta prevederile Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei.

*Amplasarea fata de drumurile publice* – cu retragere de 50.00m fata de limita covorului asfaltic.

*Amplasarea fata de caile navigabile* - nu este cazul.

*Amplasarea fata de caile ferate din administrarea S.N.C.F.R.* – 20.00m fata de limita zonei de siguranta CFR.

*Amplasarea fata de aeroporturi* - nu este cazul.

*Retragerea fata de fasia de protectie a frontierei* - nu este cazul.

*Amplasarea fata de aliniament:* - 43.62m conf. PUD aprobat cu HCL 401 din 25.10.2005

*Amplasarea in interiorul parcelei:*

- Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale ale parcelei se va face la:
  - o -minimum 6.50m fata de limita laterala Vestica
  - o 1.90m fata de limita laterala Estica conf. PUD aprobat cu HCL 401 din 25.10.2005.

- Amplasarea constructiilor fata de spatele parcelei se va face astfel incat sa se pastreze distanta minima de 12,00 m fata de limita posterioara a lotului, limita Sudica PUD aprobat cu HCL 401 din 25.10.2005.
- Amplasarea constructiilor in raport cu altele de pe aceeași parcela se va face tinand cont de profilul functional al acestora, in asa fel incat sa nu fie umbrite spatiile constructiilor invecinate care pretind iluminare naturala.
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu.

#### **b) Capacitatea, suprafata desfasurata**

Realizarea unor indicatori urbanistici în care POT sa fie max.=70%, iar CUT maxim = 1,60.

#### **c) Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi**

Planului Urbanistic General, aprobat prin *H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L. nr. 107/2014* si a prevederilor aferente UTR-ului nr. 73, zona este alocata zonei industriale sau de servicii si depozitare.

Pe amplasamentul din Calea Torontalului, Dn 6, Km 564+600 se doreste modificarea limitei de implantare a PUD-ului aprobat prin HCL 401 din 25.10.2005, care prin volumetrie si aspect exterior sa se incadreze in aspectul arhitectural al zonei.

#### **e) integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente:**

Solutiile tehnice pun in evidenta conceptia structurala a ansamblului, care prin volumetrie si aspect exterior nu intra in contradictie cu aspectul general al zonei si cu functinea propusa. Ca si cromatica exterioara se vor folosi finisaje in alb si zone de accent in tonuri calde.

#### **f) principii de interventie asupra constructiilor existente**

Se vor alipii trei corpuri de cladire noi la Fabrica de preparate din carne compusa din hala de productie cu extindere cu spatii de procesare si depozitare, Corpul A pe latura Estica, Corpul B pe latura Vestica si corpul C pe latura Nordica. Nu se va interveni major pe structura cladirii existente.

#### **g) modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale**

- Asigurarea acceselor carosabile pentru toate constructiile la reseaua de circulatie si transport reprezinta o conditie majora de configurare, amplasarea si autorizarea acestora. Exista si nu se modifica, un acces carosabil de pe Calea Torontalului, conform plansei grafice 05- *Propunere de mobilare urbanistica*.

#### **h) principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei**

Amplasarea constructiilor în cadrul terenului si amenajarea peisagistica s-a realizat luand in calcul, forma terenului si accesul pe amplasament .

#### **i) conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditii impuse de acesta**

Nu este cazul.

#### **j) solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii**

Pentru a se evita poluarea mediului ambiant constructiile vor avea toate conditiile de norme igienico-sanitare, in ceea ce priveste evacuarea reziduurilor menajere si a celor rezultate in urma depozitarii si evacuarea gunoiului.

Pentru depozitarea gunoiului menajer, se va realiza un spatiu special de colectare cu pubele. Evacuarea acestora 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 igienă privind mediul de viață al populației și Normele de protecția muncii în vigoare.

**k) prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului** nu este cazul.

**l) soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi**

În prezent în incintă există amenajări de tip peisagistic.

Pentru construcții propuse vor fi prevăzute spații verzi și plantate 20% din suprafața totală a terenului.

**m) profiluri transversale caracteristice**

Terenul în cadrul zonei studiate este relativ plan.

**n) lucrări necesare de sistematizare**

Lucrările de sistematizare pe verticală necesare realizării obiectivului de investiții sunt în categoria celor obișnuite nefiind necesare intervenții speciale.

**o) regimul de construire (alinieră și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenului)**

Implantarea construcțiilor se va face în limitele zonei specificate, conform planșei Reglementări urbanistice.

Regimul de înălțime general impus construcțiilor este de maxim S+P+2E+M, iar înălțimea maximă a construcțiilor va rezulta în urma gabaritării spațiilor de producție / depozitare.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Zona va avea un procent de ocupare al terenului de maxim de 70% (respectând reglementările propuse prin PUG aprobat prin *prin H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L. nr. 107/2014* și Certificatul de Urbanism Nr. 2935 din 07.07.2016).

**p) coeficientul de utilizare a terenurilor**

Zona va avea un coeficient de ocupare al terenului de maxim de 1,60.

**r) asigurarea resurselor (surse, rețele, racorduri)**

Așa cum se prezintă în planșa de echipare edilitară și cum rezulta din avizele anexate în zona studiată sunt asigurate toate utilitățile pentru funcționarea obiectivului de investiții.

#### **Extindere rețea de apă pentru incendiu**

În urma extinderii hălei pe latura vestică este necesară reamplasarea unui tronson de conductă de incendiu și montarea de hidranți pe nou tronson.

Rețea de incendiu se va amplasa în zona verde fiind realizată din polietilenă PE-HD, PE100, Pn 6 atm, defalcată pe diametrii astfel:

-De.180x6.6 mm – **90 m.**

-De 110x4.0 mm – **8 m.**

Rețeaua se va poziționa în zona verde, fiind echipată cu 2 hidranți de incendiu supraterani Dn 100 mm.

Conducta de incendiu se poziționează în tranșee dreptunghiulare 0,70x1,10 m, sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip de 10 cm grosime.

#### **Extindere rețea de canalizare menajeră**

În urma extinderii hălei pe latura estică este necesară mutarea unui tronson de canalizare și prelungirea racordurilor din căminele de pe tronsonul respectiv. Canalizarea menajera propusă va prelua racordurile existente și le va descarca în cel mai apropiat cămin.

Reteaua de canalizare propusa se va executa din tuburi PVC-KG:

-D=250 mm, în lungime de **35 m**.

-D=110 mm, în lungime de **17 m**.

Conductele se vor poza îngropat la adâncimi cuprinse între 1,20 • i 2,00 m.

Pe traseul canalului se vor monta **2 c**• mine de vizitare la schimbare de directie • i la intersectii. Dimensionarea canaliz• rii s-a f• cut din condi• ia asigur• rii unei viteze de scurgere mai mare sau egal• cu 0,7 m/s în func• ie de panta canaliz• rii. Canalizarea va prelua debitele de ape uzate menajere, care corespund prevederilor normativului NTPA 002.

In urma realiz• rii retelei de canalizare menajera, la traversarea platformei existente este afectat• structura acestora si senecesit• refacerea lor pe traseul conductelor. Refacerea structurii carosabilului se face conform cu initialul.

### **Extindere retea de canalizare pluviala**

In urma extinderii halei pe latura estic• se demoleaz• santul perimetral halei existente si se propune un nou sant pluvial care urm• reste conturul extinderii.

Pentru racordarea santului pluvial deschis se propune un tronson de canalizare pluviala realizat din tuburi PVC-KG, D=315 mm, în lungime de **25 m**. Conducta se va descarca in caminul pluvial existent dinaintea separatorului de hidrocarburi prevazut inainte de bazinul de retentie ape pluviale.

Conducta se vor poza îngropat la adâncimi cuprinse între 1,20 • i 1,50 m.

Dimensionarea canaliz• rii s-a f• cut din condi• ia asigur• rii unei viteze de scurgere mai mare sau egal• cu 0,7 m/s în func• ie de panta canaliz• rii. Canalizarea va prelua debitele de ape pluviale.

### **(r) Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)**

<i>Bilant / parcela</i>	<i>Situatia existenta</i>		<i>Situatia propusa</i>	
	<i>%</i>	<i>mp</i>	<i>%</i>	<i>mp</i>
<i>S teren reglementat</i>	<b>100</b>	<b>26 500</b>	<b>100</b>	<b>26 500</b>
<i>Cieculatii pietonale, auto si parcaje</i>	<b>5.29</b>	<b>1 400.44</b>	<b>5.29</b>	<b>1 400.44</b>
<i>Suprafata construita</i>	<b>70.00</b>	<b>18 550</b>	<b>70.00</b>	<b>18 550</b>
<i>Spa•ii verzi amenajate</i>	<b>20.00</b>	<b>5 300</b>	<b>20.00</b>	<b>5 300</b>
<i>Luciu de apa</i>	<b>4.71</b>	<b>1 249.56</b>	<b>4.71</b>	<b>1 249.56</b>

<i>Indicatori Urbanistici</i>	<i>Situa•ia existent•</i>	<i>Situa•ia propus•</i>
<i>POT max.</i>	70.00%	70.00%
<i>CUT max.</i>	1.6	1.6

## **5. CONCLUZII**

### **(a) Consecin•elor realizarii obiectivelor propuse**

Solutia urbanistica adoptata se Inscribe In prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara, a PUZ-ulul aprobat- Zona industrial Calea Torontalului si a PUD-ulul aprobat prin HCL 401 din 25.10.2005 Fbrica noua de preparate din carne.



**(b) Masurile ce decurg în continuarea P.U.D.-ului**

În urma acestui studiu considerăm ca Direcția de Urbanism a Municipiului Timișoara ar trebui să facă toate demersurile pentru a decide viabilitatea propunerilor din planșa Reglementări urbanistice.

Varianta care de asemenea ar conduce la o creștere a calității ambianței urbane în zona studiată.

**(c) Punctului de vedere al elaboratorului asupra soluției**

Considerăm că obiectivele temei program au fost atinse rezultând din analiza coroborată a situației existente și situației propuse, toate posibilitățile care să conducă la creșterea calității ambianței urbane generale în zona studiată.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării Planului Urbanistic de Detaliu și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației.

Intocmit,  
arh. Eugen Adrian FILIP

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**  
**(modificarea limitei de implantare a constructie)**

Amplasament

**Timișoara, str. Torontalului nr. DN 6, KM 564+600 stg.**  
**C.F. nr. 401424, nr. cad. 401424**

Beneficiar

**S.C. AGIL S.R.L.**

Faza

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

Data

**AUGUST 2016**

Pr. Nr. 28/AGL/16

## FOAIE DE CAPAT

· Denumirea proiectului	<b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU (modificarea limitei de implantare a constructie)</b>
· Amplasament	<b>Timisoara, str. Torontalului nr. DN 6, KM 564+600 stg. ; C.F. nr. 401424, nr. cad. 401424</b>
· Beneficiar	<b>S.C. AGIL S.R.L.</b>
· Proiect Urbanism	<b>S.C. ATELIERELE ARHITECH S.R.L.</b> Timisoara, Bulevardul Eroilor de la Tisa, nr. 77, et I <b>Arh. FILIP Eugen Adrian</b>
Edilitare	<b>S.C. ELECTROPROIECT H.K. S.R.L.</b> Timisoara, str. Cosminului nr. 36, sc.A ap.6 Ing. <b>Horia Dinicica</b>
Edilitare	<b>S.C. PRO WASSER AT. S.R.L.</b> str.C-tin Brincoveanu nr.64, Timisoara Ing. <b>Simona Fintineanu</b>
· Faza de proiectare	<b>P.U.D.</b>
· Data	<b>August 2016</b>

Pr. Nr. 28/AGL/16

## LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

Urbanism

arh. Filip Eugen Adrian

arh. Craciun Novella

Edilitare

Ing. **Horia Dinicica**

Edilitare

Ing. **Simona Fintineanu**

## BORDEROU

### 1. Parte scrisa

Foaie de titlu  
Foaie de capat  
Lista si semnaturile proiectantilor  
Borderou  
Certificat de Urbanism  
Carte Funciara  
Taxa RUR  
CUI  
Aviz CTATU nr. 02 din 23.02.2017  
Raportul informarii si consultarii publicului  
Aviz Agentia Regionala pentru Protectia Mediului  
Aviz Protectia Civila  
Aviz Securitatea la Incendiu  
Aviz Sanitar  
Aviz de principiu Mediu Urban  
Aviz de principiu Drumuri  
Aviz CFR  
Aviz DRDP  
Aviz Politia Rutiera  
Aviz Comisia de Circulatie  
Aviz Unic  
Adresa Serviciul Juridic  
Adresa Directia Cladiri, Terenuri si Dotari Diverse  
Adresa Serviciul Administrare Fond Funciar  
Memoriu justificativ  
Studiu Geotehnic  
Plan de situatie vizat OCPI

### 2. Parte desenata

Încadrare in zona	01-A
Situatia existenta	02-A
Reglementari urbanistice	03-A
Obiective de utilitate publica	04-A
Posibilitati de mobilare urbanistica	05-A
Instalatii electrice Exterioare –Situatia existenta	E.01
Instalatii electrice Exterioare –Situatia propusa	E.02
Reglementari edilitare	01-ED

Intocmit,  
Arh. FILIP Eugen Adrian

Pr. Nr. 28/AGL/16

## **MEMORIU JUSTIFICATIV**

### **1. INTRODUCERE**

#### **Date de recunoaștere a documentației**

- Denumirea proiectului **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**
- **(modificarea limitei de implantare a construcției)**
- Amplasament **Timișoara, str. Torontalului nr. DN 6, KM 564+600 stg. C.F. nr. 401424, nr. cad. 401424**
- Beneficiar **S.C. AGIL S.R.L.**
- Proiectant **S.C. ATELIERELE ARHITECH S.R.L.  
Arh. FILIP Eugen Adrian**
- Data elaborării **AUGUST 2015**

#### **Obiectul lucrării**

Obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu este acela de a schimba limita vestica de implantare a construcțiilor fara modificarea altor prevederi ale PUD-ului aprobat prin HCL nr. 401 din 25.10.2005.

În PUD-ul menționat anterior limita de proprietate Vestica a fost determinată de zona de protecție CFR la 50m față de calea ferată și culoarul de protecție al LEA 20kV existentă pe teren (24m). Între timp beneficiarul a luat măsurile de deviere a LEA în sistem îngropat (LES), iar pentru aceasta a fost întocmit un studiu de soluție de către ENEL, urmând ca după realizarea lucrărilor de deviere interdicția să fie ridicată. Acestea apar explicit reprezentate în Planșa de Reglementări Urbanistice. De asemenea, urmare a solicitării unui nou aviz CFR s-a restrans zona de siguranță CFR la 20m permițând instituirea unor noi limite de implantare la 6.87m față de limita de proprietate.

Ceilalți indicatori rămân neschimbați.

Documentația stabilește condițiile tehnice pentru: modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor, respectiv amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

## **1. INCADRAREA IN ZONA**

### **1.1. Concluzii din documentatii deja elaborate**

Zona studiata in prezenta documentatie este situata administrativ in intravilanul extins al Municipiului Timisoara, in partea de Nord-Vestica, in zona industriala Calea Torontalului (Solectron, Coca-Cola, Parc Tehnologic si Industrial Timisoara). Terenul se gaseste pe partea stanga a DN 6 (Calea Torontalului) la kilometrul 564+600 inaintea trecerii la nivel cu calea ferata Timisoara – Arad.

In intocmirea acestui Plan Urbanistic de Detaliu au fost luate in considerare informatiile din studiile aprobate pe teren prin PUD avand HCL nr. 401 din 25.10.2005 si planurile de urbanism cu caracter director, care stabileste directiile de dezvoltare ale teritoriului precum si informatiile cu caracter analitic:

- *Planului Urbanistic General, aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L. nr. 107/2014 si a prevederilor aferente UTR-ului nr. 73, zona are functiunea propusa de - zona industriala, conform PUZ „Solectron, Coca Cola, Parc Tehnologic si Industrial Timisoara*
- *Plan Urbanistic de Detaliu “Construire Fabrica noua de preparare a produselor din carne” aprobat prin H.C.L. Timisoara, nr. 401 din 25.10.2005 – Str. Torontalului, nr. DN 6 KM 564+600 stg;*
- Studiul geotehnic intocmit la comanda beneficiarului;
- Suportul topografic actualizat, realizat pe zona studiata;
- Context urbanistic prielnic pentru constructii cu functiuni de productie;
- Functiunile care se doresc a fi implementate pe terenul studiat nu au un impact nociv asupra mediului existent.

### **1.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.**

## **2. SITUATIA EXISTENTA**

Terenul este inregistrat in C.F. nr. 401424, nr. cad. 401424, avand suprafata de 26500mp si fiind proprietatea S.C. Agil S.R.L.

### **Accesibilitatea la caile de comunicatie**

Parcela care face obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu este accesibila in prezent de pe DN 6 (Calea Torontalului) la km 564+425 partea stanga.

Accesul auto pe teren este existent si nu se va modifica cu nimic, caesta se racordeaza la ND6 pe latura Nord-Estica, de unde se pot accesa platformele si drumurile din incinta. Acest drum de incinta este dimensionat astfel incat sa permita autoutilitarelor de interventie in caz de incendiu accesul pe toate laturile halei.

In incinta s-au realizat circa 40% din locurile de parcare propuse in PUD-ul aprobat, in baza Autorizatiilor de Construire emise anterior.

### **Suprafata ocupata, limite si vecinatati**

Terenul studiat in cadrul Planului Urbanistic de Detaliu are o suprafata de 26 500 mp, cu forma aproximativ dreptunghiulara si este in proprietatea S.C. Agil S.R.L.

Indicii de constructibilitate propusi prin PUD-ul aprobat cu HCL nr. 401/2005 se incadreaza in indicii aprobati pentru zone industriale si sunt:

POT max = 70%

CUT = 1.60

Regimul de inaltime S+P+2E+M

H max. = 12.00 m

Procentul minim spatii verzi pe parcela = 20%.

In zona sunt in general terenuri proprietate privata, pe care s-au dezvoltat in ultimii ani zone industriale sau de servicii si depozitare.

In vecinatatea amplasamentului au fost aprobate documentatii prin care s-a detaliat utilizarea functionala a zonelor studiate, propunandu-se unitati industriale : Parcul Tehnologic si Industrial al Consilului Judetean Timis, unitati de servicii si depozitare.

Vecinatati:

**N** – parcela proprietate privata – liber de constructii

**N-E** – Calea Torontalului – DN 6

**E** – parcele proprietate privata – liber de constructii

**S** – parcela proprietate privata – liber de constructii

**S** – Calea ferata - proprietate CFR

### **Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere**

La data emiterii Certificatului de Urbanism nr. 2935 din 07.07.2016, conform Extrasului de Carte Funciara nr. 401424 Timisoara, nr. top. 401424, situat in Timisoara, Calea Torontalului, nr. DN 6 KM 564+600, pe terenul in suprafata de 26 500 mp se afla urmatoarele constructii:

- Casa Portar avand suprafata de 67mp
- Post trafo avand suprafata de 12 mp
- Grup Electrogen avand suprafata de 8 mp
- Rezervor apa incendiu si statie pompe uzate avand suprafata de 125 mp
- Graj avand suprafata de 59 mp
- Magazie de ambalaje edificata in anul 2014 avand suprafata de 445 mp
- Fabrica de preparate din carne compusa din hala de productie cu extindere cu spatii de procesare si depozitare (platforme de andocare si depozitare de ambalaje) si Corp Administrativ P+E. Avand suprafata de 6 296mp

Constructia principala este hala de productie, avand in general un singur nivel, iar in partea din fata unde se afla zona de birouri, cladirea are regimul de inaltime P+1E.

Suprafetele construite pana in prezent sunt:

Amprenta la sol existent = 7012 mp

Suprafata desfasurata existent = 7748.48 mp

POT existent = 26.46%

CUT existent = 0.29

S luciu de apa = 1249.56 mp

S zona verde = 5300 = 20%

S parcari = 322.00 mp

S platforme = 6041.56 mp

Teren pentru viitoare dezvoltari = 6574.88 mp

Parcari existente = 25 locuri

### **Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic**

Zona studiată este situată în intravilanul Municipiului Timisoara, în partea de Nord-Vest, în zona industrială Calea Torontalului (Solectron, Coca Cola, Parc Tehnologic și Industrial Timisoara). În Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara zona este inclusă în UTR 73 cu destinația propusă de instituții și servicii



publice. In vecinatate s-au dezvoltat in cursul ultimei perioade si alte obiective industriale si servicii.

### **Destinatia cladirilor**

In cadrul zonei fondul construit existent este constituit din zona industriala Calea Torontalului (Solectron, Coca-Cola, Parc Tehnologic si Industrial Timisoara).

### **Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafe•elor ocupate**

Terenul studiat in cadrul Planului Urbanistic de Detaliu are o suprafat• de 26 500 mp.

Imobilul, compus din teren intravilan, de pe str. Torontalului, Nr. DN 6 km 564+600 este identificat prin CF nr. 401424 Timisoara, nr. top. 401424 si se afla in proprietatea S.C. AGIL S.R.L., cota actuala 1/1.

### **Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare**

Terenul de fundare recomandat pentru extinderea propusa ca fiind apt de fundare este constituit din argila prafoasa cafenie galbuie cu rare concretii calcaroase si feromanganoase plastic vartoasa umeda.

Adancimea minima de fundare pentru locuintele ce urmeaza a fi edificate este:

$$D_f = 2,80m \text{ fata de cota } \pm 0,00m.$$

$$D_{fmin} = 1,30m \text{ fata de cota teren sistematizat}$$

Stabilirea dimensiunilor fundatiilor pentru constructia care urmeaza a fi edificata se va adopta luand in considerare presiunea conventionala de baza ( $B = 1,00$ ,  $D_f = 2,00$  m) conform STAS 3300/2-85:

$$p_{conv} = 230 \text{ kPa}$$

Daca la cota recomandata de fundare se intercepteaza umpluturi, terenuri necorespunzatoare (pamanturi negre, maluri, umpluturi) acestea se vor indeparta pana la terenul natural, recomandat ca fiind apt de fundare, completarea efectuandu-se prin plombare cu beton simplu.

### **Adancimea apei subterane**

La data efectuarii cercetarii pe teren freaticul a fost interceptat in forajele executate sub forma de infiltratii la 3,80m –zona F1 respectiv 4,00m adancime zona F2 prezentand nivele stabilizate la 1,60m adancime zona F1 respectiv 1,70m adancime zona F2.

Diferentele de nivel constatate pe amplasamentele cercetate provin din apele meteorice (suprafreatic).

In lipsa unor masuratori sistematice si de durata efectuate de institutii specializate pe teritoriul localitatii Timisoara se apreciaza urmatoarele nivele hidrostatice caracteristice

$$NH_{max} = 1,50m \text{ fata de nivel teren actual}$$

$$NH_{med} = 3,50m \text{ fata de nivel teren actual}$$

### **Parametrii seismici caracteristici zonei**

In conformitate cu P100-1/2006, perioada de col•  $T_c = 0,7s$ . Factorul de amplificare dinamica maxima a accelera•iei orizontale a terenului de catre structura  $\alpha_0 = 3$ . Spectrul

normalizat de raspuns elastic  $S_e(T) = a_g(T)$  se considera pentru Zona Banat iar accelera<sup>o</sup>ia orizontala a terenului pentru proiectare  $a_g=0,16g$ .

### **Analiza fondului construit existent**

Func<sup>o</sup>tiunea dominanta pentru aceasta zona este cea industriala, cu zone punctuale de servicii.

In cadrul zonei fondul construit existent este constituit din zona industriala Calea Torontalului (Solectron, Coca-Cola, Parc Tehnologic si Industrial Timisoara).

### **Echiparea existenta**

Zona din care face parte parcela studiata in PUD este echipata edilitar cu retele de curent electric, alimentare cu gaze naturale, alimentare cu apa potabila si canalizare. Majoritatea retelelor edilitare sunt situate in vecinatatea amplasamentului adiacent la Calea Torontalului - DN 6.

Gabaritele re<sup>e</sup>lelor existente in zona vor fi confirmate de avizele detinatorilor de utilitati. Necesarul de utilitati pentru functiunea prevazuta va fi stabilit si se va realiza prin proiecte de specialitate elaborate de proiectanti autorizati. La fel se va proceda si in cazul necesitatii devierii sau extinderii retelelor de utilitati existente.

**Alimentare cu apa si canalizare menajera** - conform avizului eliberat de catre SC AQUATIM SA, in zona studiata exista retele ce deservesc Parcul industrial Torontalului, amplasate paralel cu DN 6:

Avand in vedere cerintele de calitate a apei cerute la fabrici cu specific alimentar, respective, de preparare a produselor de carne, s-a optat pentru alimentarea cu apa dintr-o conducta publica.

Necesarul de apa menajera si tehnologica este asigurata de la conducta Parcului Industrial TORONTAL, conducta care asigura apa potabila furnizata de Pegia de apa canal AQUATIM.

Zona din care face parte parcela analizata in PUD este echipata edilitare. Gabaritele si calitatea retelelor din vecinatate va fi confirmata prin avizele detinatorilor de utilitati ai municipiului Timisoara.

Necesarul de utilitati pentru functiunea solicitata prin P.U.D. va fi stabilita in urma realizarii Proiectului Tehnic si se va stabili prin proiecte de specialitate elaborate de proiectanti autorizati.

Traseele si adancimea exacta a acestora sunt indicate de S.C. AQUATIM, pozitia exacta a acestora urmand a se determina prin sondaje.

**Gaze naturale** – conform avizului favorabil eliberat de SC E-ON Gaz Distributie SA, amplasamentul nu este afectat de retele de alimentare cu gaze. In zona, conducta de alimentare cu gaz este pozitionata paralel cu DN6.

**Energie termica** – conform aviz de amplasament emis de SC COLTERM SA nu exista retea de distributie a energiei termice in perimetrul terenului studiat.

**Energie electrica** - Pe terenul in proprietatea SC AGIL SRL se gaseste o linie electrica aeriana de 20 kV (LEA 20 kV BILED) avand ca si zona de protectie 12.00m stanga-dereapta din axul liniei, aceasta linie electrica aeriana conditioneaza executarea extinderii fabricii in zona coprului B, motiv pentru care este necesara devierea acesteia, respectiv schimbarea din LEA 20 kV in LES 20 kV. pe tot culoarul de trecere din incinta fabricii S.C. AGIL S.R.L.. Lungimea totala asupra carora se vor efectua lucrari de deviere/reampasare fiind de circa 300 m, conform studiului de solutie elaborate de ENEL.

Aceste lucrari se vor executa de catre firme atestate ANRE in urma intocmirii proiectului de catre operatorul local de distributie a energiei electrice SC ENEL DISTRIBUTIE BANAT in a carui patrimoniu se afla linia electrica aeriana de 20 kV.

Extinderea fabricii se va realiza doar dupa devierea traseului actualei LEA, pe limita Vestica de proprietate a terenului aflat in proprietatea S.C. Agil S.R.L., in sistem ingropat si implicit a ridicarii interdictiei de construire.

**Retea Telefonie** – conform SC Romtelecom SA avizul este fara conditii care sa impiedice realizarea investitiei.

**Regia Autonoma de Transport** – conform RATT, regia nu detine gospodarie subterana de cabluri electrice pe amplasament.

### **Probleme de mediu**

#### *1. Caracteristicile planurilor • i programelor:*

**a) gradul in care planul sau programul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor**

- elaborarea PUD a fost determinata de dorinta de a dezvolta din punct de vedere urbanistic zona cu respectarea functiunii si utilizarilor premise prin acesta. Intrucat reglementeaza doar limitele zonei de implantare documentatia va avea un impact minor in ceea ce priveste crearea unui cadru pentru alte proiecte.

**b) gradul in care planul sau programul influentiaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele**

- propunerea respecta reglementarile propuse prin Regulamentul General de Urbanism si alte planuri urbanistice aprobate in zona.

**c) relevanta planului sau programului in/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovarii dezvoltarii durabile**

- amenajarea terenului cu plantatii vegetale;

- folosirea materialelor si sistemelor de inchidere ecologice cum ar fi lemnul, terasele verzi

Aplicarea masurilor de protectie si conservare a mediului va determina mentinerea echilibrelor ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea si creeaza disconfort si va permite valorificarea potentialului natural al amplasamentului propus.

**d) probleme de mediu relevante pentru plan sau program**

**Apa:** prin solutiile adoptate (de alimentare cu apa, de canalizare menajera si pluviala) – se elimina posibilitatea de infiltratii in sol.

**Aerul:** nu exista surse de poluare a atmosferei – exceptand cele legate de circulatia autovehiculelor de pe Calea Torontalului - DN6 - artera cu trafic intens de circulatie Surse stationare nedirijate nu exista; surse stationare dirijate: emisiile de poluanti antrenati de la gazele de ardere de la centralele termice si echipamentele din dotarea fabricii genereaza monoxid de carbon si oxizi de azot; surse mobile: autoturisme si autoutilitare care genereaza poluanti precum monoxid de carbon, oxizi de azot, dioxid de sulf, hidrocarburi, nearchiduri – intermitente.

**Solul:** surse de poluare specifice perioadei de executie nu exista, decat accidental de la pierderea de carburanti la utilajele folosite – sunt nesemnificative cantitativ si pot fi inlaturate fara a avea efecte nedorite asupra solului. Pentru perioada de exploatare, surse posibile de poluare sunt: depozitarea necorespunzatoare a deeurilor menajere. Se va realiza o platforma adecvata pentru colectarea deeurilor, se va intretine solul in spatiile verzi si se va draga periodic luciul de apa.

Zgomot si vibratii: proiectul va respecta cerintele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, avand in vedere ca documentatia nu reglementeaza functiunea zonei, aceasta fiind reglementata prin *Planului Urbanistic General, aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L. nr. 107/2014 si a prevederilor aferente UTR-ului nr.73, zona alocata zonei industriale sau de servicii si depozitare.*

Radiatii: lucrarile propuse nu produc si nu folosesc radiatii.

Ca principale acte normative privind protectia mediului ce trebuiesc respectate, sunt precizate urmatoarele:

- Se vor respecta conditiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;
- Deseurile rezultate vor fi ridicate de catre o unitate de salubritate autorizata; cele reciclabile – hartie, carton, sticla etc. – vor fi colectate separate, pe tipuri si vor fi predate unitatilor specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deseurilor reciclabile, precum si cele al O.U. 78/2000 privind regimul deseurilor;
- Se va curata periodic luciul de apa, prin lucrari de dragare;
- Se vor respecta prevederile O. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va mentine în limitele STAS 10009/98 si STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanti in aer nu vor depasi valorile impuse de O. 462/93 si O. MAPM1103/2003;
- Apele uzate vor respecta conditiile de colectare din NTPA 002/2002;
- Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea conditiilor impuse de Legea 426/2001;
- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritatile administratiei publice locale sau judetene.

**e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu (de exemplu, planurile si programele legate de gospodaria deseurilor sau gospodaria apelor)**

Prin canalizare si alimentare cu apa in sistem centralizat, solutia propusa este conforma cu normelor europene actuale.

Managementul deseurilor menajere: acestea vor fi colectate in recipiente cu aceasta destinatie si vor fi preluate de societati autorizate cu mijloace de transport adecvate care nu permit împrastierea lor.

Gospodaria substantelor periculoase si toxice: nu rezulta nici un fel de substante toxice sau periculoase, deci nu se necesita masuri speciale.

## **2.Characteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate:**

### **a) Probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor**

Probabilitatea de a afecta mediul este nula – ca durata sau frecventa – ca atare nu se pune problema reversibilitatii efectelor (elementele componente raman nenocive si deseurile se aduna si se elimina)

**b) Natura cumulativa a efectelor** – Nu este cazul.

**c) Natura transfrontiera a efectelor** – Nu este cazul.

**d) Riscul pentru sanatatea umana sau mediu** – Nu este cazul, functiunea - zona verde si agrement, prin natura activitatilor pe care le propune contribuind la inbunatatirea sanatatii oamenilor si starii mediului inconjurator.

**e) Marimea si spatialitatea efectelor** – Nu este cazul.

**f) Valoarea si vulnerabilitatea areabilului posibil a fi afectat, date de:**

*(i) Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural*

Nu sunt elemente ale patrimoniului cultural (national, regional sau local) In zona. Nu exista caracteristici naturale speciale.

*(ii) Depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului* – Nu este cazul.

(iii) *Folosirea terenului in mod intensiv* – Nu este cazul. Pentru fabrica de preparate aproduselor din carne, vor fi prevazute spatii verzi si plantate 20 % din suprafata totala a terenului.

**g) Efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international** – Nu e cazul.

Din aceste considerente generale si specifice legislatiei de mediu, cunoscand in detaliu caracterul investitiei, luand in considerare situatiile cu investitii similare, se apreciaza ca investitia este cu un risc redus, nesemnificativ asupra mediului.

### **3. REGLEMENTARI**

Se vor prezenta propunerile de ocupare si utilizare a terenului precum si conditiile de amplasare a Extinderii Fabricii de preparate din carne „Plan Urbanistic de Detaliu modificarea limitei de implantare vestice, privind:

#### **a) Obiectivele noi solicitate prin tema-program**

Scopul prezentului Plan de Urbanism de Detaliu este acela de a modifica limitele de implantare ale constructiilor, ca urmare a intentiilor beneficiarului de extindere a constructiilor existente inspre Vest (calea ferata), fara modificarea indicilor de constructibilitate, accese, etc. regmentate prin PUD-ul aprobate prin HCL nr. 401 din 25.10.2005. Aceasta modificare va fi insotita de un nou aviz CFR care se va anexa prezentei documentatii facand parte integranta din acestea.

#### **Funcionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor**

In conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism la nivel de zone si subzone functionale, pentru zone industriale sau de servicii si depozitare, se pot stabili urmatoarele:

- terenul studiat va fi subzona de tipul Ia (subzona unitatilor industriale si de depozitare existente), cu functiunea de zona industriala, servicii si depozitare si functiuni complementare admise (servicii, accese pietonale si carosabile, spatii verzi amenajate, retele tehnico edilitare, racorduri de cale ferata)
- utilizari permise pentru subzona Ia a sunt: servicii, accese pietonale • i carosabile, spatii verzi amenajate, retele tehnico edilitare, racorduri de cale ferata
- dispozitii specifice U.T.R. nr. 73-Parcul industrial propus-Calea Torontalului- Solectron: unitati de industrie mica si servicii diversificate, nepoluante; unitati de productie • i de depozitare specializate pe diverse profile de activitate, nepoluante; spatii pentru administratia coordonatoare a zonei, sedii pentru firme, spatii de prezentare si expunere, spatii comerciale si de alimentatie publica, spatii de cazare; centru comercial- spatii polifunctionale; centru afaceri; targ expozitional; spatii verzi amenajate, plantatii de protectie, amenajari sportive; staionari auto, parking-uri.
- utilizari permise cu conditii:
  - functiunile mai sus mentionate sunt permise in zona de protectie a infrastructurii feroviare si in zona de protectie a drumurilor publice, cu conditia obtinerii avizului Regionalei CF – Timisoara, si CN “Cai Ferate CFR” SA respectiv avizul D.R.D.P. – Timisoara

- pe terenurile situate in zonele istorice urbane sunt permise functiunile precizate la Art. 4, cu conditia obtinerii avizului Comisiei Monumentelor Istorice la nivel teritorial, conform legislatiei in vigoare. De asemenea, orice interventie asupra constructiilor clasificate ca monumente istorice este conditionata de obtinerea aceluiasi aviz.
  - Autorizatia de construire pe terenurile situate in zona de protectie a drumurilor publice poate fi acordata cu conditia obtinerii prealabile a avizelor institutiilor abilitate conform legii.
  - unitatile de productie propuse se vor amplasa numai pe baza de PUZ sau PUD aprobat
  - prin studiul de impact se va stabili daca exista pericole sau inconveniente care sa le faca incompatibile cu zona industriala sau vecinatatile ei si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si a altor pericole
  - amplasarea oricarei constructii fata de canalele de desecare se va face avandu-se in vedere H.G. 611/1997 "Hotararea pentru aprobarea Regulamentului de aplicare a Legii Imbunatatirii Funciare nr. 84/1996", care reglementeaza afectarea amenajarii de imbunatatiri funciare in functiune de catre investitori. La intocmirea documentatiilor tehnice de executie se va solicita avizul R.A.I.F. pentru stabilirea conditiilor necesare a fi respectate.
- interdictii definitive: se interzice construirea oricaror obiective altele decat cele mai sus mentionate.
- unitati ce prezinta riscuri tehnologice
  - unitati de productie in zonele industriale si de depozitare in care P.U.G. propune reconversie functionala
  - constructii de locuinte
  - depozite de deseuri
  - constructii in perimetrele de protectie ale forajelor de apa potabila.

### **Reguli de amplasare si retragerii minime obligatorii**

Se vor respecta prevederile Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei.

*Amplasarea fata de drumurile publice* – cu retragere de 50.00m fata de limita covorului asfaltic.

*Amplasarea fata de caile navigabile* - nu este cazul.

*Amplasarea fata de caile ferate din administrarea S.N.C.F.R.* – 20.00m fata de limita zonei de siguranta CFR.

*Amplasarea fata de aeroporturi* - nu este cazul.

*Retragerea fata de fasia de protectie a frontierei* - nu este cazul.

*Amplasarea fata de aliniament:* - 43.62m conf. PUD aprobat cu HCL 401 din 25.10.2005

*Amplasarea in interiorul parcelei:*

- Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale ale parcelei se va face la:
  - o -minimum 6.50m fata de limita laterala Vestica
  - o 1.90m fata de limita laterala Estica conf. PUD aprobat cu HCL 401 din 25.10.2005.

- Amplasarea constructiilor fata de spatele parcelei se va face astfel incat sa se pastreze distanta minima de 12,00 m fata de limita posterioara a lotului, limita Sudica PUD aprobat cu HCL 401 din 25.10.2005.
- Amplasarea constructiilor in raport cu altele de pe aceeași parcela se va face tinand cont de profilul functional al acestora, in asa fel incat sa nu fie umbrite spatiile constructiilor invecinate care pretind iluminare naturala.
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu.

#### **b) Capacitatea, suprafata desfasurata**

Realizarea unor indicatori urbanistici în care POT sa fie max.=70%, iar CUT maxim = 1,60.

#### **c) Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi**

Planului Urbanistic General, aprobat prin *H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L. nr. 107/2014* si a prevederilor aferente UTR-ului nr. 73, zona este alocata zonei industriale sau de servicii si depozitare.

Pe amplasamentul din Calea Torontalului, Dn 6, Km 564+600 se doreste modificarea limitei de implantare a PUD-ului aprobat prin HCL 401 din 25.10.2005, care prin volumetrie si aspect exterior sa se incadreze in aspectul arhitectural al zonei.

#### **e) integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente:**

Solutiile tehnice pun in evidenta conceptia structurala a ansamblului, care prin volumetrie si aspect exterior nu intra in contradictie cu aspectul general al zonei si cu functinea propusa. Ca si cromatica exterioara se vor folosi finisaje in alb si zone de accent in tonuri calde.

#### **f) principii de interventie asupra constructiilor existente**

Se vor alipii trei corpuri de cladire noi la Fabrica de preparate din carne compusa din hala de productie cu extindere cu spatii de procesare si depozitare, Corpul A pe latura Estica, Corpul B pe latura Vestica si corpul C pe latura Nordica. Nu se va interveni major pe structura cladirii existente.

#### **g) modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale**

- Asigurarea acceselor carosabile pentru toate constructiile la rețeaua de circulație si transport reprezinta o conditie majora de configurare, amplasarea si autorizarea acestora. Exista si nu se modifica, un acces carosabil de pe Calea Torontalului, conform plansei grafice 05- *Propunere de mobilare urbanistica*.

#### **h) principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei**

Amplasarea constructiilor în cadrul terenului si amenajarea peisagistica s-a realizat luand in calcul, forma terenului si accesul pe amplasament .

#### **i) conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditii impuse de acesta**

Nu este cazul.

#### **j) solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii**

Pentru a se evita poluarea mediului ambiant constructiile vor avea toate conditiile de norme igienico-sanitare, in ceea ce priveste evacuarea reziduurilor menajere si a celor rezultate in urma depozitarii si evacuarea gunoiului.

Pentru depozitarea gunoiului menajer, se va realiza un spatiu special de colectare cu pubele. Evacuarea acestora 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 igienă privind mediul de viață al populației și Normele de protecția muncii în vigoare.

**k) prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului** nu este cazul.

**l) soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi**

În prezent în incintă există amenajări de tip peisagistic.

Pentru construcții propuse vor fi prevăzute spații verzi și plantate 20% din suprafața totală a terenului.

**m) profiluri transversale caracteristice**

Terenul în cadrul zonei studiate este relativ plan.

**n) lucrări necesare de sistematizare**

Lucrările de sistematizare pe verticală necesare realizării obiectivului de investiții sunt în categoria celor obișnuite nefiind necesare intervenții speciale.

**o) regimul de construire (alinieră și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenului)**

Implantarea construcțiilor se va face în limitele zonei specificate, conform planșei Reglementări urbanistice.

Regimul de înălțime general impus construcțiilor este de maxim S+P+2E+M, iar înălțimea maximă a construcțiilor va rezulta în urma gabaritării spațiilor de producție / depozitare.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Zona va avea un procent de ocupare al terenului de maxim de 70% (respectând reglementările propuse prin PUG aprobat prin *prin H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L. nr. 107/2014* și Certificatul de Urbanism Nr. 2935 din 07.07.2016).

**p) coeficientul de utilizare a terenurilor**

Zona va avea un coeficient de ocupare al terenului de maxim de 1,60.

**r) asigurarea resurselor (surse, rețele, racorduri)**

Așa cum se prezintă în planșa de echipare edilitară și cum rezulta din avizele anexate în zona studiată sunt asigurate toate utilitățile pentru funcționarea obiectivului de investiții.

#### **Extindere rețea de apă pentru incendiu**

În urma extinderii hălei pe latura vestică este necesară reamplasarea unui tronson de conductă de incendiu și montarea de hidranți pe nou tronson.

Rețea de incendiu se va amplasa în zona verde fiind realizată din polietilenă PE-HD, PE100, Pn 6 atm, defalcată pe diametrii astfel:

-De.180x6.6 mm – **90 m.**

-De 110x4.0 mm – **8 m.**

Rețeaua se va poza în zona verde, fiind echipată cu 2 hidranți de incendiu supraterani Dn 100 mm.

Conducta de incendiu se pozează în tranșee dreptunghiulare 0,70x1,10 m, sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip de 10 cm grosime.

#### **Extindere rețea de canalizare menajeră**

În urma extinderii hălei pe latura estică este necesară mutarea unui tronson de canalizare și prelungirea racordurilor din căminele de pe tronsonul respectiv. Canalizarea menajera propusă va prelua racordurile existente și le va descarca în cel mai apropiat cămin.



Reteaua de canalizarea propusa se va executa din tuburi PVC-KG:

-D=250 mm, în lungime de **35 m**.

-D=110 mm, în lungime de **17 m**.

Conductele se vor poza îngropat la adâncimi cuprinse între 1,20 • i 2,00 m.

Pe traseul canalului se vor monta **2 c**• mine de vizitare la schimbare de directie • i la intersectii. Dimensionarea canaliz• rii s-a f• cut din condi• ia asigur• rii unei viteze de scurgere mai mare sau egal• cu 0,7 m/s în func• ie de panta canaliz• rii. Canalizarea va prelua debitele de ape uzate menajere, care corespund prevederilor normativului NTPA 002.

In urma realiz• rii retelei de canalizare menajera, la traversarea platformei existente este afectat• structura acestora si senecesit• refacerea lor pe traseul conductelor. Refacerea structurii carosabilului se face conform cu initialul.

### **Extindere retea de canalizare pluviala**

In urma extinderii halei pe latura estic• se demoleaz• santul perimetral halei existente si se propune un nou sant pluvial care urm• reste conturul extinderii.

Pentru racordarea santului pluvial deschis se propune un tronson de canalizare pluviala realizat din tuburi PVC-KG, D=315 mm, în lungime de **25 m**. Conducta se va descarca in caminul pluvial existent dinaintea separatorului de hidrocarburi prevazut inainte de bazinul de retentie ape pluviale.

Conducta se vor poza îngropat la adâncimi cuprinse între 1,20 • i 1,50 m.

Dimensionarea canaliz• rii s-a f• cut din condi• ia asigur• rii unei viteze de scurgere mai mare sau egal• cu 0,7 m/s în func• ie de panta canaliz• rii. Canalizarea va prelua debitele de ape pluviale.

### **(r) Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)**

<i>Bilant / parcela</i>	<i>Situatia existenta</i>		<i>Situatia propusa</i>	
	<i>%</i>	<i>mp</i>	<i>%</i>	<i>mp</i>
<i>S teren reglementat</i>	<b>100</b>	<b>26 500</b>	<b>100</b>	<b>26 500</b>
<i>Cieculatii pietonale, auto si parcaje</i>	<b>5.29</b>	<b>1 400.44</b>	<b>5.29</b>	<b>1 400.44</b>
<i>Suprafata construita</i>	<b>70.00</b>	<b>18 550</b>	<b>70.00</b>	<b>18 550</b>
<i>Spa•ii verzi amenajate</i>	<b>20.00</b>	<b>5 300</b>	<b>20.00</b>	<b>5 300</b>
<i>Luciu de apa</i>	<b>4.71</b>	<b>1 249.56</b>	<b>4.71</b>	<b>1 249.56</b>

<i>Indicatori Urbanistici</i>	<i>Situa•ia existent•</i>	<i>Situa•ia propus•</i>
<i>POT max.</i>	70.00%	70.00%
<i>CUT max.</i>	1.6	1.6

## **5. CONCLUZII**

### **(a) Consecin•elor realizarii obiectivelor propuse**

Solutia urbanistica adoptata se Inscribe In prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara, a PUZ-ulul aprobat- Zona industrial Calea Torontalului si a PUD-ulul aprobat prin HCL 401 din 25.10.2005 Fbrica noua de preparate din carne.

**(b) Masurile ce decurg în continuarea P.U.D.-ului**

În urma acestui studiu considerăm ca Direcția de Urbanism a Municipiului Timișoara ar trebui să facă toate demersurile pentru a decide viabilitatea propunerilor din planșa Reglementări urbanistice.

Varianta care de asemenea ar conduce la o creștere a calității ambianței urbane în zona studiată.

**(c) Punctului de vedere al elaboratorului asupra soluției**

Considerăm că obiectivele temei program au fost atinse rezultând din analiza coroborată a situației existente și situației propuse, toate posibilitățile care să conducă la creșterea calității ambianței urbane generale în zona studiată.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării Planului Urbanistic de Detaliu și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației.

Intocmit,  
arh. Eugen Adrian FILIP

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**  
**(modificarea limitei de implantare a constructie)**

Amplasament

**Timișoara, str. Torontalului nr. DN 6, KM 564+600 stg.**  
**C.F. nr. 401424, nr. cad. 401424**

Beneficiar

**S.C. AGIL S.R.L.**

Faza

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

Data

**AUGUST 2016**

Pr. Nr. 28/AGL/16

## FOAIE DE CAPAT

· Denumirea proiectului	<b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU (modificarea limitei de implantare a constructie)</b>
· Amplasament	<b>Timisoara, str. Torontalului nr. DN 6, KM 564+600 stg. ; C.F. nr. 401424, nr. cad. 401424</b>
· Beneficiar	<b>S.C. AGIL S.R.L.</b>
· Proiect Urbanism	<b>S.C. ATELIERELE ARHITECH S.R.L.</b> Timisoara, Bulevardul Eroilor de la Tisa, nr. 77, et I <b>Arh. FILIP Eugen Adrian</b>
Edilitare	<b>S.C. ELECTROPROIECT H.K. S.R.L.</b> Timisoara, str. Cosminului nr. 36, sc.A ap.6 Ing. <b>Horia Dinicica</b>
Edilitare	<b>S.C. PRO WASSER AT. S.R.L.</b> str.C-tin Brincoveanu nr.64, Timisoara Ing. <b>Simona Fintineanu</b>
· Faza de proiectare	<b>P.U.D.</b>
· Data	<b>August 2016</b>

Pr. Nr. 28/AGL/16

## LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

Urbanism

arh. Filip Eugen Adrian

arh. Craciun Novella

Edilitare

Ing. **Horia Dinicica**

Edilitare

Ing. **Simona Fintineanu**

## BORDEROU

### 1. Parte scrisa

Foaie de titlu  
Foaie de capat  
Lista si semnaturile proiectantilor  
Borderou  
Certificat de Urbanism  
Carte Funciara  
Taxa RUR  
CUI  
Aviz CTATU nr. 02 din 23.02.2017  
Raportul informarii si consultarii publicului  
Aviz Agentia Regionala pentru Protectia Mediului  
Aviz Protectia Civila  
Aviz Securitatea la Incendiu  
Aviz Sanitar  
Aviz de principiu Mediu Urban  
Aviz de principiu Drumuri  
Aviz CFR  
Aviz DRDP  
Aviz Politia Rutiera  
Aviz Comisia de Circulatie  
Aviz Unic  
Adresa Serviciul Juridic  
Adresa Directia Cladiri, Terenuri si Dotari Diverse  
Adresa Serviciul Administrare Fond Funciar  
Memoriu justificativ  
Studiu Geotehnic  
Plan de situatie vizat OCPI

### 2. Parte desenata

Încadrare in zona	01-A
Situatia existenta	02-A
Reglementari urbanistice	03-A
Obiective de utilitate publica	04-A
Posibilitati de mobilare urbanistica	05-A
Instalatii electrice Exterioare –Situatia existenta	E.01
Instalatii electrice Exterioare –Situatia propusa	E.02
Reglementari edilitare	01-ED

Intocmit,  
Arh. FILIP Eugen Adrian

Pr. Nr. 28/AGL/16

## **MEMORIU JUSTIFICATIV**

### **1. INTRODUCERE**

#### **Date de recunoaștere a documentației**

- Denumirea proiectului **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**
- **(modificarea limitei de implantare a construcției)**
- Amplasament **Timișoara, str. Torontalului nr. DN 6, KM 564+600 stg. C.F. nr. 401424, nr. cad. 401424**
- Beneficiar **S.C. AGIL S.R.L.**
- Proiectant **S.C. ATELIERELE ARHITECH S.R.L.  
Arh. FILIP Eugen Adrian**
- Data elaborării **AUGUST 2015**

#### **Obiectul lucrării**

Obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu este acela de a schimba limita vestica de implantare a construcțiilor fara modificarea altor prevederi ale PUD-ului aprobat prin HCL nr. 401 din 25.10.2005.

În PUD-ul menționat anterior limita de proprietate Vestica a fost determinată de zona de protecție CFR la 50m față de calea ferată și culoarul de protecție al LEA 20kV existentă pe teren (24m). Între timp beneficiarul a luat măsurile de deviere a LEA în sistem îngropat (LES), iar pentru aceasta a fost întocmit un studiu de soluție de către ENEL, urmând ca după realizarea lucrărilor de deviere interdicția să fie ridicată. Acestea apar explicit reprezentate în Planșa de Reglementări Urbanistice. De asemenea, urmare a solicitării unui nou aviz CFR s-a restrans zona de siguranță CFR la 20m permițând instituirea unor noi limite de implantare la 6.87m față de limita de proprietate.

Ceilalți indicatori rămân neschimbați.

Documentația stabilește condițiile tehnice pentru: modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor, respectiv amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

## **1. INCADRAREA IN ZONA**

### **1.1. Concluzii din documentatii deja elaborate**

Zona studiata in prezenta documentatie este situata administrativ in intravilanul extins al Municipiului Timisoara, in partea de Nord-Vestica, in zona industriala Calea Torontalului (Solectron, Coca-Cola, Parc Tehnologic si Industrial Timisoara). Terenul se gaseste pe partea stanga a DN 6 (Calea Torontalului) la kilometrul 564+600 inaintea trecerii la nivel cu calea ferata Timisoara – Arad.

In intocmirea acestui Plan Urbanistic de Detaliu au fost luate in considerare informatiile din studiile aprobate pe teren prin PUD avand HCL nr. 401 din 25.10.2005 si planurile de urbanism cu caracter director, care stabileste directiile de dezvoltare ale teritoriului precum si informatiile cu caracter analitic:

- *Planului Urbanistic General, aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L. nr. 107/2014 si a prevederilor aferente UTR-ului nr. 73, zona are functiunea propusa de - zona industriala, conform PUZ „Solectron, Coca Cola, Parc Tehnologic si Industrial Timisoara*
- *Plan Urbanistic de Detaliu “Construire Fabrica noua de preparare a produselor din carne” aprobat prin H.C.L. Timisoara, nr. 401 din 25.10.2005 – Str. Torontalului, nr. DN 6 KM 564+600 stg;*
- Studiul geotehnic intocmit la comanda beneficiarului;
- Suportul topografic actualizat, realizat pe zona studiata;
- Context urbanistic prielnic pentru constructii cu functiuni de productie;
- Functiunile care se doresc a fi implementate pe terenul studiat nu au un impact nociv asupra mediului existent.

### **1.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.**

## **2. SITUATIA EXISTENTA**

Terenul este inregistrat in C.F. nr. 401424, nr. cad. 401424, avand suprafata de 26500mp si fiind proprietatea S.C. Agil S.R.L.

### **Accesibilitatea la caile de comunicatie**

Parcela care face obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu este accesibila in prezent de pe DN 6 (Calea Torontalului) la km 564+425 partea stanga.

Accesul auto pe teren este existent si nu se va modifica cu nimic, caesta se racordeaza la ND6 pe latura Nord-Estica, de unde se pot accesa platformele si drumurile din incinta. Acest drum de incinta este dimensionat astfel incat sa permita autoutilitarelor de interventie in caz de incendiu accesul pe toate laturile halei.

In incinta s-au realizat circa 40% din locurile de parcare propuse in PUD-ul aprobat, in baza Autorizatiilor de Construire emise anterior.

### **Suprafata ocupata, limite si vecinatati**

Terenul studiat in cadrul Planului Urbanistic de Detaliu are o suprafata de 26 500 mp, cu forma aproximativ dreptunghiulara si este in proprietatea S.C. Agil S.R.L.

Indicii de constructibilitate propusi prin PUD-ul aprobat cu HCL nr. 401/2005 se incadreaza in indicii aprobati pentru zone industriale si sunt:

POT max = 70%



CUT = 1.60

Regimul de inaltime S+P+2E+M

H max. = 12.00 m

Procentul minim spatii verzi pe parcela = 20%.

In zona sunt in general terenuri proprietate privata, pe care s-au dezvoltat in ultimii ani zone industriale sau de servicii si depozitare.

In vecinatatea amplasamentului au fost aprobate documentatii prin care s-a detaliat utilizarea functionala a zonelor studiate, propunandu-se unitati industriale : Parcul Tehnologic si Industrial al Consilului Judetean Timis, unitati de servicii si depozitare.

Vecinatati:

**N** – parcela proprietate privata – liber de constructii

**N-E** – Calea Torontalului – DN 6

**E** – parcele proprietate privata – liber de constructii

**S** – parcela proprietate privata – liber de constructii

**S** – Calea ferata - proprietate CFR

### **Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere**

La data emiterii Certificatului de Urbanism nr. 2935 din 07.07.2016, conform Extrasului de Carte Funciara nr. 401424 Timisoara, nr. top. 401424, situat in Timisoara, Calea Torontalului, nr. DN 6 KM 564+600, pe terenul in suprafata de 26 500 mp se afla urmatoarele constructii:

- Casa Portar avand suprafata de 67mp
- Post trafo avand suprafata de 12 mp
- Grup Electrogen avand suprafata de 8 mp
- Rezervor apa incendiu si statie pompe uzate avand suprafata de 125 mp
- Graj avand suprafata de 59 mp
- Magazie de ambalaje edificata in anul 2014 avand suprafata de 445 mp
- Fabrica de preparate din carne compusa din hala de productie cu extindere cu spatii de procesare si depozitare (platforme de andocare si depozitare de ambalaje) si Corp Administrativ P+E. Avand suprafata de 6 296mp

Constructia principala este hala de productie, avand in general un singur nivel, iar in partea din fata unde se afla zona de birouri, cladirea are regimul de inaltime P+1E.

Suprafetele construite pana in prezent sunt:

Amprenta la sol existent = 7012 mp

Suprafata desfasurata existent = 7748.48 mp

POT existent = 26.46%

CUT existent = 0.29

S luciu de apa = 1249.56 mp

S zona verde = 5300 = 20%

S parcare = 322.00 mp

S platforme = 6041.56 mp

Teren pentru viitoare dezvoltari = 6574.88 mp

Parcari existente = 25 locuri

### **Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic**

Zona studiată este situată în intravilanul Municipiului Timisoara, în partea de Nord-Vest, în zona industrială Calea Torontalului (Solectron, Coca Cola, Parc Tehnologic și Industrial Timisoara). În Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara zona este inclusă în UTR 73 cu destinația propusă de instituții și servicii

publice. In vecinatate s-au dezvoltat in cursul ultimei perioade si alte obiective industriale si servicii.

### **Destinatia cladirilor**

In cadrul zonei fondul construit existent este constituit din zona industrială Calea Torontalului (Solectron, Coca-Cola, Parc Tehnologic si Industrial Timisoara).

### **Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafe•elor ocupate**

Terenul studiat in cadrul Planului Urbanistic de Detaliu are o suprafa•a de 26 500 mp.

Imobilul, compus din teren intravilan, de pe str. Torontalului, Nr. DN 6 km 564+600 este identificat prin CF nr. 401424 Timisoara, nr. top. 401424 si se afla in proprietatea S.C. AGIL S.R.L., cota actuala 1/1.

### **Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare**

Terenul de fundare recomandat pentru extinderea propusa ca fiind apt de fundare este constituit din argila prafoasa cafenie galbuie cu rare concretii calcaroase si feromanganoase plastic vartoasa umeda.

Adancimea minima de fundare pentru locuintele ce urmeaza a fi edificate este:

$$D_f = 2,80\text{m fata de cota } \pm 0,00\text{m.}$$

$$D_{\text{min}} = 1,30\text{m fata de cota teren sistematizat}$$

Stabilirea dimensiunilor fundatiilor pentru constructia care urmeaza a fi edificata se va adopta luand in considerare presiunea conventionala de baza ( $B = 1,00$ ,  $D_f = 2,00$  m) conform STAS 3300/2-85:

$$p_{\text{conv}} = 230 \text{ kPa}$$

Daca la cota recomandata de fundare se intercepteaza umpluturi, terenuri necorespunzatoare (pamanturi negre, maluri, umpluturi) acestea se vor indeparta pana la terenul natural, recomandat ca fiind apt de fundare, completarea efectuandu-se prin plombare cu beton simplu.

### **Adancimea apei subterane**

La data efectuării cercetării pe teren freaticul a fost interceptat in forajele executate sub forma de infiltratii la 3,80m –zona F1 respectiv 4,00m adancime zona F2 prezentand nivele stabilizate la 1,60m adancime zona F1 respectiv 1,70m adancime zona F2.

Diferentele de nivel constatate pe amplasamentele cercetate provin din apele meteorice (suprafreatic).

In lipsa unor masuratori sistematice si de durata efectuate de institutii specializate pe teritoriul localitatii Timisoara se apreciaza urmatoarele nivele hidrostatice caracteristice

$$NH_{\text{max}} = 1,50\text{m fata de nivel teren actual}$$

$$NH_{\text{med}} = 3,50\text{m fata de nivel teren actual}$$

### **Parametrii seismici caracteristici zonei**

In conformitate cu P100-1/2006, perioada de col•  $T_c = 0,7\text{s}$ . Factorul de amplificare dinamica maxima a accelera•iei orizontale a terenului de catre structura  $\ast_0 = 3$ . Spectrul

normalizat de raspuns elastic  $S_e(T) = a_g(T)$  se considera pentru Zona Banat iar accelerația orizontala a terenului pentru proiectare  $a_g=0,16g$ .

### **Analiza fondului construit existent**

Funcțiunea dominantă pentru această zonă este cea industrială, cu zone punctuale de servicii.

În cadrul zonei fondul construit existent este constituit din zona industrială Calea Torontalului (Solectron, Coca-Cola, Parc Tehnologic și Industrial Timisoara).

### **Echiparea existentă**

Zona din care face parte parcela studiată în PUD este echipată edilitar cu rețele de curent electric, alimentare cu gaze naturale, alimentare cu apă potabilă și canalizare. Majoritatea rețelelor edilitare sunt situate în vecinătatea amplasamentului adiacent la Calea Torontalului - DN 6.

Gabaritele rețelelor existente în zonă 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. La fel se va proceda și în cazul necesității devierii sau extinderii rețelelor de utilități existente.

**Alimentare cu apă și canalizare menajeră** - conform avizului eliberat de către SC AQUATIM SA, în zona studiată există rețele ce deservește Parcul industrial Torontalului, amplasate paralel cu DN 6:

Având în vedere cerințele de calitate a apei cerute la fabrici cu specific alimentar, respective, de preparare a produselor de carne, s-a optat pentru alimentarea cu apă dintr-o conductă publică.

Necesarul de apă menajeră și tehnologică este asigurată de la conductă Parcului Industrial TORONTAL, conductă care asigură apă potabilă furnizată de Pega de apă canal AQUATIM.

Zona din care face parte parcela analizată în PUD este echipată edilitare. Gabaritele și calitatea rețelelor din vecinătate va fi confirmată prin avizele detinatorilor de utilități ai municipiului Timisoara.

Necesarul de utilități pentru funcțiunea solicitată prin P.U.D. va fi stabilită în urma realizării Proiectului Tehnic și se va stabili prin proiecte de specialitate elaborate de proiectanți autorizați.

Traseele și adâncimea exactă a acestora sunt indicate de S.C. AQUATIM, poziția exactă a acestora urmând a se determina prin sondaje.

**Gaze naturale** – conform avizului favorabil eliberat de SC E-ON Gaz Distribuție SA, amplasamentul nu este afectat de rețele de alimentare cu gaze. În zonă, conductă de alimentare cu gaz este poziționată paralel cu DN6.

**Energie termică** – conform aviz de amplasament emis de SC COLTERM SA nu există rețea de distribuție a energiei termice în perimetrul terenului studiat.

**Energie electrică** - Pe terenul în proprietatea SC AGIL SRL se găsește o linie electrică aeriană de 20 kV (LEA 20 kV BILED) având ca și zonă de protecție 12.00m stânga-dreapta din axul liniei, această linie electrică aeriană condiționează executarea extinderii fabricii în zona coprului B, motiv pentru care este necesară devierea acesteia, respectiv schimbarea din LEA 20 kV în LES 20 kV. pe tot culoarul de trecere din incinta fabricii S.C. AGIL S.R.L.. Lungimea totală asupra căreia se vor efectua lucrări de deviere/reamplasare fiind de circa 300 m, conform studiului de soluție elaborate de ENEL.

Aceste lucrari se vor executa de catre firme atestate ANRE in urma intocmirii proiectului de catre operatorul local de distributie a energiei electrice SC ENEL DISTRIBUTIE BANAT in a carui patrimoniu se afla linia electrica aeriana de 20 kV.

Extinderea fabricii se va realiza doar dupa devierea traseului actualei LEA, pe limita Vestica de proprietate a terenului aflat in proprietatea S.C. Agil S.R.L., in sistem ingropat si implicit a ridicarii interdictiei de construire.

**Retea Telefonie** – conform SC Romtelecom SA avizul este fara conditii care sa impiedice realizarea investitiei.

**Regia Autonoma de Transport** – conform RATT, regia nu detine gospodarie subterana de cabluri electrice pe amplasament.

### **Probleme de mediu**

#### *1. Caracteristicile planurilor • i programelor:*

**a) gradul in care planul sau programul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor**

- elaborarea PUD a fost determinata de dorinta de a dezvolta din punct de vedere urbanistic zona cu respectarea functiunii si utilizarilor premise prin acesta. Intrucat reglementeaza doar limitele zonei de implantare documentatia va avea un impact minor in ceea ce priveste crearea unui cadru pentru alte proiecte.

**b) gradul in care planul sau programul influentiaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele**

- propunerea respecta reglementarile propuse prin Regulamentul General de Urbanism si alte planuri urbanistice aprobate in zona.

**c) relevanta planului sau programului in/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovarii dezvoltarii durabile**

- amenajarea terenului cu plantatii vegetale;

- folosirea materialelor si sistemelor de inchidere ecologice cum ar fi lemnul, terasele verzi

Aplicarea masurilor de protectie si conservare a mediului va determina mentinerea echilibrelor ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea si creeaza disconfort si va permite valorificarea potentialului natural al amplasamentului propus.

**d) probleme de mediu relevante pentru plan sau program**

**Apa:** prin solutiile adoptate (de alimentare cu apa, de canalizare menajera si pluviala) – se elimina posibilitatea de infiltratii in sol.

**Aerul:** nu exista surse de poluare a atmosferei – exceptand cele legate de circulatia autovehiculelor de pe Calea Torontalului - DN6 - artera cu trafic intens de circulatie Surse stationare nedirijate nu exista; surse stationare dirijate: emisiile de poluanti antrenati de la gazele de ardere de la centralele termice si echipamentele din dotarea fabricii genereaza monoxid de carbon si oxizi de azot; surse mobile: autoturisme si autoutilitare care genereaza poluanti precum monoxid de carbon, oxizi de azot, dioxid de sulf, hidrocarburi, nearchiduri – intermitente.

**Solul:** surse de poluare specifice perioadei de executie nu exista, decat accidental de la pierderea de carburanti la utilajele folosite – sunt nesemnificative cantitativ si pot fi inlaturate fara a avea efecte nedorite asupra solului. Pentru perioada de exploatare, surse posibile de poluare sunt: depozitarea necorespunzatoare a deseurilor menajere. Se va realiza o platforma adecvata pentru colectarea deseurilor, se va intretine solul in spatiile verzi si se va draga periodic luciul de apa.

**Zgomot si vibratii:** proiectul va respecta cerintele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, avand in vedere ca documentatia nu reglementeaza functiunea zonei, aceasta fiind reglementata prin *Planului Urbanistic General, aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L. nr. 107/2014 si a prevederilor aferente UTR-ului nr.73, zona alocata zonei industriale sau de servicii si depozitare.*

**Radiatii:** lucrarile propuse nu produc si nu folosesc radiatii.

Ca principale acte normative privind protectia mediului ce trebuiesc respectate, sunt precizate urmatoarele:

- Se vor respecta conditiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;
- Deseurile rezultate vor fi ridicate de catre o unitate de salubritate autorizata; cele reciclabile – hartie, carton, sticla etc. – vor fi colectate separate, pe tipuri si vor fi predate unitatilor specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deseurilor reciclabile, precum si cele al O.U. 78/2000 privind regimul deseurilor;
- Se va curata periodic luciul de apa, prin lucrari de dragare;
- Se vor respecta prevederile O. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va mentine în limitele STAS 10009/98 si STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanti in aer nu vor depasi valorile impuse de O. 462/93 si O. MAPM1103/2003;
- Apele uzate vor respecta conditiile de colectare din NTPA 002/2002;
- Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea conditiilor impuse de Legea 426/2001;
- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritatile administratiei publice locale sau judetene.

**e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu (de exemplu, planurile si programele legate de gospodaria deseurilor sau gospodaria apelor)**

Prin canalizare si alimentare cu apa in sistem centralizat, solutia propusa este conforma cu normelor europene actuale.

Managementul deseurilor menajere: acestea vor fi colectate in recipiente cu aceasta destinatie si vor fi preluate de societati autorizate cu mijloace de transport adecvate care nu permit împrastierea lor.

Gospodaria substantelor periculoase si toxice: nu rezulta nici un fel de substante toxice sau periculoase, deci nu se necesita masuri speciale.

## **2.Characteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate:**

### **a) Probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor**

Probabilitatea de a afecta mediul este nula – ca durata sau frecventa – ca atare nu se pune problema reversibilitatii efectelor (elementele componente raman nenocive si deseurile se aduna si se elimina)

**b) Natura cumulativa a efectelor** – Nu este cazul.

**c) Natura transfrontiera a efectelor** – Nu este cazul.

**d) Riscul pentru sanatatea umana sau mediu** – Nu este cazul, functiunea - zona verde si agrement, prin natura activitatilor pe care le propune contribuind la inbunatatirea sanatatii oamenilor si starii mediului inconjurator.

**e) Marimea si spatialitatea efectelor** – Nu este cazul.

**f) Valoarea si vulnerabilitatea areabilului posibil a fi afectat, date de:**

*(i) Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural*

Nu sunt elemente ale patrimoniului cultural (national, regional sau local) In zona. Nu exista caracteristici naturale speciale.

*(ii) Depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului* – Nu este cazul.

(iii) *Folosirea terenului in mod intensiv* – Nu este cazul. Pentru fabrica de preparate aproduselor din carne, vor fi prevazute spatii verzi si plantate 20 % din suprafata totala a terenului.

**g) Efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international** – Nu e cazul.

Din aceste considerente generale si specifice legislatiei de mediu, cunoscand in detaliu caracterul investitiei, luand in considerare situatiile cu investitii similare, se apreciaza ca investitia este cu un risc redus, nesemnificativ asupra mediului.

### **3. REGLEMENTARI**

Se vor prezenta propunerile de ocupare si utilizare a terenului precum si conditiile de amplasare a Extinderii Fabricii de preparate din carne „Plan Urbanistic de Detaliu modificarea limitei de implantare vestice, privind:

#### **a) Obiectivele noi solicitate prin tema-program**

Scopul prezentului Plan de Urbanism de Detaliu este acela de a modifica limitele de implantare ale constructiilor, ca urmare a intentiilor beneficiarului de extindere a constructiilor existente inspre Vest (calea ferata), fara modificarea indicilor de constructibilitate, accese, etc. regmentate prin PUD-ul aprobate prin HCL nr. 401 din 25.10.2005. Aceasta modificare va fi insotita de un nou aviz CFR care se va anexa prezentei documentatii facand parte integranta din acestea.

#### **Funcionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor**

In conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism la nivel de zone si subzone functionale, pentru zone industriale sau de servicii si depozitare, se pot stabili urmatoarele:

- terenul studiat va fi subzona de tipul Ia (subzona unitatilor industriale si de depozitare existente), cu functiunea de zona industriala, servicii si depozitare si functiuni complementare admise (servicii, accese pietonale si carosabile, spatii verzi amenajate, retele tehnico edilitare, racorduri de cale ferata)
  
  - utilizari permise pentru subzona Ia a sunt: servicii, accese pietonale • i carosabile, spatii verzi amenajate, retele tehnico edilitare, racorduri de cale ferata
  - dispozitii specifice U.T.R. nr. 73-Parcul industrial propus-Calea Torontalului- Solectron: unitati de industrie mica si servicii diversificate, nepoluante; unitati de productie • i de depozitare specializate pe diverse profile de activitate, nepoluante; spatii pentru administratia coordonatoare a zonei, sedii pentru firme, spatii de prezentare si expunere, spatii comerciale si de alimentatie publica, spatii de cazare; centru comercial- spatii polifunctionale; centru afaceri; targ expozitional; spatii verzi amenajate, plantatii de protectie, amenajari sportive; staionari auto, parking-uri.
- utilizari permise cu conditii:
    - functiunile mai sus mentionate sunt permise in zona de protectie a infrastructurii feroviare si in zona de protectie a drumurilor publice, cu conditia obtinerii avizului Regionalei CF – Timisoara, si CN “Cai Ferate CFR” SA respectiv avizul D.R.D.P. – Timisoara

- pe terenurile situate in zonele istorice urbane sunt permise functiunile precizate la Art. 4, cu conditia obtinerii avizului Comisiei Monumentelor Istorice la nivel teritorial, conform legislatiei in vigoare. De asemenea, orice interventie asupra constructiilor clasificate ca monumente istorice este conditionata de obtinerea aceluiasi aviz.
  - Autorizatia de construire pe terenurile situate in zona de protectie a drumurilor publice poate fi acordata cu conditia obtinerii prealabile a avizelor institutiilor abilitate conform legii.
  - unitatile de productie propuse se vor amplasa numai pe baza de PUZ sau PUD aprobat
  - prin studiul de impact se va stabili daca exista pericole sau inconveniente care sa le faca incompatibile cu zona industrială sau vecinatatile ei si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si a altor pericole
  - amplasarea oricarei constructii fata de canalele de desecare se va face avandu-se in vedere H.G. 611/1997 "Hotararea pentru aprobarea Regulamentului de aplicare a Legii Imbunatatirii Funciare nr. 84/1996", care reglementeaza afectarea amenajarii de imbunatatiri funciare in functiune de catre investitori. La intocmirea documentatiilor tehnice de executie se va solicita avizul R.A.I.F. pentru stabilirea conditiilor necesare a fi respectate.
- interdictii definitive: se interzice construirea oricaror obiective altele decat cele mai sus mentionate.
- unitati ce prezinta riscuri tehnologice
  - unitati de productie in zonele industriale si de depozitare in care P.U.G. propune reconversie functionala
  - constructii de locuinte
  - depozite de deseuri
  - constructii în perimetrele de protectie ale forajelor de apa potabila.

### **Reguli de amplasare si retragerii minime obligatorii**

Se vor respecta prevederile Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei.

*Amplasarea fata de drumurile publice* – cu retragere de 50.00m fata de limita covorului asfaltic.

*Amplasarea fata de caile navigabile* - nu este cazul.

*Amplasarea fata de caile ferate din administrarea S.N.C.F.R.* – 20.00m fata de limita zonei de siguranta CFR.

*Amplasarea fata de aeroporturi* - nu este cazul.

*Retragerea fata de fasia de protectie a frontierei* - nu este cazul.

*Amplasarea fata de aliniament:* - 43.62m conf. PUD aprobat cu HCL 401 din 25.10.2005

*Amplasarea in interiorul parcelei:*

- Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale ale parcelei se va face la:
  - o -minimum 6.50m fata de limita laterala Vestica
  - o 1.90m fata de limita laterala Estica conf. PUD aprobat cu HCL 401 din 25.10.2005.

- Amplasarea constructiilor fata de spatele parcelei se va face astfel incat sa se pastreze distanta minima de 12,00 m fata de limita posterioara a lotului, limita Sudica PUD aprobat cu HCL 401 din 25.10.2005.
- Amplasarea constructiilor in raport cu altele de pe aceeași parcela se va face tinand cont de profilul functional al acestora, in asa fel incat sa nu fie umbrite spatiile constructiilor invecinate care pretind iluminare naturala.
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu.

#### **b) Capacitatea, suprafata desfasurata**

Realizarea unor indicatori urbanistici în care POT sa fie max.=70%, iar CUT maxim = 1,60.

#### **c) Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi**

Planului Urbanistic General, aprobat prin *H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L. nr. 107/2014* si a prevederilor aferente UTR-ului nr. 73, zona este alocata zonei industriale sau de servicii si depozitare.

Pe amplasamentul din Calea Torontalului, Dn 6, Km 564+600 se doreste modificarea limitei de implantare a PUD-ului aprobat prin HCL 401 din 25.10.2005, care prin volumetrie si aspect exterior sa se incadreze in aspectul arhitectural al zonei.

#### **e) integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente:**

Solutiile tehnice pun in evidenta conceptia structurala a ansamblului, care prin volumetrie si aspect exterior nu intra in contradictie cu aspectul general al zonei si cu functinea propusa. Ca si cromatica exterioara se vor folosi finisaje in alb si zone de accent in tonuri calde.

#### **f) principii de interventie asupra constructiilor existente**

Se vor alipii trei corpuri de cladire noi la Fabrica de preparate din carne compusa din hala de productie cu extindere cu spatii de procesare si depozitare, Corpul A pe latura Estica, Corpul B pe latura Vestica si corpul C pe latura Nordica. Nu se va interveni major pe structura cladirii existente.

#### **g) modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale**

- Asigurarea acceselor carosabile pentru toate constructiile la rețeaua de circulație si transport reprezinta o conditie majora de configurare, amplasarea si autorizarea acestora. Exista si nu se modifica, un acces carosabil de pe Calea Torontalului, conform plansei grafice 05- *Propunere de mobilare urbanistica*.

#### **h) principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei**

Amplasarea constructiilor în cadrul terenului si amenajarea peisagistica s-a realizat luand in calcul, forma terenului si accesul pe amplasament .

#### **i) conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditii impuse de acesta**

Nu este cazul.

#### **j) solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii**

Pentru a se evita poluarea mediului ambiant constructiile vor avea toate conditiile de norme igienico-sanitare, in ceea ce priveste evacuarea reziduurilor menajere si a celor rezultate in urma depozitarii si evacuarea gunoiului.

Pentru depozitarea gunoiului menajer, se va realiza un spatiu special de colectare cu pubele. Evacuarea acestora 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 igienă privind mediul de viață al populației și Normele de protecția muncii în vigoare.

**k) prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului** nu este cazul.

**l) soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi**

În prezent în incintă există amenajări de tip peisagistic.

Pentru construcții propuse vor fi prevăzute spații verzi și plantate 20% din suprafața totală a terenului.

**m) profiluri transversale caracteristice**

Terenul în cadrul zonei studiate este relativ plan.

**n) lucrări necesare de sistematizare**

Lucrările de sistematizare pe verticală necesare realizării obiectivului de investiții sunt în categoria celor obișnuite nefiind necesare intervenții speciale.

**o) regimul de construire (alinieră și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenului)**

Implantarea construcțiilor se va face în limitele zonei specificate, conform planșei Reglementări urbanistice.

Regimul de înălțime general impus construcțiilor este de maxim S+P+2E+M, iar înălțimea maximă a construcțiilor va rezulta în urma gabaritării spațiilor de producție / depozitare.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Zona va avea un procent de ocupare al terenului de maxim de 70% (respectând reglementările propuse prin PUG aprobat prin *prin H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L. nr. 107/2014* și Certificatul de Urbanism Nr. 2935 din 07.07.2016).

**p) coeficientul de utilizare a terenurilor**

Zona va avea un coeficient de ocupare al terenului de maxim de 1,60.

**r) asigurarea resurselor (surse, rețele, racorduri)**

Așa cum se prezintă în planșa de echipare edilitară și cum rezulta din avizele anexate în zona studiată sunt asigurate toate utilitățile pentru funcționarea obiectivului de investiții.

#### **Extindere rețea de apă pentru incendiu**

În urma extinderii hălei pe latura vestică este necesară reamplasarea unui tronson de conductă de incendiu și montarea de hidranți pe nou tronson.

Rețea de incendiu se va amplasa în zona verde fiind realizată din polietilenă PE-HD, PE100, Pn 6 atm, defalcată pe diametrii astfel:

-De.180x6.6 mm – **90 m.**

-De 110x4.0 mm – **8 m.**

Rețeaua se va poza în zona verde, fiind echipată cu 2 hidranți de incendiu supraterani Dn 100 mm.

Conducta de incendiu se pozează în tranșee dreptunghiulare 0,70x1,10 m, sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip de 10 cm grosime.

#### **Extindere rețea de canalizare menajeră**

În urma extinderii hălei pe latura estică este necesară mutarea unui tronson de canalizare și prelungirea racordurilor din căminele de pe tronsonul respectiv. Canalizarea menajera propusă va prelua racordurile existente și le va descarca în cel mai apropiat cămin.

Reteaua de canalizarea propusa se va executa din tuburi PVC-KG:

-D=250 mm, în lungime de **35 m**.

-D=110 mm, în lungime de **17 m**.

Conductele se vor poza îngropat la adâncimi cuprinse între 1,20 • i 2,00 m.

Pe traseul canalului se vor monta **2 c**• mine de vizitare la schimbare de directie • i la intersectii. Dimensionarea canaliz• rii s-a f• cut din condi• ia asigur• rii unei viteze de scurgere mai mare sau egal• cu 0,7 m/s în func• ie de panta canaliz• rii. Canalizarea va prelua debitele de ape uzate menajere, care corespund prevederilor normativului NTPA 002.

In urma realiz• rii retelei de canalizare menajera, la traversarea platformei existente este afectat• structura acestora si senecesit• refacerea lor pe traseul conductelor. Refacerea structurii carosabilului se face conform cu initialul.

### **Extindere retea de canalizare pluviala**

In urma extinderii halei pe latura estic• se demoleaz• santul perimetral halei existente si se propune un nou sant pluvial care urm• reste conturul extinderii.

Pentru racordarea santului pluvial deschis se propune un tronson de canalizare pluviala realizat din tuburi PVC-KG, D=315 mm, în lungime de **25 m**. Conducta se va descarca in caminul pluvial existent dinaintea separatorului de hidrocarburi prevazut inainte de bazinul de retentie ape pluviale.

Conducta se vor poza îngropat la adâncimi cuprinse între 1,20 • i 1,50 m.

Dimensionarea canaliz• rii s-a f• cut din condi• ia asigur• rii unei viteze de scurgere mai mare sau egal• cu 0,7 m/s în func• ie de panta canaliz• rii. Canalizarea va prelua debitele de ape pluviale.

### **(r) Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)**

<i>Bilant / parcela</i>	<i>Situatia existenta</i>		<i>Situatia propusa</i>	
	<i>%</i>	<i>mp</i>	<i>%</i>	<i>mp</i>
<i>S teren reglementat</i>	<b>100</b>	<b>26 500</b>	<b>100</b>	<b>26 500</b>
<i>Cieculatii pietonale, auto si parcaje</i>	<b>5.29</b>	<b>1 400.44</b>	<b>5.29</b>	<b>1 400.44</b>
<i>Suprafata construita</i>	<b>70.00</b>	<b>18 550</b>	<b>70.00</b>	<b>18 550</b>
<i>Spa•ii verzi amenajate</i>	<b>20.00</b>	<b>5 300</b>	<b>20.00</b>	<b>5 300</b>
<i>Luciu de apa</i>	<b>4.71</b>	<b>1 249.56</b>	<b>4.71</b>	<b>1 249.56</b>

<i>Indicatori Urbanistici</i>	<i>Situa•ia existent•</i>	<i>Situa•ia propus•</i>
<i>POT max.</i>	70.00%	70.00%
<i>CUT max.</i>	1.6	1.6

## **5. CONCLUZII**

### **(a) Consecin•elor realizarii obiectivelor propuse**

Solutia urbanistica adoptata se Inscribe In prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara, a PUZ-ulul aprobat- Zona industrial Calea Torontalului si a PUD-ulul aprobat prin HCL 401 din 25.10.2005 Fbrica noua de preparate din carne.

**(b) Masurile ce decurg în continuarea P.U.D.-ului**

În urma acestui studiu considerăm ca Direcția de Urbanism a Municipiului Timișoara ar trebui să facă toate demersurile pentru a decide viabilitatea propunerilor din planșa Reglementări urbanistice.

Varianta care de asemenea ar conduce la o creștere a calității ambianței urbane în zona studiată.

**(c) Punctului de vedere al elaboratorului asupra soluției**

Considerăm că obiectivele temei program au fost atinse rezultând din analiza coroborată a situației existente și situației propuse, toate posibilitățile care să conducă la creșterea calității ambianței urbane generale în zona studiată.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării Planului Urbanistic de Detaliu și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației.

Intocmit,  
arh. Eugen Adrian FILIP

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
(modificarea limitei de implantare a constructie)**

Amplasament

**Timișoara, str. Torontalului nr. DN 6, KM 564+600 stg.  
C.F. nr. 401424, nr. cad. 401424**

Beneficiar

**S.C. AGIL S.R.L.**

Faza

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

Data

**AUGUST 2016**

Pr. Nr. 28/AGL/16

## FOAIE DE CAPAT

· Denumirea proiectului	<b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU (modificarea limitei de implantare a constructie)</b>
· Amplasament	<b>Timisoara, str. Torontalului nr. DN 6, KM 564+600 stg. ; C.F. nr. 401424, nr. cad. 401424</b>
· Beneficiar	<b>S.C. AGIL S.R.L.</b>
· Proiect Urbanism	<b>S.C. ATELIERELE ARHITECH S.R.L.</b> Timisoara, Bulevardul Eroilor de la Tisa, nr. 77, et I <b>Arh. FILIP Eugen Adrian</b>
Edilitare	<b>S.C. ELECTROPROIECT H.K. S.R.L.</b> Timisoara, str. Cosminului nr. 36, sc.A ap.6 Ing. <b>Horia Dinicica</b>
Edilitare	<b>S.C. PRO WASSER AT. S.R.L.</b> str.C-tin Brincoveanu nr.64, Timisoara Ing. <b>Simona Fintineanu</b>
· Faza de proiectare	<b>P.U.D.</b>
· Data	<b>August 2016</b>

Pr. Nr. 28/AGL/16

## LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

Urbanism

arh. Filip Eugen Adrian

arh. Craciun Novella

Edilitare

Ing. **Horia Dinicica**

Edilitare

Ing. **Simona Fintineanu**

## BORDEROU

### 1. Parte scrisa

Foaie de titlu  
Foaie de capat  
Lista si semnaturile proiectantilor  
Borderou  
Certificat de Urbanism  
Carte Funciara  
Taxa RUR  
CUI  
Aviz CTATU nr. 02 din 23.02.2017  
Raportul informarii si consultarii publicului  
Aviz Agentia Regionala pentru Protectia Mediului  
Aviz Protectia Civila  
Aviz Securitatea la Incendiu  
Aviz Sanitar  
Aviz de principiu Mediu Urban  
Aviz de principiu Drumuri  
Aviz CFR  
Aviz DRDP  
Aviz Politia Rutiera  
Aviz Comisia de Circulatie  
Aviz Unic  
Adresa Serviciul Juridic  
Adresa Directia Cladiri, Terenuri si Dotari Diverse  
Adresa Serviciul Administrare Fond Funciar  
Memoriu justificativ  
Studiu Geotehnic  
Plan de situatie vizat OCPI

### 2. Parte desenata

Încadrare in zona	01-A
Situatia existenta	02-A
Reglementari urbanistice	03-A
Obiective de utilitate publica	04-A
Posibilitati de mobilare urbanistica	05-A
Instalatii electrice Exterioare –Situatia existenta	E.01
Instalatii electrice Exterioare –Situatia propusa	E.02
Reglementari edilitare	01-ED

Intocmit,  
Arh. FILIP Eugen Adrian

Pr. Nr. 28/AGL/16

## **MEMORIU JUSTIFICATIV**

### **1. INTRODUCERE**

#### **Date de recunoaștere a documentației**

- Denumirea proiectului **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**
- **(modificarea limitei de implantare a construcției)**
- Amplasament **Timișoara, str. Torontalului nr. DN 6, KM 564+600 stg. C.F. nr. 401424, nr. cad. 401424**
- Beneficiar **S.C. AGIL S.R.L.**
- Proiectant **S.C. ATELIERELE ARHITECH S.R.L.  
Arh. FILIP Eugen Adrian**
- Data elaborării **AUGUST 2015**

#### **Obiectul lucrării**

Obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu este acela de a schimba limita vestica de implantare a construcțiilor fara modificarea altor prevederi ale PUD-ului aprobat prin HCL nr. 401 din 25.10.2005.

În PUD-ul menționat anterior limita de proprietate Vestica a fost determinată de zona de protecție CFR la 50m față de calea ferată și culoarul de protecție al LEA 20kV existentă pe teren (24m). Între timp beneficiarul a luat măsurile de deviere a LEA în sistem îngropat (LES), iar pentru aceasta a fost întocmit un studiu de soluție de către ENEL, urmând ca după realizarea lucrărilor de deviere interdicția să fie ridicată. Acestea apar explicit reprezentate în Planșa de Reglementări Urbanistice. De asemenea, urmare a solicitării unui nou aviz CFR s-a restrans zona de siguranță CFR la 20m permițând instituirea unor noi limite de implantare la 6.87m față de limita de proprietate.

Ceilalți indicatori rămân neschimbați.

Documentația stabilește condițiile tehnice pentru: modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor, respectiv amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.



## **1. INCADRAREA IN ZONA**

### **1.1. Concluzii din documentatii deja elaborate**

Zona studiata in prezenta documentatie este situata administrativ in intravilanul extins al Municipiului Timisoara, in partea de Nord-Vestica, in zona industriala Calea Torontalului (Solectron, Coca-Cola, Parc Tehnologic si Industrial Timisoara). Terenul se gaseste pe partea stanga a DN 6 (Calea Torontalului) la kilometrul 564+600 inaintea trecerii la nivel cu calea ferata Timisoara – Arad.

In intocmirea acestui Plan Urbanistic de Detaliu au fost luate in considerare informatiile din studiile aprobate pe teren prin PUD avand HCL nr. 401 din 25.10.2005 si planurile de urbanism cu caracter director, care stabileste directiile de dezvoltare ale teritoriului precum si informatiile cu caracter analitic:

- *Planului Urbanistic General, aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L. nr. 107/2014 si a prevederilor aferente UTR-ului nr. 73, zona are functiunea propusa de - zona industriala, conform PUZ „Solectron, Coca Cola, Parc Tehnologic si Industrial Timisoara*
- *Plan Urbanistic de Detaliu “Construire Fabrica noua de preparare a produselor din carne” aprobat prin H.C.L. Timisoara, nr. 401 din 25.10.2005 – Str. Torontalului, nr. DN 6 KM 564+600 stg;*
- Studiul geotehnic intocmit la comanda beneficiarului;
- Suportul topografic actualizat, realizat pe zona studiata;
- Context urbanistic prielnic pentru constructii cu functiuni de productie;
- Functiunile care se doresc a fi implementate pe terenul studiat nu au un impact nociv asupra mediului existent.

### **1.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.**

## **2. SITUATIA EXISTENTA**

Terenul este inregistrat in C.F. nr. 401424, nr. cad. 401424, avand suprafata de 26500mp si fiind proprietatea S.C. Agil S.R.L.

### **Accesibilitatea la caile de comunicatie**

Parcela care face obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu este accesibila in prezent de pe DN 6 (Calea Torontalului) la km 564+425 partea stanga.

Accesul auto pe teren este existent si nu se va modifica cu nimic, ca acesta se racordeaza la ND6 pe latura Nord-Estica, de unde se pot accesa platformele si drumurile din incinta. Acest drum de incinta este dimensionat astfel incat sa permita autoutilitarelor de interventie in caz de incendiu accesul pe toate laturile halei.

In incinta s-au realizat circa 40% din locurile de parcare propuse in PUD-ul aprobat, in baza Autorizatiilor de Construire emise anterior.

### **Suprafata ocupata, limite si vecinatati**

Terenul studiat in cadrul Planului Urbanistic de Detaliu are o suprafata de 26 500 mp, cu forma aproximativ dreptunghiulara si este in proprietatea S.C. Agil S.R.L.

Indicii de constructibilitate propusi prin PUD-ul aprobat cu HCL nr. 401/2005 se incadreaza in indicii aprobati pentru zone industriale si sunt:

POT max = 70%

CUT = 1.60

Regimul de inaltime S+P+2E+M

H max. = 12.00 m

Procentul minim spatii verzi pe parcela = 20%.

In zona sunt in general terenuri proprietate privata, pe care s-au dezvoltat in ultimii ani zone industriale sau de servicii si depozitare.

In vecinatatea amplasamentului au fost aprobate documentatii prin care s-a detaliat utilizarea functionala a zonelor studiate, propunandu-se unitati industriale : Parcul Tehnologic si Industrial al Consilului Judetean Timis, unitati de servicii si depozitare.

Vecinatati:

**N** – parcela proprietate privata – liber de constructii

**N-E** – Calea Torontalului – DN 6

**E** – parcele proprietate privata – liber de constructii

**S** – parcela proprietate privata – liber de constructii

**S** – Calea ferata - proprietate CFR

### **Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere**

La data emiterii Certificatului de Urbanism nr. 2935 din 07.07.2016, conform Extrasului de Carte Funciara nr. 401424 Timisoara, nr. top. 401424, situat in Timisoara, Calea Torontalului, nr. DN 6 KM 564+600, pe terenul in suprafata de 26 500 mp se afla urmatoarele constructii:

- Casa Portar avand suprafata de 67mp
- Post trafo avand suprafata de 12 mp
- Grup Electrogen avand suprafata de 8 mp
- Rezervor apa incendiu si statie pompe uzate avand suprafata de 125 mp
- Graj avand suprafata de 59 mp
- Magazie de ambalaje edificata in anul 2014 avand suprafata de 445 mp
- Fabrica de preparate din carne compusa din hala de productie cu extindere cu spatii de procesare si depozitare (platforme de andocare si depozitare de ambalaje) si Corp Administrativ P+E. Avand suprafata de 6 296mp

Constructia principala este hala de productie, avand in general un singur nivel, iar in partea din fata unde se afla zona de birouri, cladirea are regimul de inaltime P+1E.

Suprafetele construite pana in prezent sunt:

Amprenta la sol existent = 7012 mp

Suprafata desfasurata existent = 7748.48 mp

POT existent = 26.46%

CUT existent = 0.29

S luciu de apa = 1249.56 mp

S zona verde = 5300 = 20%

S parcari = 322.00 mp

S platforme = 6041.56 mp

Teren pentru viitoare dezvoltari = 6574.88 mp

Parcari existente = 25 locuri

### **Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic**

Zona studiata este situata in intravilanul Municipiului Timisoara, in partea de Nord-Vest, in zona industriala Calea Torontalului (Solectron, Coca Cola, Parc Tehnologic si Industrial Timisoara). Pin Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara zona este inclusa in UTR 73 cu destinatia propusa de instutii si servicii

publice. In vecinatate s-au dezvoltat in cursul ultimei perioade si alte obiective industriale si servicii.

### **Destinatia cladirilor**

In cadrul zonei fondul construit existent este constituit din zona industriala Calea Torontalului (Solectron, Coca-Cola, Parc Tehnologic si Industrial Timisoara).

### **Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafe•elor ocupate**

Terenul studiat in cadrul Planului Urbanistic de Detaliu are o suprafat• de 26 500 mp.

Imobilul, compus din teren intravilan, de pe str. Torontalului, Nr. DN 6 km 564+600 este identificat prin CF nr. 401424 Timisoara, nr. top. 401424 si se afla in proprietatea S.C. AGIL S.R.L., cota actuala 1/1.

### **Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare**

Terenul de fundare recomandat pentru extinderea propusa ca fiind apt de fundare este constituit din argila prafoasa cafenie galbuie cu rare concretii calcaroase si feromanganoase plastic vartoasa umeda.

Adancimea minima de fundare pentruu locuintele ce urmeaza a fi edificate este:

$$D_f = 2,80m \text{ fata de cota } \pm 0,00m.$$

$$D_{fmin} = 1,30m \text{ fata de cota teren sistematizat}$$

Stabilirea dimensiunilor fundatiilor pentru constructia care urmeaza a fi edificata se va adopta luand in considerare presiunea conventionala de baza ( $B = 1,00$ ,  $D_f = 2,00$  m) conform STAS 3300/2-85:

$$p_{conv} = 230 \text{ kPa}$$

Daca la cota recomandata de fundare se intercepteaza umpluturi, terenuri necorespunzatoare (pamanturi negre, maluri, umpluturi) acestea se vor indeparta pana la terenul natural, recomandat ca fiind apt de fundare, completarea efectuandu-se prin plombare cu beton simplu.

### **Adancimea apei subterane**

La data efectuarii cercetarii pe teren freaticul a fost interceptat in forajele executate sub forma de infiltratii la 3,80m –zona F1 respectiv 4,00m adancime zona F2 prezentand nivele stabilizate la 1,60m adancime zona F1 respectiv 1,70m adancime zona F2.

Diferentele de nivel constatate pe amplasamentele cercetate provin din apele meteorice (suprafreatic).

In lipsa unor masuratori sistematice si de durata efectuate de institutii specializate pe teritoriul localitatii Timisoara se apreciaza urmatoarele nivele hidrostatice caracteristice

$$NH_{max} = 1,50m \text{ fata de nivel teren actual}$$

$$NH_{med} = 3,50m \text{ fata de nivel teren actual}$$

### **Parametrii seismici caracteristici zonei**

In conformitate cu P100-1/2006, perioada de col•  $T_c = 0,7s$ . Factorul de amplificare dinamica maxima a accelera•iei orizontale a terenului de catre structura  $\alpha_0 = 3$ . Spectrul

normalizat de raspuns elastic  $S_e(T) = a_g(T)$  se considera pentru Zona Banat iar accelerația orizontala a terenului pentru proiectare  $a_g=0,16g$ .

### **Analiza fondului construit existent**

Funcțiunea dominantă pentru această zonă este cea industrială, cu zone punctuale de servicii.

În cadrul zonei fondul construit existent este constituit din zona industrială Calea Torontalului (Solectron, Coca-Cola, Parc Tehnologic și Industrial Timisoara).

### **Echiparea existentă**

Zona din care face parte parcela studiată în PUD este echipată edilitar cu rețele de curent electric, alimentare cu gaze naturale, alimentare cu apă potabilă și canalizare. Majoritatea rețelelor edilitare sunt situate în vecinătatea amplasamentului adiacent la Calea Torontalului - DN 6.

Gabaritele rețelelor existente în zonă 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. La fel se va proceda și în cazul necesității devierii sau extinderii rețelelor de utilități existente.

**Alimentare cu apă și canalizare menajeră** - conform avizului eliberat de către SC AQUATIM SA, în zona studiată există rețele ce deservește Parcul industrial Torontalului, amplasate paralel cu DN 6:

Având în vedere cerințele de calitate a apei cerute la fabrici cu specific alimentar, respective, de preparare a produselor de carne, s-a optat pentru alimentarea cu apă dintr-o conductă publică.

Necesarul de apă menajeră și tehnologică este asigurată de la conductă Parcului Industrial TORONTAL, conductă care asigură apă potabilă furnizată de Pega de apă canal AQUATIM.

Zona din care face parte parcela analizată în PUD este echipată edilitare. Gabaritele și calitatea rețelelor din vecinătate va fi confirmată prin avizele detinatorilor de utilități ai municipiului Timisoara.

Necesarul de utilități pentru funcțiunea solicitată prin P.U.D. va fi stabilită în urma realizării Proiectului Tehnic și se va stabili prin proiecte de specialitate elaborate de proiectanți autorizați.

Traseele și adâncimea exactă a acestora sunt indicate de S.C. AQUATIM, poziția exactă a acestora urmând a se determina prin sondaje.

**Gaze naturale** – conform avizului favorabil eliberat de SC E-ON Gaz Distribuție SA, amplasamentul nu este afectat de rețele de alimentare cu gaze. În zonă, conductă de alimentare cu gaz este poziționată paralel cu DN6.

**Energie termică** – conform aviz de amplasament emis de SC COLTERM SA nu există rețea de distribuție a energiei termice în perimetrul terenului studiat.

**Energie electrică** - Pe terenul în proprietatea SC AGIL SRL se găsește o linie electrică aeriană de 20 kV (LEA 20 kV BILED) având ca și zonă de protecție 12.00m stânga-dreapta din axul liniei, această linie electrică aeriană condiționează executarea extinderii fabricii în zona coprului B, motiv pentru care este necesară devierea acesteia, respectiv schimbarea din LEA 20 kV în LES 20 kV. pe tot culoarul de trecere din incinta fabricii S.C. AGIL S.R.L.. Lungimea totală asupra căreia se vor efectua lucrări de deviere/reamplasare fiind de circa 300 m, conform studiului de soluție elaborate de ENEL.

Aceste lucrari se vor executa de catre firme atestate ANRE in urma intocmirii proiectului de catre operatorul local de distributie a energiei electrice SC ENEL DISTRIBUTIE BANAT in a carui patrimoniu se afla linia electrica aeriana de 20 kV.

Extinderea fabricii se va realiza doar dupa devierea traseului actualei LEA, pe limita Vestica de proprietate a terenului aflat in proprietatea S.C. Agil S.R.L., in sistem ingropat si implicit a ridicarii interdictiei de construire.

**Retea Telefonie** – conform SC Romtelecom SA avizul este fara conditii care sa impiedice realizarea investitiei.

**Regia Autonoma de Transport** – conform RATT, regia nu detine gospodarie subterana de cabluri electrice pe amplasament.

### **Probleme de mediu**

#### *1. Caracteristicile planurilor • i programelor:*

**a) gradul in care planul sau programul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor**

- elaborarea PUD a fost determinata de dorinta de a dezvolta din punct de vedere urbanistic zona cu respectarea functiunii si utilizarilor premise prin acesta. Intrucat reglementeaza doar limitele zonei de implantare documentatia va avea un impact minor in ceea ce priveste crearea unui cadru pentru alte proiecte.

**b) gradul in care planul sau programul influentiaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele**

- propunerea respecta reglementarile propuse prin Regulamentul General de Urbanism si alte planuri urbanistice aprobate in zona.

**c) relevanta planului sau programului in/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovarii dezvoltarii durabile**

- amenajarea terenului cu plantatii vegetale;

- folosirea materialelor si sistemelor de inchidere ecologice cum ar fi lemnul, terasele verzi

Aplicarea masurilor de protectie si conservare a mediului va determina mentinerea echilibrelor ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea si creeaza disconfort si va permite valorificarea potentialului natural al amplasamentului propus.

**d) probleme de mediu relevante pentru plan sau program**

**Apa:** prin solutiile adoptate (de alimentare cu apa, de canalizare menajera si pluviala) – se elimina posibilitatea de infiltratii in sol.

**Aerul:** nu exista surse de poluare a atmosferei – exceptand cele legate de circulatia autovehiculelor de pe Calea Torontalului - DN6 - artera cu trafic intens de circulatie Surse stationare nedirijate nu exista; surse stationare dirijate: emisiile de poluanti antrenati de la gazele de ardere de la centralele termice si echipamentele din dotarea fabricii genereaza monoxid de carbon si oxizi de azot; surse mobile: autoturisme si autoutilitare care genereaza poluanti precum monoxid de carbon, oxizi de azot, dioxid de sulf, hidrocarburi, nearchiduri – intermitente.

**Solul:** surse de poluare specifice perioadei de executie nu exista, decat accidental de la pierderea de carburanti la utilajele folosite – sunt nesemnificative cantitativ si pot fi inlaturate fara a avea efecte nedorite asupra solului. Pentru perioada de exploatare, surse posibile de poluare sunt: depozitarea necorespunzatoare a deseurilor menajere. Se va realiza o platforma adecvata pentru colectarea deseurilor, se va intretine solul in spatiile verzi si se va draga periodic luciul de apa.

Zgomot si vibratii: proiectul va respecta cerintele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, avand in vedere ca documentatia nu reglementeaza functiunea zonei, aceasta fiind reglementata prin *Planului Urbanistic General, aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L. nr. 107/2014 si a prevederilor aferente UTR-ului nr.73, zona alocata zonei industriale sau de servicii si depozitare.*

Radiatii: lucrarile propuse nu produc si nu folosesc radiatii.

Ca principale acte normative privind protectia mediului ce trebuiesc respectate, sunt precizate urmatoarele:

- Se vor respecta conditiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;
- Deseurile rezultate vor fi ridicate de catre o unitate de salubritate autorizata; cele reciclabile – hartie, carton, sticla etc. – vor fi colectate separate, pe tipuri si vor fi predate unitatilor specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deseurilor reciclabile, precum si cele al O.U. 78/2000 privind regimul deseurilor;
- Se va curata periodic luciul de apa, prin lucrari de dragare;
- Se vor respecta prevederile O. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va mentine în limitele STAS 10009/98 si STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanti in aer nu vor depasi valorile impuse de O. 462/93 si O. MAPM1103/2003;
- Apele uzate vor respecta conditiile de colectare din NTPA 002/2002;
- Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea conditiilor impuse de Legea 426/2001;
- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritatile administratiei publice locale sau judetene.

**e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu (de exemplu, planurile si programele legate de gospodaria deseurilor sau gospodaria apelor)**

Prin canalizare si alimentare cu apa in sistem centralizat, solutia propusa este conforma cu normelor europene actuale.

Managementul deseurilor menajere: acestea vor fi colectate in recipiente cu aceasta destinatie si vor fi preluate de societati autorizate cu mijloace de transport adecvate care nu permit împrastierea lor.

Gospodaria substantelor periculoase si toxice: nu rezulta nici un fel de substante toxice sau periculoase, deci nu se necesita masuri speciale.

## **2.Characteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate:**

### **a) Probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor**

Probabilitatea de a afecta mediul este nula – ca durata sau frecventa – ca atare nu se pune problema reversibilitatii efectelor (elementele componente raman nenocive si deseurile se aduna si se elimina)

**b) Natura cumulativa a efectelor** – Nu este cazul.

**c) Natura transfrontiera a efectelor** – Nu este cazul.

**d) Riscul pentru sanatatea umana sau mediu** – Nu este cazul, functiunea - zona verde si agrement, prin natura activitatilor pe care le propune contribuind la inbunatatirea sanatatii oamenilor si starii mediului inconjurator.

**e) Marimea si spatialitatea efectelor** – Nu este cazul.

**f) Valoarea si vulnerabilitatea areabilului posibil a fi afectat, date de:**

*(i) Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural*

Nu sunt elemente ale patrimoniului cultural (national, regional sau local) In zona. Nu exista caracteristici naturale speciale.

*(ii) Depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului* – Nu este cazul.

(iii) *Folosirea terenului in mod intensiv* – Nu este cazul. Pentru fabrica de preparate aproduselor din carne, vor fi prevazute spatii verzi si plantate 20 % din suprafata totala a terenului.

**g) Efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international** – Nu e cazul.

Din aceste considerente generale si specifice legislatiei de mediu, cunoscand in detaliu caracterul investitiei, luand in considerare situatiile cu investitii similare, se apreciaza ca investitia este cu un risc redus, nesemnificativ asupra mediului.

### **3. REGLEMENTARI**

Se vor prezenta propunerile de ocupare si utilizare a terenului precum si conditiile de amplasare a Extinderii Fabricii de preparate din carne „Plan Urbanistic de Detaliu modificarea limitei de implantare vestice, privind:

#### **a) Obiectivele noi solicitate prin tema-program**

Scopul prezentului Plan de Urbanism de Detaliu este acela de a modifica limitele de implantare ale constructiilor, ca urmare a intentiilor beneficiarului de extindere a constructiilor existente inspre Vest (calea ferata), fara modificarea indicilor de constructibilitate, accese, etc. regmentate prin PUD-ul aprobate prin HCL nr. 401 din 25.10.2005. Aceasta modificare va fi insotita de un nou aviz CFR care se va anexa prezentei documentatii facand parte integranta din acestea.

#### **Funcionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor**

In conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism la nivel de zone si subzone functionale, pentru zone industriale sau de servicii si depozitare, se pot stabili urmatoarele:

- terenul studiat va fi subzona de tipul Ia (subzona unitatilor industriale si de depozitare existente), cu functiunea de zona industriala, servicii si depozitare si functiuni complementare admise (servicii, accese pietonale si carosabile, spatii verzi amenajate, retele tehnico edilitare, racorduri de cale ferata)
- utilizari permise pentru subzona Ia a sunt: servicii, accese pietonale • i carosabile, spatii verzi amenajate, retele tehnico edilitare, racorduri de cale ferata
- dispozitii specifice U.T.R. nr. 73-Parcul industrial propus-Calea Torontalului- Solectron: unitati de industrie mica si servicii diversificate, nepoluante; unitati de productie • i de depozitare specializate pe diverse profile de activitate, nepoluante; spatii pentru administratia coordonatoare a zonei, sedii pentru firme, spatii de prezentare si expunere, spatii comerciale si de alimentatie publica, spatii de cazare; centru comercial- spatii polifunctionale; centru afaceri; targ expozitional; spatii verzi amenajate, plantatii de protectie, amenajari sportive; staionari auto, parking-uri.
- utilizari permise cu conditii:
  - functiunile mai sus mentionate sunt permise in zona de protectie a infrastructurii feroviare si in zona de protectie a drumurilor publice, cu conditia obtinerii avizului Regionalei CF – Timisoara, si CN “Cai Ferate CFR” SA respectiv avizul D.R.D.P. – Timisoara

- pe terenurile situate in zonele istorice urbane sunt permise functiunile precizate la Art. 4, cu conditia obtinerii avizului Comisiei Monumentelor Istorice la nivel teritorial, conform legislatiei in vigoare. De asemenea, orice interventie asupra constructiilor clasificate ca monumente istorice este conditionata de obtinerea aceluiasi aviz.
  - Autorizatia de construire pe terenurile situate in zona de protectie a drumurilor publice poate fi acordata cu conditia obtinerii prealabile a avizelor institutiilor abilitate conform legii.
  - unitatile de productie propuse se vor amplasa numai pe baza de PUZ sau PUD aprobat
  - prin studiul de impact se va stabili daca exista pericole sau inconveniente care sa le faca incompatibile cu zona industrială sau vecinatatile ei si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si a altor pericole
  - amplasarea oricarei constructii fata de canalele de desecare se va face avandu-se in vedere H.G. 611/1997 "Hotararea pentru aprobarea Regulamentului de aplicare a Legii Imbunatatirii Funciare nr. 84/1996", care reglementeaza afectarea amenajarii de imbunatatiri funciare in functiune de catre investitori. La intocmirea documentatiilor tehnice de executie se va solicita avizul R.A.I.F. pentru stabilirea conditiilor necesare a fi respectate.
- interdictii definitive: se interzice construirea oricaror obiective altele decat cele mai sus mentionate.
- unitati ce prezinta riscuri tehnologice
  - unitati de productie in zonele industriale si de depozitare in care P.U.G. propune reconversie functionala
  - constructii de locuinte
  - depozite de deseuri
  - constructii în perimetrele de protectie ale forajelor de apa potabila.

### **Reguli de amplasare si retragerii minime obligatorii**

Se vor respecta prevederile Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei.

*Amplasarea fata de drumurile publice* – cu retragere de 50.00m fata de limita covorului asfaltic.

*Amplasarea fata de caile navigabile* - nu este cazul.

*Amplasarea fata de caile ferate din administrarea S.N.C.F.R.* – 20.00m fata de limita zonei de siguranta CFR.

*Amplasarea fata de aeroporturi* - nu este cazul.

*Retragerea fata de fasia de protectie a frontierei* - nu este cazul.

*Amplasarea fata de aliniament:* - 43.62m conf. PUD aprobat cu HCL 401 din 25.10.2005

*Amplasarea in interiorul parcelei:*

- Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale ale parcelei se va face la:
  - o -minimum 6.50m fata de limita laterala Vestica
  - o 1.90m fata de limita laterala Estica conf. PUD aprobat cu HCL 401 din 25.10.2005.



- Amplasarea constructiilor fata de spatele parcelei se va face astfel incat sa se pastreze distanta minima de 12,00 m fata de limita posterioara a lotului, limita Sudica PUD aprobat cu HCL 401 din 25.10.2005.
- Amplasarea constructiilor in raport cu altele de pe aceeasi parcela se va face tinand cont de profilul functional al acestora, in asa fel incat sa nu fie umbrite spatiile constructiilor invecinate care pretind iluminare naturala.
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu.

#### **b) Capacitatea, suprafata desfasurata**

Realizarea unor indicatori urbanistici în care POT sa fie max.=70%, iar CUT maxim = 1,60.

#### **c) Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi**

Planului Urbanistic General, aprobat prin *H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L. nr. 107/2014* si a prevederilor aferente UTR-ului nr. 73, zona este alocata zonei industriale sau de servicii si depozitare.

Pe amplasamentul din Calea Torontalului, Dn 6, Km 564+600 se doreste modificarea limitei de implantare a PUD-ului aprobat prin HCL 401 din 25.10.2005, care prin volumetrie si aspect exterior sa se incadreze in aspectul arhitectural al zonei.

#### **e) integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente:**

Solutiile tehnice pun in evidenta conceptia structurala a ansamblului, care prin volumetrie si aspect exterior nu intra in contradictie cu aspectul general al zonei si cu functinea propusa. Ca si cromatica exterioara se vor folosi finisaje in alb si zone de accent in tonuri calde.

#### **f) principii de interventie asupra constructiilor existente**

Se vor alipii trei corpuri de cladire noi la Fabrica de preparate din carne compusa din hala de productie cu extindere cu spatii de procesare si depozitare, Corpul A pe latura Estica, Corpul B pe latura Vestica si corpul C pe latura Nordica. Nu se va interveni major pe structura cladirii existente.

#### **g) modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale**

- Asigurarea acceselor carosabile pentru toate constructiile la reseaua de circulatie si transport reprezinta o conditie majora de configurare, amplasarea si autorizarea acestora. Exista si nu se modifica, un acces carosabil de pe Calea Torontalului, conform plansei grafice 05- *Propunere de mobilare urbanistica*.

#### **h) principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei**

Amplasarea constructiilor în cadrul terenului si amenajarea peisagistica s-a realizat luand in calcul, forma terenului si accesul pe amplasament .

#### **i) conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditii impuse de acesta**

Nu este cazul.

#### **j) solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii**

Pentru a se evita poluarea mediului ambiant constructiile vor avea toate conditiile de norme igienico-sanitare, in ceea ce priveste evacuarea reziduurilor menajere si a celor rezultate in urma depozitarii si evacuarea gunoiului.

Pentru depozitarea gunoiului menajer, se va realiza un spatiu special de colectare cu pubele. Evacuarea acestora 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 igienă privind mediul de viață al populației și Normele de protecția muncii în vigoare.

**k) prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului** nu este cazul.

**l) soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi**

În prezent în incintă există amenajări de tip peisagistic.

Pentru construcții propuse vor fi prevăzute spații verzi și plantate 20% din suprafața totală a terenului.

**m) profiluri transversale caracteristice**

Terenul în cadrul zonei studiate este relativ plan.

**n) lucrări necesare de sistematizare**

Lucrările de sistematizare pe verticală necesare realizării obiectivului de investiții sunt în categoria celor obișnuite nefiind necesare intervenții speciale.

**o) regimul de construire (alinieră și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenului)**

Implantarea construcțiilor se va face în limitele zonei specificate, conform planșei Reglementări urbanistice.

Regimul de înălțime general impus construcțiilor este de maxim S+P+2E+M, iar înălțimea maximă a construcțiilor va rezulta în urma gabaritării spațiilor de producție / depozitare.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Zona va avea un procent de ocupare al terenului de maxim de 70% (respectând reglementările propuse prin PUG aprobat prin *prin H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L. nr. 107/2014* și Certificatul de Urbanism Nr. 2935 din 07.07.2016).

**p) coeficientul de utilizare a terenurilor**

Zona va avea un coeficient de ocupare al terenului de maxim de 1,60.

**r) asigurarea resurselor (surse, rețele, racorduri)**

Așa cum se prezintă în planșa de echipare edilitară și cum rezulta din avizele anexate în zona studiată sunt asigurate toate utilitățile pentru funcționarea obiectivului de investiții.

#### **Extindere rețea de apă pentru incendiu**

În urma extinderii hălei pe latura vestică este necesară reamplasarea unui tronson de conductă de incendiu și montarea de hidranți pe nou tronson.

Rețea de incendiu se va amplasa în zona verde fiind realizată din polietilenă PE-HD, PE100, Pn 6 atm, defalcată pe diametrii astfel:

-De.180x6.6 mm – **90 m.**

-De 110x4.0 mm – **8 m.**

Rețeaua se va poziționa în zona verde, fiind echipată cu 2 hidranți de incendiu supraterani Dn 100 mm.

Conducta de incendiu se poziționează în tranșee dreptunghiulare 0,70x1,10 m, sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip de 10 cm grosime.

#### **Extindere rețea de canalizare menajeră**

În urma extinderii hălei pe latura estică este necesară mutarea unui tronson de canalizare și prelungirea racordurilor din căminele de pe tronsonul respectiv. Canalizarea menajera propusă va prelua racordurile existente și le va descarca în cel mai apropiat cămin.

Reteaua de canalizarea propusa se va executa din tuburi PVC-KG:

-D=250 mm, în lungime de **35 m**.

-D=110 mm, în lungime de **17 m**.

Conductele se vor poza îngropat la adâncimi cuprinse între 1,20 • i 2,00 m.

Pe traseul canalului se vor monta **2 c**• mine de vizitare la schimbare de directie • i la intersectii. Dimensionarea canaliz• rii s-a f• cut din condi• ia asigur• rii unei viteze de scurgere mai mare sau egal• cu 0,7 m/s în func• ie de panta canaliz• rii. Canalizarea va prelua debitele de ape uzate menajere, care corespund prevederilor normativului NTPA 002.

In urma realiz• rii retelei de canalizare menajera, la traversarea platformei existente este afectat• structura acestora si senecesit• refacerea lor pe traseul conductelor. Refacerea structurii carosabilului se face conform cu initialul.

### **Extindere retea de canalizare pluviala**

In urma extinderii halei pe latura estic• se demoleaz• santul perimetral halei existente si se propune un nou sant pluvial care urm• reste conturul extinderii.

Pentru racordarea santului pluvial deschis se propune un tronson de canalizare pluviala realizat din tuburi PVC-KG, D=315 mm, în lungime de **25 m**. Conducta se va descarca in caminul pluvial existent dinaintea separatorului de hidrocarburi prevazut inainte de bazinul de retentie ape pluviale.

Conducta se vor poza îngropat la adâncimi cuprinse între 1,20 • i 1,50 m.

Dimensionarea canaliz• rii s-a f• cut din condi• ia asigur• rii unei viteze de scurgere mai mare sau egal• cu 0,7 m/s în func• ie de panta canaliz• rii. Canalizarea va prelua debitele de ape pluviale.

### **(r) Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)**

<i>Bilant / parcela</i>	<i>Situatia existenta</i>		<i>Situatia propusa</i>	
	<i>%</i>	<i>mp</i>	<i>%</i>	<i>mp</i>
<i>S teren reglementat</i>	<b>100</b>	<b>26 500</b>	<b>100</b>	<b>26 500</b>
<i>Cieculatii pietonale, auto si parcaje</i>	<b>5.29</b>	<b>1 400.44</b>	<b>5.29</b>	<b>1 400.44</b>
<i>Suprafata construita</i>	<b>70.00</b>	<b>18 550</b>	<b>70.00</b>	<b>18 550</b>
<i>Spa•ii verzi amenajate</i>	<b>20.00</b>	<b>5 300</b>	<b>20.00</b>	<b>5 300</b>
<i>Luciu de apa</i>	<b>4.71</b>	<b>1 249.56</b>	<b>4.71</b>	<b>1 249.56</b>

<i>Indicatori Urbanistici</i>	<i>Situa•ia existent•</i>	<i>Situa•ia propus•</i>
<i>POT max.</i>	70.00%	70.00%
<i>CUT max.</i>	1.6	1.6

## **5. CONCLUZII**

### **(a) Consecin•elor realizarii obiectivelor propuse**

Solutia urbanistica adoptata se Inscribe In prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara, a PUZ-ulul aprobat- Zona industrial Calea Torontalului si a PUD-ulul aprobat prin HCL 401 din 25.10.2005 Fbrica noua de preparate din carne.

**(b) Masurile ce decurg în continuarea P.U.D.-ului**

În urma acestui studiu considerăm ca Direcția de Urbanism a Municipiului Timișoara ar trebui să facă toate demersurile pentru a decide viabilitatea propunerilor din planșa Reglementări urbanistice.

Varianta care de asemenea ar conduce la o creștere a calității ambianței urbane în zona studiată.

**(c) Punctului de vedere al elaboratorului asupra soluției**

Considerăm că obiectivele temei program au fost atinse rezultând din analiza coroborată a situației existente și situației propuse, toate posibilitățile care să conducă la creșterea calității ambianței urbane generale în zona studiată.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării Planului Urbanistic de Detaliu și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației.

Intocmit,  
arh. Eugen Adrian FILIP

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
(modificarea limitei de implantare a constructie)**

Amplasament

**Timișoara, str. Torontalului nr. DN 6, KM 564+600 stg.  
C.F. nr. 401424, nr. cad. 401424**

Beneficiar

**S.C. AGIL S.R.L.**

Faza

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

Data

**AUGUST 2016**

Pr. Nr. 28/AGL/16

## FOAIE DE CAPAT

· Denumirea proiectului	<b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU (modificarea limitei de implantare a constructie)</b>
· Amplasament	<b>Timisoara, str. Torontalului nr. DN 6, KM 564+600 stg. ; C.F. nr. 401424, nr. cad. 401424</b>
· Beneficiar	<b>S.C. AGIL S.R.L.</b>
· Proiect Urbanism	<b>S.C. ATELIERELE ARHITECH S.R.L.</b> Timisoara, Bulevardul Eroilor de la Tisa, nr. 77, et I <b>Arh. FILIP Eugen Adrian</b>
Edilitare	<b>S.C. ELECTROPROIECT H.K. S.R.L.</b> Timisoara, str. Cosminului nr. 36, sc.A ap.6 Ing. <b>Horia Dinicica</b>
Edilitare	<b>S.C. PRO WASSER AT. S.R.L.</b> str.C-tin Brincoveanu nr.64, Timisoara Ing. <b>Simona Fintineanu</b>
· Faza de proiectare	<b>P.U.D.</b>
· Data	<b>August 2016</b>

Pr. Nr. 28/AGL/16

## LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

Urbanism

arh. Filip Eugen Adrian

arh. Craciun Novella

Edilitare

Ing. **Horia Dinicica**

Edilitare

Ing. **Simona Fintineanu**

## BORDEROU

### 1. Parte scrisa

Foaie de titlu  
Foaie de capat  
Lista si semnaturile proiectantilor  
Borderou  
Certificat de Urbanism  
Carte Funciara  
Taxa RUR  
CUI  
Aviz CTATU nr. 02 din 23.02.2017  
Raportul informarii si consultarii publicului  
Aviz Agentia Regionala pentru Protectia Mediului  
Aviz Protectia Civila  
Aviz Securitatea la Incendiu  
Aviz Sanitar  
Aviz de principiu Mediu Urban  
Aviz de principiu Drumuri  
Aviz CFR  
Aviz DRDP  
Aviz Politia Rutiera  
Aviz Comisia de Circulatie  
Aviz Unic  
Adresa Serviciul Juridic  
Adresa Directia Cladiri, Terenuri si Dotari Diverse  
Adresa Serviciul Administrare Fond Funciar  
Memoriu justificativ  
Studiu Geotehnic  
Plan de situatie vizat OCPI

### 2. Parte desenata

Încadrare in zona	01-A
Situatia existenta	02-A
Reglementari urbanistice	03-A
Obiective de utilitate publica	04-A
Posibilitati de mobilare urbanistica	05-A
Instalatii electrice Exterioare –Situatia existenta	E.01
Instalatii electrice Exterioare –Situatia propusa	E.02
Reglementari edilitare	01-ED

Intocmit,  
Arh. FILIP Eugen Adrian



Pr. Nr. 28/AGL/16

## **MEMORIU JUSTIFICATIV**

### **1. INTRODUCERE**

#### **Date de recunoaștere a documentației**

- Denumirea proiectului **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**
- (modificarea limitei de implantare a construcție)
- Amplasament **Timișoara, str. Torontalului nr. DN 6, KM 564+600 stg. C.F. nr. 401424, nr. cad. 401424**
- Beneficiar **S.C. AGIL S.R.L.**
- Proiectant **S.C. ATELIERELE ARHITECH S.R.L.  
Arh. FILIP Eugen Adrian**
- Data elaborării **AUGUST 2015**

#### **Obiectul lucrării**

Obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu este acela de a schimba limita vestica de implantare a construcțiilor fara modificarea altor prevederi ale PUD-ului aprobat prin HCL nr. 401 din 25.10.2005.

În PUD-ul menționat anterior limita de proprietate Vestica a fost determinată de zona de protecție CFR la 50m față de calea ferată și culoarul de protecție al LEA 20kV existentă pe teren (24m). Între timp beneficiarul a luat măsurile de deviere a LEA în sistem îngropat (LES), iar pentru aceasta a fost întocmit un studiu de soluție de către ENEL, urmând ca după realizarea lucrărilor de deviere interdicția să fie ridicată. Acestea apar explicit reprezentate în Planșa de Reglementări Urbanistice. De asemenea, urmare a solicitării unui nou aviz CFR s-a restrans zona de siguranță CFR la 20m permițând instituirea unor noi limite de implantare la 6.87m față de limita de proprietate.

Ceilalți indicatori rămân neschimbați.

Documentația stabilește condițiile tehnice pentru: modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor, respectiv amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

## **1. INCADRAREA IN ZONA**

### **1.1. Concluzii din documentatii deja elaborate**

Zona studiata in prezenta documentatie este situata administrativ in intravilanul extins al Municipiului Timisoara, in partea de Nord-Vestica, in zona industriala Calea Torontalului (Solectron, Coca-Cola, Parc Tehnologic si Industrial Timisoara). Terenul se gaseste pe partea stanga a DN 6 (Calea Torontalului) la kilometrul 564+600 inaintea trecerii la nivel cu calea ferata Timisoara – Arad.

In intocmirea acestui Plan Urbanistic de Detaliu au fost luate in considerare informatiile din studiile aprobate pe teren prin PUD avand HCL nr. 401 din 25.10.2005 si planurile de urbanism cu caracter director, care stabileste directiile de dezvoltare ale teritoriului precum si informatiile cu caracter analitic:

- *Planului Urbanistic General, aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L. nr. 107/2014 si a prevederilor aferente UTR-ului nr. 73, zona are functiunea propusa de - zona industriala, conform PUZ „Solectron, Coca Cola, Parc Tehnologic si Industrial Timisoara*
- *Plan Urbanistic de Detaliu “Construire Fabrica noua de preparare a produselor din carne” aprobat prin H.C.L. Timisoara, nr. 401 din 25.10.2005 – Str. Torontalului, nr. DN 6 KM 564+600 stg;*
- Studiul geotehnic intocmit la comanda beneficiarului;
- Suportul topografic actualizat, realizat pe zona studiata;
- Context urbanistic prielnic pentru constructii cu functiuni de productie;
- Functiunile care se doresc a fi implementate pe terenul studiat nu au un impact nociv asupra mediului existent.

### **1.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.**

## **2. SITUATIA EXISTENTA**

Terenul este inregistrat in C.F. nr. 401424, nr. cad. 401424, avand suprafata de 26500mp si fiind proprietatea S.C. Agil S.R.L.

### **Accesibilitatea la caile de comunicatie**

Parcela care face obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu este accesibila in prezent de pe DN 6 (Calea Torontalului) la km 564+425 partea stanga.

Accesul auto pe teren este existent si nu se va modifica cu nimic, ca acesta se racordeaza la ND6 pe latura Nord-Estica, de unde se pot accesa platformele si drumurile din incinta. Acest drum de incinta este dimensionat astfel incat sa permita autoutilitarelor de interventie in caz de incendiu accesul pe toate laturile halei.

In incinta s-au realizat circa 40% din locurile de parcare propuse in PUD-ul aprobat, in baza Autorizatiilor de Construire emise anterior.

### **Suprafata ocupata, limite si vecinatati**

Terenul studiat in cadrul Planului Urbanistic de Detaliu are o suprafata de 26 500 mp, cu forma aproximativ dreptunghiulara si este in proprietatea S.C. Agil S.R.L.

Indicii de constructibilitate propusi prin PUD-ul aprobat cu HCL nr. 401/2005 se incadreaza in indicii aprobati pentru zone industriale si sunt:

POT max = 70%

CUT = 1.60

Regimul de inaltime S+P+2E+M

H max. = 12.00 m

Procentul minim spatii verzi pe parcela = 20%.

In zona sunt in general terenuri proprietate privata, pe care s-au dezvoltat in ultimii ani zone industriale sau de servicii si depozitare.

In vecinatatea amplasamentului au fost aprobate documentatii prin care s-a detaliat utilizarea functionala a zonelor studiate, propunandu-se unitati industriale : Parcul Tehnologic si Industrial al Consilului Judetean Timis, unitati de servicii si depozitare.

Vecinatati:

**N** – parcela proprietate privata – liber de constructii

**N-E** – Calea Torontalului – DN 6

**E** – parcele proprietate privata – liber de constructii

**S** – parcela proprietate privata – liber de constructii

**S** – Calea ferata - proprietate CFR

### **Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere**

La data emiterii Certificatului de Urbanism nr. 2935 din 07.07.2016, conform Extrasului de Carte Funciara nr. 401424 Timisoara, nr. top. 401424, situat in Timisoara, Calea Torontalului, nr. DN 6 KM 564+600, pe terenul in suprafata de 26 500 mp se afla urmatoarele constructii:

- Casa Portar avand suprafata de 67mp
- Post trafo avand suprafata de 12 mp
- Grup Electrogen avand suprafata de 8 mp
- Rezervor apa incendiu si statie pompe uzate avand suprafata de 125 mp
- Graj avand suprafata de 59 mp
- Magazie de ambalaje edificata in anul 2014 avand suprafata de 445 mp
- Fabrica de preparate din carne compusa din hala de productie cu extindere cu spatii de procesare si depozitare (platforme de andocare si depozitare de ambalaje) si Corp Administrativ P+E. Avand suprafata de 6 296mp

Constructia principala este hala de productie, avand in general un singur nivel, iar in partea din fata unde se afla zona de birouri, cladirea are regimul de inaltime P+1E.

Suprafetele construite pana in prezent sunt:

Amprenta la sol existent = 7012 mp

Suprafata desfasurata existent = 7748.48 mp

POT existent = 26.46%

CUT existent = 0.29

S luciu de apa = 1249.56 mp

S zona verde = 5300 = 20%

S parcari = 322.00 mp

S platforme = 6041.56 mp

Teren pentru viitoare dezvoltari = 6574.88 mp

Parcari existente = 25 locuri

### **Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic**

Zona studiata este situata in intravilanul Municipiului Timisoara, in partea de Nord-Vest, in zona industriala Calea Torontalului (Solectron, Coca Cola, Parc Tehnologic si Industrial Timisoara). Pin Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara zona este inclusa in UTR 73 cu destinatia propusa de institutii si servicii

publice. In vecinatate s-au dezvoltat in cursul ultimei perioade si alte obiective industriale si servicii.

### **Destinatia cladirilor**

In cadrul zonei fondul construit existent este constituit din zona industrială Calea Torontalului (Solectron, Coca-Cola, Parc Tehnologic si Industrial Timisoara).

### **Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafe•elor ocupate**

Terenul studiat in cadrul Planului Urbanistic de Detaliu are o suprafa•a de 26 500 mp.

Imobilul, compus din teren intravilan, de pe str. Torontalului, Nr. DN 6 km 564+600 este identificat prin CF nr. 401424 Timisoara, nr. top. 401424 si se afla in proprietatea S.C. AGIL S.R.L., cota actuala 1/1.

### **Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare**

Terenul de fundare recomandat pentru extinderea propusa ca fiind apt de fundare este constituit din argila prafoasa cafenie galbuie cu rare concretii calcaroase si feromanganoase plastic vartoasa umeda.

Adancimea minima de fundare pentru locuintele ce urmeaza a fi edificate este:

$$D_f = 2,80\text{m fata de cota } \pm 0,00\text{m.}$$

$$D_{\text{min}} = 1,30\text{m fata de cota teren sistematizat}$$

Stabilirea dimensiunilor fundatiilor pentru constructia care urmeaza a fi edificata se va adopta luand in considerare presiunea conventionala de baza ( $B = 1,00$ ,  $D_f = 2,00$  m) conform STAS 3300/2-85:

$$p_{\text{conv}} = 230 \text{ kPa}$$

Daca la cota recomandata de fundare se intercepteaza umpluturi, terenuri necorespunzatoare (pamanturi negre, maluri, umpluturi) acestea se vor indeparta pana la terenul natural, recomandat ca fiind apt de fundare, completarea efectuandu-se prin plombare cu beton simplu.

### **Adancimea apei subterane**

La data efectuării cercetării pe teren freaticul a fost interceptat în forajele executate sub forma de infiltrații la 3,80m –zona F1 respectiv 4,00m adancime zona F2 prezentand nivele stabilizate la 1,60m adancime zona F1 respectiv 1,70m adancime zona F2.

Diferentele de nivel constatate pe amplasamentele cercetate provin din apele meteorice (suprafreatic).

In lipsa unor masuratori sistematice si de durata efectuate de institutii specializate pe teritoriul localitatii Timisoara se apreciaza urmatoarele nivele hidrostatice caracteristice

$$NH_{\text{max}} = 1,50\text{m fata de nivel teren actual}$$

$$NH_{\text{med}} = 3,50\text{m fata de nivel teren actual}$$

### **Parametrii seismici caracteristici zonei**

In conformitate cu P100-1/2006, perioada de col•  $T_c = 0,7\text{s}$ . Factorul de amplificare dinamica maxima a accelera•iei orizontale a terenului de catre structura  $\ast_0 = 3$ . Spectrul

normalizat de raspuns elastic  $S_e(T) = a_g(T)$  se considera pentru Zona Banat iar accelerația orizontala a terenului pentru proiectare  $a_g=0,16g$ .

### **Analiza fondului construit existent**

Funcțiunea dominantă pentru această zonă este cea industrială, cu zone punctuale de servicii.

În cadrul zonei fondul construit existent este constituit din zona industrială Calea Torontalului (Solectron, Coca-Cola, Parc Tehnologic și Industrial Timisoara).

### **Echiparea existentă**

Zona din care face parte parcela studiată în PUD este echipată edilitar cu rețele de curent electric, alimentare cu gaze naturale, alimentare cu apă potabilă și canalizare. Majoritatea rețelelor edilitare sunt situate în vecinătatea amplasamentului adiacent la Calea Torontalului - DN 6.

Gabaritele rețelelor existente în zonă 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. La fel se va proceda și în cazul necesității devierii sau extinderii rețelelor de utilități existente.

**Alimentare cu apă și canalizare menajeră** - conform avizului eliberat de către SC AQUATIM SA, în zona studiată există rețele ce deservește Parcul industrial Torontalului, amplasate paralel cu DN 6:

Având în vedere cerințele de calitate a apei cerute la fabrici cu specific alimentar, respective, de preparare a produselor de carne, s-a optat pentru alimentarea cu apă dintr-o conductă publică.

Necesarul de apă menajeră și tehnologică este asigurată de la conductă Parcului Industrial TORONTAL, conductă care asigură apă potabilă furnizată de Pega de apă canal AQUATIM.

Zona din care face parte parcela analizată în PUD este echipată edilitare. Gabaritele și calitatea rețelelor din vecinătate va fi confirmată prin avizele detinatorilor de utilități ai municipiului Timisoara.

Necesarul de utilități pentru funcțiunea solicitată prin P.U.D. va fi stabilită în urma realizării Proiectului Tehnic și se va stabili prin proiecte de specialitate elaborate de proiectanți autorizați.

Traseele și adâncimea exactă a acestora sunt indicate de S.C. AQUATIM, poziția exactă a acestora urmând a se determina prin sondaje.

**Gaze naturale** – conform avizului favorabil eliberat de SC E-ON Gaz Distribuție SA, amplasamentul nu este afectat de rețele de alimentare cu gaze. În zonă, conductă de alimentare cu gaz este poziționată paralel cu DN6.

**Energie termică** – conform aviz de amplasament emis de SC COLTERM SA nu există rețea de distribuție a energiei termice în perimetrul terenului studiat.

**Energie electrică** - Pe terenul în proprietatea SC AGIL SRL se găsește o linie electrică aeriană de 20 kV (LEA 20 kV BILED) având ca și zonă de protecție 12.00m stânga-dreapta din axul liniei, această linie electrică aeriană condiționează executarea extinderii fabricii în zona coprului B, motiv pentru care este necesară devierea acesteia, respectiv schimbarea din LEA 20 kV în LES 20 kV. pe tot culoarul de trecere din incinta fabricii S.C. AGIL S.R.L.. Lungimea totală asupra căreia se vor efectua lucrări de deviere/reamplasare fiind de circa 300 m, conform studiului de soluție elaborate de ENEL.

Aceste lucrari se vor executa de catre firme atestate ANRE in urma intocmirii proiectului de catre operatorul local de distributie a energiei electrice SC ENEL DISTRIBUTIE BANAT in a carui patrimoniu se afla linia electrica aeriana de 20 kV.

Extinderea fabricii se va realiza doar dupa devierea traseului actualei LEA, pe limita Vestica de proprietate a terenului aflat in proprietatea S.C. Agil S.R.L., in sistem ingropat si implicit a ridicarii interdictiei de construire.

**Retea Telefonie** – conform SC Romtelecom SA avizul este fara conditii care sa impiedice realizarea investitiei.

**Regia Autonoma de Transport** – conform RATT, regia nu detine gospodarie subterana de cabluri electrice pe amplasament.

### **Probleme de mediu**

#### *1. Caracteristicile planurilor • i programelor:*

**a) gradul in care planul sau programul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor**

- elaborarea PUD a fost determinata de dorinta de a dezvolta din punct de vedere urbanistic zona cu respectarea functiunii si utilizarilor premise prin acesta. Intrucat reglementeaza doar limitele zonei de implantare documentatia va avea un impact minor in ceea ce priveste crearea unui cadru pentru alte proiecte.

**b) gradul in care planul sau programul influentiaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele**

- propunerea respecta reglementarile propuse prin Regulamentul General de Urbanism si alte planuri urbanistice aprobate in zona.

**c) relevanta planului sau programului in/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovarii dezvoltarii durabile**

- amenajarea terenului cu plantatii vegetale;

- folosirea materialelor si sistemelor de inchidere ecologice cum ar fi lemnul, terasele verzi

Aplicarea masurilor de protectie si conservare a mediului va determina mentinerea echilibrelor ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea si creeaza disconfort si va permite valorificarea potentialului natural al amplasamentului propus.

**d) probleme de mediu relevante pentru plan sau program**

**Apa:** prin solutiile adoptate (de alimentare cu apa, de canalizare menajera si pluviala) – se elimina posibilitatea de infiltratii in sol.

**Aerul:** nu exista surse de poluare a atmosferei – exceptand cele legate de circulatia autovehiculelor de pe Calea Torontalului - DN6 - artera cu trafic intens de circulatie Surse stationare nedirijate nu exista; surse stationare dirijate: emisiile de poluanti antrenati de la gazele de ardere de la centralele termice si echipamentele din dotarea fabricii genereaza monoxid de carbon si oxizi de azot; surse mobile: autoturisme si autoutilitare care genereaza poluanti precum monoxid de carbon, oxizi de azot, dioxid de sulf, hidrocarburi, nearchimice – intermitente.

**Solul:** surse de poluare specifice perioadei de executie nu exista, decat accidental de la pierderea de carburanti la utilajele folosite – sunt nesemnificative cantitativ si pot fi inlaturate fara a avea efecte nedorite asupra solului. Pentru perioada de exploatare, surse posibile de poluare sunt: depozitarea necorespunzatoare a deeurilor menajere. Se va realiza o platforma adecvata pentru colectarea deeurilor, se va intretine solul in spatiile verzi si se va draga periodic luciul de apa.

**Zgomot si vibratii:** proiectul va respecta cerintele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, avand in vedere ca documentatia nu reglementeaza functiunea zonei, aceasta fiind reglementata prin *Planului Urbanistic General, aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L. nr. 107/2014 si a prevederilor aferente UTR-ului nr.73, zona alocata zonei industriale sau de servicii si depozitare.*

**Radiatii:** lucrarile propuse nu produc si nu folosesc radiatii.

Ca principale acte normative privind protectia mediului ce trebuiesc respectate, sunt precizate urmatoarele:

- Se vor respecta conditiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;
- Deseurile rezultate vor fi ridicate de catre o unitate de salubritate autorizata; cele reciclabile – hartie, carton, sticla etc. – vor fi colectate separate, pe tipuri si vor fi predate unitatilor specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deseurilor reciclabile, precum si cele al O.U. 78/2000 privind regimul deseurilor;
- Se va curata periodic luciul de apa, prin lucrari de dragare;
- Se vor respecta prevederile O. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va mentine în limitele STAS 10009/98 si STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanti in aer nu vor depasi valorile impuse de O. 462/93 si O. MAPM1103/2003;
- Apele uzate vor respecta conditiile de colectare din NTPA 002/2002;
- Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea conditiilor impuse de Legea 426/2001;
- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritatile administratiei publice locale sau judetene.

**e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu (de exemplu, planurile si programele legate de gospodaria deseurilor sau gospodaria apelor)**

Prin canalizare si alimentare cu apa in sistem centralizat, solutia propusa este conforma cu normelor europene actuale.

Managementul deseurilor menajere: acestea vor fi colectate in recipiente cu aceasta destinatie si vor fi preluate de societati autorizate cu mijloace de transport adecvate care nu permit împrastierea lor.

Gospodaria substantelor periculoase si toxice: nu rezulta nici un fel de substante toxice sau periculoase, deci nu se necesita masuri speciale.

## **2.Characteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate:**

### **a) Probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor**

Probabilitatea de a afecta mediul este nula – ca durata sau frecventa – ca atare nu se pune problema reversibilitatii efectelor (elementele componente raman nenocive si deseurile se aduna si se elimina)

**b) Natura cumulativa a efectelor** – Nu este cazul.

**c) Natura transfrontiera a efectelor** – Nu este cazul.

**d) Riscul pentru sanatatea umana sau mediu** – Nu este cazul, functiunea - zona verde si agrement, prin natura activitatilor pe care le propune contribuind la inbunatatirea sanatatii oamenilor si starii mediului inconjurator.

**e) Marimea si spatialitatea efectelor** – Nu este cazul.

**f) Valoarea si vulnerabilitatea areabilului posibil a fi afectat, date de:**

*(i) Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural*

Nu sunt elemente ale patrimoniului cultural (national, regional sau local) In zona. Nu exista caracteristici naturale speciale.

*(ii) Depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului* – Nu este cazul.

(iii) *Folosirea terenului in mod intensiv* – Nu este cazul. Pentru fabrica de preparate aproduselor din carne, vor fi prevazute spatii verzi si plantate 20 % din suprafata totala a terenului.

**g) Efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international** – Nu e cazul.

Din aceste considerente generale si specifice legislatiei de mediu, cunoscand in detaliu caracterul investitiei, luand in considerare situatiile cu investitii similare, se apreciaza ca investitia este cu un risc redus, nesemnificativ asupra mediului.

### **3. REGLEMENTARI**

Se vor prezenta propunerile de ocupare si utilizare a terenului precum si conditiile de amplasare a Extinderii Fabricii de preparate din carne „Plan Urbanistic de Detaliu modificarea limitei de implantare vestice, privind:

#### **a) Obiectivele noi solicitate prin tema-program**

Scopul prezentului Plan de Urbanism de Detaliu este acela de a modifica limitele de implantare ale constructiilor, ca urmare a intentiilor beneficiarului de extindere a constructiilor existente inspre Vest (calea ferata), fara modificarea indicilor de constructibilitate, accese, etc. regmentate prin PUD-ul aprobate prin HCL nr. 401 din 25.10.2005. Aceasta modificare va fi insotita de un nou aviz CFR care se va anexa prezentei documentatii facand parte integranta din acestea.

#### **Funcionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor**

In conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism la nivel de zone si subzone functionale, pentru zone industriale sau de servicii si depozitare, se pot stabili urmatoarele:

- terenul studiat va fi subzona de tipul Ia (subzona unitatilor industriale si de depozitare existente), cu functiunea de zona industriala, servicii si depozitare si functiuni complementare admise (servicii, accese pietonale si carosabile, spatii verzi amenajate, retele tehnico edilitare, racorduri de cale ferata)
  
  - utilizari permise pentru subzona Ia a sunt: servicii, accese pietonale • i carosabile, spatii verzi amenajate, retele tehnico edilitare, racorduri de cale ferata
  - dispozitii specifice U.T.R. nr. 73-Parcul industrial propus-Calea Torontalului- Solectron: unitati de industrie mica si servicii diversificate, nepoluante; unitati de productie • i de depozitare specializate pe diverse profile de activitate, nepoluante; spatii pentru administratia coordonatoare a zonei, sedii pentru firme, spatii de prezentare si expunere, spatii comerciale si de alimentatie publica, spatii de cazare; centru comercial- spatii polifunctionale; centru afaceri; targ expozitional; spatii verzi amenajate, plantatii de protectie, amenajari sportive; staionari auto, parking-uri.
- utilizari permise cu conditii:
    - functiunile mai sus mentionate sunt permise in zona de protectie a infrastructurii feroviare si in zona de protectie a drumurilor publice, cu conditia obtinerii avizului Regionalei CF – Timisoara, si CN “Cai Ferate CFR” SA respectiv avizul D.R.D.P. – Timisoara



- pe terenurile situate in zonele istorice urbane sunt permise functiunile precizate la Art. 4, cu conditia obtinerii avizului Comisiei Monumentelor Istorice la nivel teritorial, conform legislatiei in vigoare. De asemenea, orice interventie asupra constructiilor clasificate ca monumente istorice este conditionata de obtinerea aceluiasi aviz.
  - Autorizatia de construire pe terenurile situate in zona de protectie a drumurilor publice poate fi acordata cu conditia obtinerii prealabile a avizelor institutiilor abilitate conform legii.
  - unitatile de productie propuse se vor amplasa numai pe baza de PUZ sau PUD aprobat
  - prin studiul de impact se va stabili daca exista pericole sau inconveniente care sa le faca incompatibile cu zona industrială sau vecinatatile ei si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si a altor pericole
  - amplasarea oricarei constructii fata de canalele de desecare se va face avandu-se in vedere H.G. 611/1997 "Hotararea pentru aprobarea Regulamentului de aplicare a Legii Imbunatatirii Funciare nr. 84/1996", care reglementeaza afectarea amenajarii de imbunatatiri funciare in functiune de catre investitori. La intocmirea documentatiilor tehnice de executie se va solicita avizul R.A.I.F. pentru stabilirea conditiilor necesare a fi respectate.
- interdictii definitive: se interzice construirea oricaror obiective altele decat cele mai sus mentionate.
- unitati ce prezinta riscuri tehnologice
  - unitati de productie in zonele industriale si de depozitare in care P.U.G. propune reconversie functionala
  - constructii de locuinte
  - depozite de deseuri
  - constructii în perimetrele de protectie ale forajelor de apa potabila.

### **Reguli de amplasare si retragerii minime obligatorii**

Se vor respecta prevederile Ordinului Ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei.

*Amplasarea fata de drumurile publice* – cu retragere de 50.00m fata de limita covorului asfaltic.

*Amplasarea fata de caile navigabile* - nu este cazul.

*Amplasarea fata de caile ferate din administrarea S.N.C.F.R.* – 20.00m fata de limita zonei de siguranta CFR.

*Amplasarea fata de aeroporturi* - nu este cazul.

*Retragerea fata de fasia de protectie a frontierei* - nu este cazul.

*Amplasarea fata de aliniament:* - 43.62m conf. PUD aprobat cu HCL 401 din 25.10.2005

*Amplasarea in interiorul parcelei:*

- Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale ale parcelei se va face la:
  - o -minimum 6.50m fata de limita laterala Vestica
  - o 1.90m fata de limita laterala Estica conf. PUD aprobat cu HCL 401 din 25.10.2005.

- Amplasarea constructiilor fata de spatele parcelei se va face astfel incat sa se pastreze distanta minima de 12,00 m fata de limita posterioara a lotului, limita Sudica PUD aprobat cu HCL 401 din 25.10.2005.
- Amplasarea constructiilor in raport cu altele de pe aceeași parcela se va face tinand cont de profilul functional al acestora, in asa fel incat sa nu fie umbrite spatiile constructiilor invecinate care pretind iluminare naturala.
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu.

#### **b) Capacitatea, suprafata desfasurata**

Realizarea unor indicatori urbanistici în care POT sa fie max.=70%, iar CUT maxim = 1,60.

#### **c) Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi**

Planului Urbanistic General, aprobat prin *H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L. nr. 107/2014* si a prevederilor aferente UTR-ului nr. 73, zona este alocata zonei industriale sau de servicii si depozitare.

Pe amplasamentul din Calea Torontalului, Dn 6, Km 564+600 se doreste modificarea limitei de implantare a PUD-ului aprobat prin HCL 401 din 25.10.2005, care prin volumetrie si aspect exterior sa se incadreze in aspectul arhitectural al zonei.

#### **e) integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente:**

Solutiile tehnice pun in evidenta conceptia structurala a ansamblului, care prin volumetrie si aspect exterior nu intra in contradictie cu aspectul general al zonei si cu functinea propusa. Ca si cromatica exterioara se vor folosi finisaje in alb si zone de accent in tonuri calde.

#### **f) principii de interventie asupra constructiilor existente**

Se vor alipii trei corpuri de cladire noi la Fabrica de preparate din carne compusa din hala de productie cu extindere cu spatii de procesare si depozitare, Corpul A pe latura Estica, Corpul B pe latura Vestica si corpul C pe latura Nordica. Nu se va interveni major pe structura cladirii existente.

#### **g) modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale**

- Asigurarea acceselor carosabile pentru toate constructiile la rețeaua de circulație si transport reprezinta o conditie majora de configurare, amplasarea si autorizarea acestora. Exista si nu se modifica, un acces carosabil de pe Calea Torontalului, conform plansei grafice 05- *Propunere de mobilare urbanistica*.

#### **h) principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei**

Amplasarea constructiilor în cadrul terenului si amenajarea peisagistica s-a realizat luand in calcul, forma terenului si accesul pe amplasament .

#### **i) conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditii impuse de acesta**

Nu este cazul.

#### **j) solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii**

Pentru a se evita poluarea mediului ambiant constructiile vor avea toate conditiile de norme igienico-sanitare, in ceea ce priveste evacuarea reziduurilor menajere si a celor rezultate in urma depozitarii si evacuarea gunoiului.

Pentru depozitarea gunoiului menajer, se va realiza un spatiu special de colectare cu pubele. Evacuarea acestora 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 igienă privind mediul de viață al populației și Normele de protecția muncii în vigoare.

**k) prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului** nu este cazul.

**l) soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi**

În prezent în incintă există amenajări de tip peisagistic.

Pentru construcții propuse vor fi prevăzute spații verzi și plantate 20% din suprafața totală a terenului.

**m) profiluri transversale caracteristice**

Terenul în cadrul zonei studiate este relativ plan.

**n) lucrări necesare de sistematizare**

Lucrările de sistematizare pe verticală necesare realizării obiectivului de investiții sunt în categoria celor obișnuite nefiind necesare intervenții speciale.

**o) regimul de construire (alinieră și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenului)**

Implantarea construcțiilor se va face în limitele zonei specificate, conform planșei Reglementări urbanistice.

Regimul de înălțime general impus construcțiilor este de maxim S+P+2E+M, iar înălțimea maximă a construcțiilor va rezulta în urma gabaritării spațiilor de producție / depozitare.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Zona va avea un procent de ocupare al terenului de maxim de 70% (respectând reglementările propuse prin PUG aprobat prin *prin H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L. nr. 107/2014* și Certificatul de Urbanism Nr. 2935 din 07.07.2016).

**p) coeficientul de utilizare a terenurilor**

Zona va avea un coeficient de ocupare al terenului de maxim de 1,60.

**r) asigurarea resurselor (surse, rețele, racorduri)**

Așa cum se prezintă în planșa de echipare edilitară și cum rezulta din avizele anexate în zona studiată sunt asigurate toate utilitățile pentru funcționarea obiectivului de investiții.

#### **Extindere rețea de apă pentru incendiu**

În urma extinderii hălei pe latura vestică este necesară reamplasarea unui tronson de conductă de incendiu și montarea de hidranți pe nou tronson.

Rețea de incendiu se va amplasa în zona verde fiind realizată din polietilenă PE-HD, PE100, Pn 6 atm, defalcată pe diametrii astfel:

-De.180x6.6 mm – **90 m.**

-De 110x4.0 mm – **8 m.**

Rețeaua se va poziționa în zona verde, fiind echipată cu 2 hidranți de incendiu supraterani Dn 100 mm.

Conducta de incendiu se poziționează în tranșee dreptunghiulare 0,70x1,10 m, sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip de 10 cm grosime.

#### **Extindere rețea de canalizare menajeră**

În urma extinderii hălei pe latura estică este necesară mutarea unui tronson de canalizare și prelungirea racordurilor din căminele de pe tronsonul respectiv. Canalizarea menajera propusă va prelua racordurile existente și le va descarca în cel mai apropiat cămin.

Reteaua de canalizarea propusa se va executa din tuburi PVC-KG:

-D=250 mm, în lungime de **35 m**.

-D=110 mm, în lungime de **17 m**.

Conductele se vor poza îngropat la adâncimi cuprinse între 1,20 • i 2,00 m.

Pe traseul canalului se vor monta **2 c**• mine de vizitare la schimbare de directie • i la intersectii. Dimensionarea canaliz• rii s-a f• cut din condi• ia asigur• rii unei viteze de scurgere mai mare sau egal• cu 0,7 m/s în func• ie de panta canaliz• rii. Canalizarea va prelua debitele de ape uzate menajere, care corespund prevederilor normativului NTPA 002.

In urma realiz• rii retelei de canalizare menajera, la traversarea platformei existente este afectat• structura acestora si senecesit• refacerea lor pe traseul conductelor. Refacerea structurii carosabilului se face conform cu initialul.

### **Extindere retea de canalizare pluviala**

In urma extinderii halei pe latura estic• se demoleaz• santul perimetral halei existente si se propune un nou sant pluvial care urm• reste conturul extinderii.

Pentru racordarea santului pluvial deschis se propune un tronson de canalizare pluviala realizat din tuburi PVC-KG, D=315 mm, în lungime de **25 m**. Conducta se va descarca in caminul pluvial existent dinaintea separatorului de hidrocarburi prevazut inainte de bazinul de retentie ape pluviale.

Conducta se vor poza îngropat la adâncimi cuprinse între 1,20 • i 1,50 m.

Dimensionarea canaliz• rii s-a f• cut din condi• ia asigur• rii unei viteze de scurgere mai mare sau egal• cu 0,7 m/s în func• ie de panta canaliz• rii. Canalizarea va prelua debitele de ape pluviale.

### **(r) Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)**

<i>Bilant / parcela</i>	<i>Situatia existenta</i>		<i>Situatia propusa</i>	
	<i>%</i>	<i>mp</i>	<i>%</i>	<i>mp</i>
<i>S teren reglementat</i>	<b>100</b>	<b>26 500</b>	<b>100</b>	<b>26 500</b>
<i>Cieculatii pietonale, auto si parcaje</i>	<b>5.29</b>	<b>1 400.44</b>	<b>5.29</b>	<b>1 400.44</b>
<i>Suprafata construita</i>	<b>70.00</b>	<b>18 550</b>	<b>70.00</b>	<b>18 550</b>
<i>Spa•ii verzi amenajate</i>	<b>20.00</b>	<b>5 300</b>	<b>20.00</b>	<b>5 300</b>
<i>Luciu de apa</i>	<b>4.71</b>	<b>1 249.56</b>	<b>4.71</b>	<b>1 249.56</b>

<i>Indicatori Urbanistici</i>	<i>Situa•ia existent•</i>	<i>Situa•ia propus•</i>
<i>POT max.</i>	70.00%	70.00%
<i>CUT max.</i>	1.6	1.6

## **5. CONCLUZII**

### **(a) Consecin•elor realizarii obiectivelor propuse**

Solutia urbanistica adoptata se Inscribe In prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara, a PUZ-ulul aprobat- Zona industrial Calea Torontalului si a PUD-ulul aprobat prin HCL 401 din 25.10.2005 Fbrica noua de preparate din carne.

**(b) Masurile ce decurg în continuarea P.U.D.-ului**

În urma acestui studiu considerăm ca Direcția de Urbanism a Municipiului Timișoara ar trebui să facă toate demersurile pentru a decide viabilitatea propunerilor din planșa Reglementări urbanistice.

Varianta care de asemenea ar conduce la o creștere a calității ambianței urbane în zona studiată.

**(c) Punctului de vedere al elaboratorului asupra soluției**

Considerăm că obiectivele temei program au fost atinse rezultând din analiza coroborată a situației existente și situației propuse, toate posibilitățile care să conducă la creșterea calității ambianței urbane generale în zona studiată.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării Planului Urbanistic de Detaliu și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației.

Intocmit,  
arh. Eugen Adrian FILIP