

## **FOAIE DE CAPĂT**

Denumire proiect:

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**ZONĂ DEPOZITARE ȘI SERVICII**

**TIMIȘOARA INTRAVILAN, STR. OVIDIU COTRUȘ, FREIDORF**

Beneficiari:

**S.C. IMOBILIARE ITALIANA S.R.L.**

Comuna Giroc, sat Chișoda, DN 59 km 8 + 550 m.

Tel. 0256-400380

Reprezentant: Cristiano Mina

Amplasament:

Timișoara - teritoriul intravilan extins

Strada Ovidiu Cotruș

Proiectant:

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

Strada Carpați nr. 15, Timișoara

[www.pilotteam.ro](http://www.pilotteam.ro)

Proiectant de specialitate :

Arh. Glad Tudora

Arh. Laura Mărculescu

Faza de proiectare :

Plan Urbanistic Zonal

Timișoara, Noiembrie 2007

## **LISTA DE SEMNĂTURI**

Urbanism:

S.C. PILOT TEAM S.R.L.  
Timișoara, Str. Carpați nr. 15  
www.pilotteam.ro

Arh. Glad Paul Tudora

Arh. Laura Mărculescu

Edilitare:

S.C. DELTA PROJECT S.R.L.  
Timișoara, Str. 1 Decembrie nr. 27/A  
Ing. Constantin Florescu

Electrice:

S.C. CAPABIL S.R.L.  
Timișoara, Str. Take Ionescu nr. 71, ap 16-17  
Ing. Ileana Căpăstraru

Drumuri:

S.C. ULHIDES S.R.L.  
Făgăraș, Str. 13 Decembrie nr. 96  
Ing. Ionuț Heia

## BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE

FOAIE DE CAPAT  
BORDEROU

MEMORIU GENERAL URBANISM

### 1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

### 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrarea în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G. Timișoara
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

### 4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

## PIESE DESENATE

0.1.	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU	SC. 1:10 000
1.	SITUAȚIA EXISTENTĂ	SC. 1: 2000
2.	REGLEMENTĂRI – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	SC. 1: 1000
3.	REGLEMENTĂRI - ECHIPARE EDILITARĂ	SC. 1: 1000
4.	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SC. 1: 2000
5.	REGLEMENTĂRI - PROPUNERE DE MOBILARE	SC. 1: 1000

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

<b>DENUMIREA LUCRĂRII:</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL ZONĂ PENTRU DEPOZITARE ȘI SERVICII</b>
<b>BENEFICIAR :</b>	<b>S.C. IMOBILIARE ITALIANA S.R.L.</b>
<b>AMPLASAMENT :</b>	<b>TIMIȘOARA, teritoriul intravilan Strada Ovidiu Cotruș</b>
<b>NUMĂR PROIECT :</b>	<b>3.09 / 2007</b>
<b>FAZA DE PROIECTARE :</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL - P.U.Z.</b>
<b>DATA ELABORĂRII :</b>	<b>Noiembrie 2007</b>

#### 1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație la nivel de P.U.Z. își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru realizarea unei zone pentru **depozitare și servicii** pe terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, în zona de sud, pe parcela cu nr. topo A 1366/1/8, ulterior dezmembrată în parcelele A 1366/1/8/1, A 1366/1/8/2 și A 1366/1/8/3, teren cu folosință actuală agricolă.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizare funcțională a terenului, în relație cu planurile de urbanism aprobate în zonă;
- Reglementarea caracterului extravilan al terenului;
- Trasarea și profilarea viitoarelor drumuri în corelare cu cele existente sau prevăzute prin planurile de urbanism aprobate în zonă;
- Modulul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor.
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

#### 1.3. Surse documentare

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

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și RLU aferent;
- P.U.Z. "Sediul firmă cu hală depozitare" - Zona Freidorf, Timișoara (HCLMT nr. 327/26.07.2005) - SC MAGELLAN SRL
- P.U.D. "Construire două hale – producție și depozitare", Zona Freidorf, Timișoara (HCLMT nr. 336/26.07.2005) – SC TOP SIDE CONSTRUCTION SRL.
- P.U.D. "Clădire pentru birouri și spații de depozitare", strada Ovidiu Cotruș, Zona Freidorf, Timișoara (HCLMT nr. 168/18.04.2006)

- P.U.D. "Construcții industriale, depozitare, servicii", strada Ovidiu Cotruș Timișoara (HCLMT nr. 536/14.11.2006) – SC BARUM TECHNIK SRL.
- P.U.D. "Hale pentru depozitare - A 1355/1/5", str. Ovidiu Cotruș, Zona Freidorf, Timișoara (HCLMT nr. 612/19.12.2006)
- P.U.D. "Construire hală depozitare – Zona Freidorf, nr. Top 545/4/1", Timișoara (HCLMT nr. 496/20.12.2005) – SC FOREST TRADING 93 SRL.
- P.U.D. "Construcții pentru servicii și depozitare" Timișoara drum Centura Freidorf (HCLMT nr. 503/18.12.2007) – SC ALIMTEX SRL
- P.U.Z. Hale producție A 1318/1/2, extravilan Timișoara (HCLMT nr. 143/24.04.2007) – S.C. INDIMEX-CIUTA S.R.L., S.C. CROITER'S S.R.L. Sag.
- P.U.Z. "Construcții pentru servicii, producție și depozitare", Zona Freidorf, Timișoara (HCLMT nr. 494/18.12.2007) – S.C. NELSON S.R.L., S.C. TOP STEEL S.R.L. și S.C. BETA INTERNATIONAL S.R.L.,
- P.U.D. "Construire Depozit Industrial", strada Anton Kathrein nr. 1, Timișoara (HCLMT nr. 38/29.01.2008) – SC Romkatel SRL
- P.U.D. "Extindere spații de producție" strada Ovidiu Cotruș nr. 28, Timișoara (HCLMT nr. 39/29.01.2008) – SC Kathrein Romania SRL
- Ridicare topografică pentru zona studiată

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

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
  - Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
  - H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism.,
- și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei**

Terenul studiat în cadrul P.U.Z se situează în partea de sud a Municipiului Timișoara, în intravilan, în zona Freidorf, pe strada Ovidiu Cotruș, în UTR nr. 59 conform Planului Urbanistic General.

În partea sudică a teritoriului administrativ al Timișoarei se află o zonă pentru care s-au elaborat și aprobat planuri urbanistice pentru depozitare și hale industriale. Acest tip de dezvoltare s-a realizat și pe teritoriul comunei Giroc, de cealaltă parte a drumului național DN 59, unde sunt realizate zone compacte cu hale pentru depozitare și producție, alternând cu zone comerciale (hiper-magazine, showroom-uri, etc.).

Pentru viitorul apropiat este propusă construirea în zonă a centurii Timișoarei care se află mult spre sud față de terenul studiat.

Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara propune pentru această zonă (partea dreaptă a Căii Șagului) funcțiuni comerciale, de depozitare și industriale. Din punct de vedere a circulațiilor sunt propuse câteva artere majore care să relaționeze și să fluidizeze circulația de pe Calea Șagului. Astfel este propusă o stradă majoră de legătură cu str. Ovidiu Cotruș, în continuarea străzii Anton Katrain.

Pe terenurile învecinate situate pe strada Ovidiu Cotruș, s-au aprobat și parțial implementat următoarele documentații de urbanism:

- **P.U.Z. "Sediul firmă cu hală depozitare" - Zona Freidorf, Timișoara (HCLMT nr. 327/26.07.2005) - SC MAGELLAN SRL**

Pe o suprafață de 15.000 mp. se propune amplasarea sediului firmei Magellan și a unor hale pentru depozitare.

- **P.U.D. "Construire două hale – producție și depozitare", Zona Freidorf, Timișoara (HCLMT nr. 336/26.07.2005) – SC TOP SIDE CONSTRUCTION SRL.**  
Se propune pe o suprafață de 15.000 mp. dezvoltarea unei zone pentru producție și depozitare, cu amplasarea a două hale.
- **P.U.D. "Clădire pentru birouri și spații de depozitare", strada Ovidiu Cotruș, Zona Freidorf, Timișoara (HCLMT nr. 168/18.04.2006)**  
Documentația prevede amplasarea pe un teren cu suprafața de 8.000 mp. a unei clădiri pentru birouri și a unor spații (hale) pentru depozitare.
- **P.U.D. "Construcții industriale, depozitare, servicii", strada Ovidiu Cotruș Timișoara (HCLMT nr. 536/14.11.2006) – SC BARUM TECHNIK SRL.**  
Documentația prevede dezvoltarea pe un teren cu suprafața de 20.000 mp. a unei zone pentru industrie, depozitare și servicii, cu amplasarea a trei hale.
- **P.U.D. "Hale pentru depozitare - A 1355/1/5", str. Ovidiu Cotruș, Zona Freidorf, Timișoara (HCLMT nr. 612/19.12.2006)**  
Documentația prevede dezvoltarea pe un teren cu suprafața de 15.000 mp. a unei zone pentru depozitare.
- **P.U.D. "Construire hală depozitare – Zona Freidorf, nr. Top 545/4/1", Timișoara (HCLMT nr. 496/20.12.2005) – SC FOREST TRADING 93 SRL.**  
Documentația prevede amplasarea pe un teren cu suprafața de 7.899 mp. a unei hale de depozitare.
- **P.U.D. "Constructii pentru servicii si depozitare" Timisoara drum Centura Freidorf (HCLMT nr. 503/18.12.2007) – SC ALIMTEX SRL**  
Documentația prevede amplasarea pe un teren cu suprafața de 5.755 mp. a unei hale de depozitare.
- **P.U.Z. Hale producție A 1318/1/2, extravilan Timișoara (HCLMT nr. 143/24.04.2007) – S.C. INDIMEX-CIUTA S.R.L. , S.C. CROITER'S S.R.L. Sag.**  
Documentația prevede amplasarea pe un teren cu suprafața de 14.500 mp. a două hale de producție.
- **P.U.Z. "Constructii pentru servicii, productie si depozitare", Zona Freidorf, Timisoara (HCLMT nr. 494/18.12.2007) – S.C. NELSON S.R.L., S.C. TOP STEEL S.R.L. si S.C. BETA INTERNATIONAL S.R.L.,**  
Documentația prevede amplasarea pe trei parcele cu suprafața de 10.000 mp. fiecare, a trei fabrici: fabrică de mobilă, fabrică de confecții metalice și fabrică de înghețată.
- **P.U.D. "Construire Depozit Industrial", strada Anton Kathrein nr. 1, Timișoara (HCLMT nr. 38/29.01.2008) – SC Romkatel SRL**  
Documentația prevede construirea pe sit a unei hale de depozitare.
- **P.U.D. "Extindere spatii de productie" strada Ovidiu Cotrus nr. 28, Timisoara (HCLMT nr. 39/29.01.2008) – SC Kathrein Romania SRL**  
Documentația prevede amplasarea extinderea actualei fabrici.

Prin urmare, în acest teritoriu se preconizează dezvoltarea unor zone destinate în principal depozitării și serviciilor, în cooperare cu zone de comerț și producție nepoluantă. Acest tip de funcțiuni sunt preferate datorită poziționării în apropierea unei rute principale de trafic: DN 59 și

centura ocolitoare a Timișoarei, deci cu posibilitatea accederii facile la rețeaua de transport majoră.

## **2.2. Încadrarea în localitate**

Terenul studiat în cadrul planului urbanistic se află situat partea de sud a municipiului Timișoara, zona Freidorf, pe strada Ovidiu Cotruș.

**Terenul studiat are suprafața totală de 39.350 mp., înscris în C.F. nr. 4113 Freidorf, nr. topo A 1366/1/8/1, A 1366/1/8/2, A 1366/1/8/3, teren arabil în intravilan, proprietar S.C. IMOBILIARE ITALIANA S.A..**

Teritoriul luat în studiu este delimitat astfel :

- la sud-vest: strada Ovidiu Cotruș
- la sud-est: parcela A 1366/1/7
- la nord-vest: parcela A 1366/1/9
- la nord-est: DE 1359.

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

Terenul este în totalitate neamenajat, fiind prezente doar drumuri de exploatare DE (agricole). Pe teren nu sunt plantații, înalte sau joase, fiind utilizat preponderent pentru agricultură. Se găsesc arbori de-a lungul străzii Ovidiu Cotruș. Pe teren nu au existat construcții sau activități generatoare de poluare a solului.

La limita nordică a amplasamentului se află un canal de desecare Hcn 1352.

## **Caracteristici climatice ale zonei**

Temperatura aerului:

- media lunară maximă + 20 - 28 C ( iulie- august )
- media lunară minimă - 1 - -2 C ( ianuarie )
- temperatura medie multianuala a aerului : 8,8gr C
- data medie a primului îngheț : 11 octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale [T max. > 30 gr. C] : 8 zile/an
- durata medie de strălucire a soarelui : 1924,1 ore/an

Precipitații :

- media lunară maximă 70- 80 mm. ( iunie )
- cantitatea medie multianuala a precipitațiilor : 660 mm/an
- număr mediu al zilelor cu ninsoare : 28 zile/an
- număr mediu al zilelor cu bruma : 25 zile/an

Vântul: direcții predominante:

N-S 16 %

E-V 13 %

## **Caracteristici geo-tehnice ale terenului**

Amplasamentul aproximativ plan orizontal nu este la momentul prezent ocupat de construcții, destinația anterioară a terenului fiind agricolă; terenul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea.

Terenul studiat face parte din punct de vedere geomorfologic din Câmpia Banatului, respectiv Depresiunea Panonică, fiind situat în partea de nord – vest a municipiului Timișoara.

Conform normativului P 100 – 92 pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor și a hărții de zonare teritorială din punct de vedere al valorii  $K_S$ , orașul Timișoara se găsește amplasată în zona seismică de calcul "D", perioada de colț  $T_C = 1.0$  sec, coeficientul  $K_S = 0,16$ .

## **2.4. Circulația**

În prezent, accesul pe parcelă se face din strada **Ovidiu Cotruș**, stradă cu 2 benzi de circulație.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Terenul care se parcelează este liber de construcții și neamenajat.

În vecinătate spre est, vest și sud, sunt aprobate documentații de urbanism pentru realizarea unor **zone de servicii, comerț, depozitare și producție**, pe teritoriul municipiului Timișoara, prezentate anterior.

În apropiere nu sunt zone cu funcțiunea de locuire, în principal și datorită învecinării cu DN 59 /E 671 care este un traseu major de circulație în zonă. Zonele de locuințe sunt situate la o distanță de cca.600 m. de amplasamentul studiat.

## **2.6. Echiparea edilitară**

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

Conform aviz de amplasament nr. U12007-1894/2007 emis de S.C. AQUATIM S.A. nu există rețele de alimentare cu apă și canalizare în vecinătatea amplasamentului.

În zona Freidorf există sistem centralizat de alimentare cu apă și canalizare, cele mai apropiate rețele fiind situate pe strada A. Bacalbașa.

În zonă sunt canale de desecare care colectează apele meteorice de pe terenurile agricole, canale aflate în administrarea A.N.I.F. Timișoara. La nord de terenul studiat, după DE 1359, este situat canalul de desecare HCn 1352.

### **Gaze naturale**

Conform avizului favorabil eliberat de C.N. TRANSGAZ S.A. – aviz nr. 3702/2007 pe amplasament nu există rețele de alimentare cu gaze naturale de înaltă sau medie presiune.

Conform avizului favorabil nr. 1894/2007 eliberat de S.C. E.ON Gaz România S.A există o rețea de gaze naturale de medie presiune paralelă cu strada O. Cotruș, care nu afectează amplasamentul studiat.

### **Energie termică**

Conform aviz de amplasament favorabil nr. U12007-1894/2007 emis de S.C. COLTERM S.A. nu există rețea de distribuție a energiei termice în zonă. În vecinătate, pe partea opusă față de strada O. Cotruș, se află un culoar al CET, dar acesta nu este afectat în nici un mod de propunerea din PUZ.

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

Conform avizului nr. 13657/2008 emis de SC ENEL DISTRIBUȚIE BANAT SA, pe amplasament și în vecinătate există două rețele LEA 20 kV, cu o zonă de protecție de 12m.. Pe amplasament trec linii electrice LEA 110 kV Fratelina CET 1 și 2 care au un culoar de protecție de 37 m..

Conform aviz de amplasament favorabil nr. 4447/2007 emis de S.C. TRANSELECTRICA SA, amplasamentul nu este afectat de rețele de transport energie electrică care aparțin acesteia.

Conform aviz de amplasament favorabil nr. 1894/2007 emis de S.C. ROMTELECOM S.A., amplasamentul nu este afectat de rețele de telecomunicații.

## **2.7. Probleme de mediu**

Relația cadrul natural – cadrul construit



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

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

În prezent, zona nu este dotată cu rețea de canalizare centralizată, respectiv rețea de distribuție a apei potabile, iar apele pluviale de pe întreaga zonă sunt preluate de canalele de desecare.

#### Evidențierea riscurilor naturale și antropice

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

#### Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Pe amplasament există rețele electrice aeriene, două rețele LEA 20 kV și o linie de transport energie electrică LEA 110 kV Fratelia CET.

#### Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu e cazul.

#### Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu e cazul.

### **2.8. Opțiuni ale populației**

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

Primăria municipiului Timișoara ca autoritate locală are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu, fiind susținută de către Consiliul Județean Timiș ca autoritate cu rol de coordonare a amenajării teritoriului la nivel județean.

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

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

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

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

Conform prevederilor P.U.G. Timișoara este preferabilă dezvoltarea de funcțiuni altele decât locuirea de-a lungul DN 59 și de-a lungul străzii Ovidiu Cotruș.

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

### 3.2. Prevederi ale P.U.G. Timișoara

Zona studiată face parte din intravilanul municipiului Timișoara pentru care se aplică prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara. Conform P.U.G. terenul se situează parțial într-o zonă cu spații verzi cu plantații de protecție și servitute a culoarelor generatoare de riscuri tehnologice (LEA 110 kV).

În cadrul acestei documentații sunt propuse utilizările funcționale ale zonei studiate, precum și traseele și profilele principalelor drumuri care vor deservi zona. De asemenea se preiau traseele de circulații propuse prin alte documentații de urbanism aprobate pentru zonele limitrofe amplasamentului studiat.

Sunt evidențiate traseele de utilități care au zone de restricție, precum și zonele cu restricții de construire.

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

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

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

### 3.4. Modernizarea circulației

Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara și celălalte documentații aprobate în zonă prevăd extinderea străzii Ovidiu Cotruș la 4 benzi de circulație, respectiv un profil de 26,00 m.. Strada Ovidiu Cotruș era prevăzută a face parte din traseul viitorului Inel 5 de circulație.

Este prevăzută de asemenea și realizarea unei străzi cu 2 benzi și un profil de 14,00 m. pe actualul traseu al DE 1359.

Prin prezenta documentație se propune un drum cu 2 benzi, cu lățimea de 14,00 m.. amplasat perpendicular pe strada Ovidiu Cotruș, cu axul pe limita actuală de proprietate, care va face legătura cu drumul DE 1359.

Accesul pe teren se va realiza de pe acest drum nou propus, respectiv din str. O. Cotruș și de pe drumul paralel cu str. Cotruș.

În incinte se vor prevedea alei carosabile, platforme și parcaje.

Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118/1998**.

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

- Funcțiunea dominantă a zonei studiate va fi **depozitare și servicii**
- Suprafața de teren studiată va fi zonificată astfel:
  - Zona de depozitare și servicii; cu regim de înălțime maxim  $S(D)+P+2E+M$ ;
  - Zona verde de protecție a culoarelor generatoare de riscuri
  - Zona circulații auto, drumuri de acces în zonă.

#### **Pentru teritoriul studiat se propun următoarele:**

Realizarea unei zone pentru depozitare și servicii:

*Se consideră posibilă depozitarea de materiale de construcție, produse finite nealimentare, utilaje și mașini diverse, produse electrocasnice, obiecte de uz casnic, textile, încălțăminte, bunuri de larg consum preambalate etc.. Nu se vor depozita produse chimice, toxice sau periculoase pentru mediu.*

Rezervarea terenurilor necesare realizării lucrărilor de infrastructură: modernizarea drumurilor clasificate, trasee noi propuse și realizarea legăturilor acestora în teritoriu. Valorificarea traseelor drumurilor și canalelor existente.

Rezolvarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și canalizării, precum și a celorlalte utilități.

Terenul se va lotiza în 2 parcele pentru depozitare și servicii. A treia parcelă cu nr. top. A 1366/1/8/3 este rezervată pentru extinderea drumului.

### Bilanț teritorial

	Total teren	%	Parcela 1	Parcela 2 și 3
<b>Teren studiat</b>	<b>39350 mp</b>	<b>100,00 %</b>	<b>30895 mp</b>	<b>8003 mp. + 452 mp.</b>
Drumuri	3515 mp.	8,93 %	2435 mp	1080 mp.
<b>Teren rămas de amenajat</b>	<b>35835 mp</b>	<b>100,00 %</b>	<b>28460 mp</b>	<b>7375 mp</b>
Zona depozitare și servicii	29703 mp	82,89 %	25256 mp	4447 mp
Zona protecție a culoarelor generatoare de riscuri	6132 mp	17,11 %	3204 mp	2928 mp
Zone verzi obligatorii pe fiecare lot - minim 20%		minim 20%	minim 5692mp	minim 1475 mp

Se va asigura procentul minim de spații verzi în corelare cu funcțiunea propusă, respectiv 20% pe fiecare parcelă rezultată.

#### ▪ Indici urbanistici

Pentru zona de depozitare și servicii indicii urbanistici de utilizare a terenului propuși sunt:

**POT max = 55 % (conform anexei la H.C.J. Timiș nr. 87/14.12.2004)**

**CUT max = 1,8**

**Regimul maxim de înălțime** propus pentru zona de depozitare și servicii este **PARTER**, pentru hale, respectiv **P+2E+Ep** pentru corpurile administrative.

### Reglementări – configurare spațială

Configurația spațială a zonei prevede dezvoltarea pe sit a unei zone de depozitare și servicii și păstrarea zonei pentru servitute a culoarelor generatoare de risc (37 m.) – LEA 110 kV.

Se prevăd zone speciale pentru spații verzi și dotări tehnico-edilitare: post trafo, bazine de retenție ape pluviale, stații de pompare.

Terenul va fi ocupat gradat, construcțiile realizându-se în etape.

Se vor asigura locuri de parcare pentru angajați, vizitatori și pentru TIR (aprovizionare), proporțional cu dimensiunile și capacitatea construcțiilor ce se vor realiza, distribuite pentru fiecare clădire în parte.

Accesele auto propuse vor fi din strada Ovidiu Cotruș și din drumurile propuse perpendicular, respectiv paralel cu aceasta, conform planșelor anexate.

### Amplasarea construcțiilor pe parcelă

Având în vedere configurația zonei, precum și retragerile impuse față de culoarele de utilități, se propun următoarele:

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

Distanța clădirilor față de limita din spate a parcelei este de 10,00 m..

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

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 536 /1997 al Ministerului Sănătății.

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

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

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

#### 3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Pentru satisfacerea nevoilor de apă se impune realizarea unui sistem de alimentare atât pentru satisfacerea nevoilor igienico-sanitare ale angajaților din cele trei hale cât și pentru asigurarea debitului necesar stingerii incendiilor.

Alimentarea cu apă a obiectivului se va realiza prin intermediul unei conducte de apă din PE-HD, De 125 x 11,4 mm cu racordare la rețeaua existentă de pe str. Anton Bacalbașa.

Gospodăria de apă propusă va fi compusă din: cămin de apometru rezervor pentru înmagazinarea debitului de incendiu, stație de pompare debit incendiu, rețea de incendiu echipată cu hidranți și rețea de apă potabilă.

Debitele de apă necesare conform breviarului de calcul sunt:

$$Q_{zi\ med.} = K_s \times K_p \times N = 1,1 \times 3,6 \text{ m}^3/zi = 3,96 \text{ m}^3/zi = 0,045 \text{ l/s}$$

$$Q_{zi\ max.} = K_{zi} \times Q_{zi\ med.} = 1,15 \times 3,96 \text{ m}^3/zi = 4,55 \text{ m}^3/zi = 0,052 \text{ l/s}$$

$$Q_{orar\ max.} = K_o \times Q_{zi\ max.} = 2,8 \times 4,55 \text{ m}^3/zi = 12,75 \text{ m}^3/zi = 0,53 \text{ m}^3/h = 0,147 \text{ l/s}$$

$$\text{Debitul de refacere a rezervei de incendiu} = 3,78 \text{ l/s}$$

Rezerva de incendiu va fi stocată într-un rezervor cu capacitatea de 330 mc, care va înmagazina apa pentru alimentarea atât a hidranților exteriori cât și a celor interiori.

Stația de pompare pentru incendiu va avea următoarele caracteristici:  $Q = 126 \text{ mc/h}$ ,  $H = 50 \text{ mCA}$ .

Rețeaua de apă potabilă se va realiza din tuburi de PE-HD, PE80, PN6, De 63 mm în lungime de 534 m.

Rețeaua de incendiu se va realiză din tuburi de PE-HD, PE80, PN6, De 160 mm în lungime de 930 m și va alimenta atât hidranții exteriori cât și cei interiori. Pe această rețea s-au prevăzut 10 hidranți de incendiu subterani cu DN 100 mm.

Pozarea conductelor se va face îngropat sub adâncimea de îngheț conform STAS 6054-77, pe un strat de nisip de cca. 15 cm.

#### 3.6.2. Canalizarea apelor uzate menajere și apelor meteorice

Apele uzate menajere provenite de la obiectiv vor fi colectate de o rețea de canalizare menajeră și evacuate la rețeaua de canalizare a municipiului Timișoara de pe str. A. Bacalbașa, prin intermediul unei extinderi de canal din tuburi PVC, De 400 mm.

Debitele de ape menajere rezultate conform breviarului de calcul sunt:

$$Q_{uz.zimed} = 0,8 \times Q_{zimed} = 3,11 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,036 \text{ l/s};$$

$$Q_{uz.zimax} = 0,8 \times Q_{zimax} = 3,59 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,041 \text{ l/s};$$

$$Q_{uz.oramax} = 0,8 \times Q_{oramax} = 10,16 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,117 \text{ l/s};$$

Canalizarea menajeră din incintă se va realiza din tuburi PVC 100, SN 8, De 250 mm în lungime de 438 m.

Canalizarea pluvială pentru platformă va colecta apele meteorice căzute pe suprafața studiată și le va transporta la bazinul de retenție. Apele de pe platforme vor fi în prealabil epurate printr-un separator de hidrocarburi pentru îndepărtarea eventualelor scurgeri apărute accidental de la autovehiculele care circulă prin incintă. Pentru compensarea diferențelor de nivel, înainte de bazinul de retenție, s-a prevăzut o stație de pompare. Volumul de acumulare al bazinului de retenție este de 173 mc, din acesta urmând să fie deversat în canalul de desecare HC1352 un debit egal cu cel cazut pe suprafața studiată în starea inițială (vezi breviarul de calcul anexat).

Rețeaua de canalizare pluvială se va realiza din tuburi PVC 100, SN 8, De 315 mm, De 400 mm în lungime de 400 m.

Apele pluviale de pe acoperișul halelor se vor colecta prin intermediul unei canalizări din tuburi PVC în lungime de 430 m și evacuate direct în bazinul de retenție.

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

Pentru asigurarea unei exploatare corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute cu cămine de vizitare amplasate la o distanță maximă de 60 m unul de altul, conform STAS 3051 – 91. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

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

### **C. Gaze naturale**

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

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

Se prevad branșamente separate și post de reglare/măsurare pentru fiecare imobil în parte.

### **D. Instalații termice**

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

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

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

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

Pe amplasament apar noi consumatori de energie electrică. Bilanțul energetic al acestor consumatori se apreciază astfel:

- Hale depozitare și iluminat parcări
- $P_i = 1,5 \text{ MW}$   
 $k_s = 0,7$   
 $P_s = 1,0 \text{ MW}$

Pentru alimentarea obiectivului se propune amplasarea unui post trafa prefabricat, racordat la sursă SC ENEL ELECTRICA BANAT SA prin cablu 20kV, conform solicitării depuse la SC ENEL ELECTRICA BANAT SA..

De la P.T. se alimentează tablourile generale de joasă tensiune ale obiectivelor.

**Lucrări necesare:**

- Studiu de soluție pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului
- Executarea Postului Trafo și a racordului aferent de 20kV (LES 20kV)

Toate aceste lucrări se proiectează de S.C. ENEL ELECTRICA BANAT S.A. și se realizează de către firme atestate de ANRE.

La proiectare și execuție se respectă toate prevederile normativelor și legislația în vigoare.

**F. Telefonie**

De-a lungul traseului DN 69 Timișoara - Arad este amplasat un cablu de telefonie aparținând S.C. ROMTELECOM S.A., situat în afara zonelor de implantare a construcțiilor, pe parcela prevăzută ca zonă verde.

Obiectivele se pot racorda la rețelele de telefonie (fibra optică) a S.C. ROMTELECOM S.A., pe baza comenzii lansate și a proiectului elaborat de acesta sau la rețelele altor furnizori de servicii similare. La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare.

**3.7. Protecția mediului**

Conform Anexei 1 din Hotărârea de Guvern 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului sunt:

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

**a) Gradul în care Planul Urbanistic Zonal creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor.**

**Elaborarea Planului Urbanistic Zonal.**

Elaborarea PUZ de față este determinată de intenția proprietarului SC IMOBILIARE ITALIANA S.A. de a funcționaliza parcelele cu nr. cad A 1366/1/8/1, A 1366/1/8/2 și A 1366/1/8/3 în suprafață totală de 39.350 mp. Cele două loturi (al treilea este pentru drum) vor avea următoarele funcțiuni:

- lotul „1” – activități de birou și depozitare materiale nepericuloase pentru mediu,
- lotul „2” - activitate de birou și depozitare materiale nepericuloase pentru mediu

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

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

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

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

În Certificatul de Urbanism nr. 3070/22.05.2007 se menționează: „Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 – Zonă de spații verzi cu plantații de protecție și servitute a culoarelor generatoare de riscuri tehnologice”.

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

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

- încadrarea în Planul de Amenajare a Teritoriului Municipiului Timișoara;
- asigurarea îndeplinirii măsurilor legale și amenajărilor necesare pentru modelarea urbanistica propusă.

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

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

Raportul mediu natural – mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților de desfășurare a activității, cu conservarea factorilor de mediu.

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

**d.1. Apa**

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

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

**d.1.1. Apa potabilă**

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

**d.1.2. Apa uzată**

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

De asemenea, canalizarea care preia apele din parcuri va fi echipată cu separatoare de nămol și hidrocarburi înainte de descărcarea în canalizarea incintei.

Vor fi îndeplinite astfel condițiile prevăzute de Directiva Cadru Apă 2000/60/EC (WFD).

**d.2. Aerul**

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

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

- realizarea unei zone verzi de protecție,
- realizarea acceselor interioare se face cu prevederea de plantatii pe aliniament pentru îmbunătățirea capacității de regenerare a atmosferei, protecția fonica și eoliana, conform prevederilor Legii 265/2006.

Se vor respecta astfel și prevederile Directivei Cadru Aer 96/62/EC.

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

a) probabilitatea , durata , frecvența și reversibilitatea efectelor

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

b) natura cumulative a efectelor – nu este cazul.

c) natura transfrontaliera a efectelor – nu este cazul.

d) riscul pentru sănătatea umană

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

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

e) mărimea și spațialitatea efectelor- nu este cazul

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

### Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural

În conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, secțiunea III- zone protejate” și anexele sale publicate în MO 152/12. 04. 2000, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului.

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

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

### Folosirea terenului în mod intensiv

Terenul în suprafață de 39.350 mp are prevăzute ca zone verzi 20% din total suprafață.

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

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

Nu e cazul.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

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

Terenul pe care sunt poziționate drumurile propuse, respectiv cel afectat de extinderea străzii Ovidiu Cotruș va trece în domeniul public de interes local.

Suprafață drumuri propusă pentru a trece în domeniul public = 3515 mp.



#### **4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

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

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

Intocmit,  
**Arh. Laura MĂRCULESCU**