

**PLAN URBANISTIC ZONAL  
„COMPLEX PRODUCȚIE, DEPOZITARE  
ȘI SERVICII”, str. O. Cotrus, FN  
CF 427164, 427163  
TIMIȘOARA – Județul Timiș**

## **FOAIE DE CAPĂT**

---

Denumire proiect: **PLAN URBANISTIC ZONAL  
„COMPLEX PRODUCŢIE, DEPOZITARE  
ŞI SERVICII,, localitatea TIMIŞOARA,  
jud. TIMIŞ**

Faza : **P.U.Z.** (Plan urbanistic zonal)

Numar proiect : **163/2010**

Amplasament : str. O. Cotruş, FN,  
loc. Timișoara, jud. Timiș,  
CF 427164 TIMIȘOARA, NR TOP 427164  
CF 427163 TIMIȘOARA, NR TOP 427163

Beneficiar : **BEȘNEA GHEORGHE,  
BEȘNEA RODICA**

Proiectant : **S.C. “WH PROJECT” S.R.L.**  
TIMIȘOARA, str. Mendeleev 29 B  
Tel/Fax: 0256 437 120

## LISTĂ DE RESPONSABILITĂȚI

---

### PROIECTANT:

S.C. "WH PROJECT" S.R.L.

- Șef proiect arhitect W. Fackelmann
- Urbanism arhitect W. Fackelmann  
arhitect L. Mureșan

### COLABORATORI:

- Rețele edilitare S.C. TOR DOC S.R.L.  
inginer Gheorghe Tămaș
- Lucrări topografice și cadastru SC BLACKLIGHT SRL  
inginer Loredana Hodea

## **BORDEROU**

---

### **A. PIESE SCRISE**

1. Foaie de capăt
2. Lista de responsabilități
3. Borderou
4. Memoriu
5. Certificat de urbanism
6. Extras CF
7. Aviz CTATU
8. Aviz unic
9. Aviz de amplasament Enel Distribuție Banat
10. Aviz principiu de amplasament E-on Gaz Distribuție
11. Aviz Romtelecom s.a.
12. Aviz AQUATIM
13. Aviz COLTERM
14. Aviz RATT
15. Aviz sanitar
16. Aviz Agentia regionala pentru protectia mediului
17. Aviz Protectia Civila
18. Aviz pompieri
19. Aviz de Principiu Directia de Mediu a PMT
20. Aviz de Principiu Tehnica de Mediu a PMT
21. Aviz Comisia de Circulație
22. Adeverință cu referire la litigii eliberate de Direcția de Patrimoniu
23. Adeverință cu referire la litigii eliberate de Serviciul Agricol
24. Adeverință cu referire la litigii eliberate de Serviciul juridic
25. Studiu geotehnic
26. Aviz ANIF
27. Aviz Ministerul Culturii și Patrimoniului Național
28. Aviz CJ Timiș
29. Aviz conform de amplasament Transelectrica
30. Aviz Transgaz Medias
31. Dovada achitare taxa RUR

### **B. PIESE DESENATE**

1. Plan parcelar (existent)
2. Plan de încadrare în localitate PMT
3. Plan de încadrare în zonă PMT
4. Plan de încadrare în zonă (existent) pl. nr. A01
3. Plan situație existentă pl. nr. A02
4. Plan reglementări urbanistice pl. nr. A03
5. Obiective de utilitate publică pl. nr. A04
6. Plan posibilități de mobilare pl. nr. A05
7. Plan studiu zona pl. nr. A06
8. Reglementări edilitare
9. Plan de situație lucrări rutiere

# MEMORIU

---

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării : PUZ – COMPLEX PRODUCȚIE, DEPOZITARE ȘI SERVICII, în conformitate cu Studiul de Oportunitate jud.Timis, loc. Timișoara, str. O. Cotruș, fn CF 427164 Timișoara, nr. top 427164 CF 427163 Timișoara, nr. top 427163 ( Cf-uri provenite din CF 413891 Timișoara )

Nr. proiect : 163/2010  
Beneficiar : BEȘNEA GHEORGHE, BEȘNEA RODICA  
Proiectant : S.C. WH PROJECT S.R.L.  
Faza de proiectare : PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)  
Data elaborării : OCT. 2010

### 1.2.OBIECTUL LUCRĂRII

- obținerea **AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE (faza actuala - PUZ)**, pentru realizarea **“COMPLEX PRODUCȚIE, DEPOZITARE ȘI SERVICII”**
- Beneficiar: **BEȘNEA GHEORGHE, BEȘNEA RODICA**
- Amplasament: **Str. O. Cotruș, FN, Timișoara**
- Proiectant de arhitectură: **S.C. WH PROJECT S.R.L.**
- Număr proiect: **163 / 2010**

Documentația în fază de PUZ: „**COMPLEX PRODUCȚIE, DEPOZITARE ȘI SERVICII**” a fost întocmită la comanda beneficiarului: **BEȘNEA GHEORGHE** și soția **BEȘNEA RODICA**.

Elaborarea documentației privind obținerea aprobării documentației P.U.Z. este întocmită în conformitate cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 .

Planul a fost întocmit pe baza ridicării topografice realizate de către SC BLACKLIGHTSRL, în proiecție națională sistem de coordonate STEREO 70. Beneficiarul solicită prin prezenta documentație, realizarea unei zone cu funcțiuni mixte, care va cuprinde funcțiuni de:

- prestări servicii (spălătorie, vulcanizare autoturisme și camioane)
- zone de relaxare și agrement – bar, terasă
- sediu administrativ
- hală de producție nepoluantă și depozitare
- parcare autocamioane
- căi de circulație și manevră interioare

Prin această documentație se stabilesc condițiile de amplasare și execuție a construcțiilor cu respectarea condițiilor particulare de amplasament, vecinătăți și cerințe funcționale și realizarea unor lucrări rutiere și tehnico – edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate. Prin documentația de față se propune schimbarea categoriei de folosință a terenului și scoaterea din circuitul agricol a suprafețelor de teren aferente construcțiilor.

### 1.3. SURSE DOCUMENTARE

Planul a fost întocmit pe baza ridicării topografice efectuate în proiecție națională sistem de coordonate STEREO 70 în zonă de către SC BLACKLIGHT SRL TIMISOARA, ing. [ing.Loredana HODEA](#) .

Prealabil prezentului demers s-a obținut Certificatul de Urbanism nr. 3634 din 23.08.2011 emis de Primăria Municipiului Timișoara.

• LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU PUZ  
Paralel cu întocmirea acestei documentații s-au solicitat avize de la toți deținătorii de gospodărie subterane din zonă.

• DATE STATISTICE

Nu e cazul.

#### METODOLOGIA CE A STAT LA BAZA DOCUMENTAȚIEI

Soluțiile adoptate se încadrează în Regulamentul General de Urbanism. S-a respectat de asemenea "Ghidul CUPRINZÂND PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PENTRU ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM DE CĂTRE CONSILIILE LOCALE" al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului aprobat cu Ordinul MLPAT nr.175/N/16.aug.2000.

- R.L.U. Aferent Planul Urbanistic General al Municipiului TIMIȘOARA.
- Ridicare topografică.
- Studiu geotehnic nr 101/2011, întocmit de SC B&P PROJECT SRL.  
Documentația s-a elaborat în conformitate cu:
  - „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" aprobat prin Ordinul nr.176 / N / 16.08.2000 al M.L.P.A.T.;
  - Aviz prealabil de oportunitate nr. 01/21.10.2010
  - Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525 din 27.06.1996;
  - Ordinul ministrului Sănătății nr. 536 din 26.06.1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
  - Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, actualizată
  - Ordinul nr. 2701/2010
  - HG 525/96
  - HCL 140/2011 privind aprobarea „Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului"
  - Legea nr. 54 / 1998 privind circulația juridică a terenurilor
  - Codul Civil.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. EVOLUȚIA ZONEI

• DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Terenul studiat se află într-o zonă favorabilă dezvoltării unor obiective economice de producție, depozitare, comerț și prestări servicii productive. Mai mulți investitori și-au manifestat interesul pentru dezvoltarea acestei zone. Amplasamentul vizat este un teren alcătuit din două parcele 427164 și 427163 și nu este folosit în prezent.

## • CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Propunerea zonei studiate ca zonă pentru producție și depozitare nepoluantă, servicii respectă caracterul funcțional stabilit prin P.U.G. aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 139/2007 – zonă industrială, cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ.

### • POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Ținând cont de proximitatea imediată cu teritoriul intravilanului și implicit cu rețelele de echipare edilitară, potențialul de dezvoltare al zonei este sporit.

Zona va beneficia de existența unor investitori concreți, acest fapt urmând să permită susținerea financiară atât a soluțiilor de echipare centralizată a zonei, precum și varianta aprobată de rezolvare.

## 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

### POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Amplasamentul este situat în partea de sud - est a municipiului Timișoara, având front la strada O. Cotruș.

Terenul studiat are în componență două parcele, din care una situată în intravilanul municipiului Timișoara și anume parcela identificată prin CF 427163 Timișoara, având o suprafață de 12627mp. Cea de-a doua parcelă identificată prin CF 427164 Timișoara, având o suprafață de 7373mp este situată în extravilan, în fiind alipită de prima parcelă.

### RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL, ETC.:

PUZ – ul se adresează unui areal delimitat de:

- limita nordică a terenului este mărginită de strada O. Cotruș .
- limitele vestică, estică sunt mărginite de terenuri aflate în proprietate privată.
- limita sudică a terenului este mărginită de drumul de exploatare DE 1294, drum

propus prin PUZ aprobat cu HCL 19/27.01.2009 ca extindere a str. Anton Bacalbașa.

Zona studiată este accesibilă de pe str O. Cotruș.

**Suprafața** cuprinsă în studiu – 20 000 mp.

#### **Situația administrativă :**

Teritoriul administrativ și extravilan al Municipiului Timișoara

#### **Situația juridică :**

Proprietate privată a beneficiarilor BEȘNEA GHEORGHE și soția BEȘNEA RODICA.

#### **Distanța limitelor terenului față de clădirile cele mai apropiate:**

- la nord: 22.08m;
- la vest: 40.40m;
- la sud: 19.21m;
- la est depășește 100m.

## 2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

Terenul ce face obiectul P.U.Z.-ului are o suprafață totală de 20.000mp și este situat în partea de sud-est a municipiului Timișoara.

Terenul are o suprafață relativ plană, neprezentând potențial de alunecare, deci are asigurată stabilitatea generală.

Platforma menționată face parte din punct de vedere geomorfologic din Câmpia BANATULUI. Astfel zona menționată se încadrează în complexul aluvionar a cărui geomorfologie se datorează influenței apelor curgătoare, care au dus la transportarea și depunerea de particole fine (din diverse roci), provenite prin dezagregarea rocilor de bază.

Suprafața relativ netedă a câmpiei a imprimat apelor curgătoare și a celor în retragere, cursuri rătăcitoare cu numeroase brațe și zone mlăștinoase, ceea ce a dus la depuneri de particule cu dimensiuni și fragmente foarte fine (argile coloidale) la particule de prafuri și nisipuri, prin asanarea apelor s-a ajuns la straturi în genere separate în funcție de mărimea fragmentelor de bază.

Geologic, zona se caracterizează prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcătuit din argile, prafuri, nisipuri și pietrișuri cu extindere la peste 100m adâncime. Fundamentul cristalin – granitic se află la circa 1400 -1700m adâncime și este străbătut de o rețea densă de microfalii (fracturi).

Elemente ale cadrului natural în mare varietate nu sunt. Terenul este în totalitate neamenajat. Zona Timișoarei se încadrează în caracteristicile climatice generale specifice climatului temperat continental. Anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate:

- primăverile sunt timpurii și adesea capricioase
- veri uscate și lungi
- toamne lungi și cu temperaturi relativ constante
- ierni blânde și scurte

Din punct de vedere climatic, zona se caracterizează prin următoarele:

a) Temperatura aerului:

- media lunară maximă: (+20...+21) °C în iulie, august
- media lunară minimă: (-10...-2) °C în ianuarie
- maxima absolută: +40 °C în 16.08.1952
- minima absolută: -29,2 °C în 13.02.1935

b) Precipitații:

- media lunară maximă: 70-80 mm
- media anuală: 600 – 700 mm
- cantitatea maximă în 24h: 100mm în 01.06.1915

c) Vântul:

- direcții predominante: nord-sud 16% și est – vest 13%

Cu ocazia realizării sondajelor de adâncime s-a constatat că nivelul apelor subterane apare la cota de -3,20m față de cota terenului natural. Nivelul apelor subterane poate varia cu circa (0,50-1,00)m în funcție de anotimpuri și de cantitatea de precipitații. Nivelul maxim absolut al apelor subterane poate fi stabilit numai în urma executării unor studii hidrogeologice complexe realizate pe baza unor observații asupra fluctuațiilor nivelului apelor subterane, de-a lungul unei perioade îndelungate de timp (în funcție de anotimpuri, cantitatea de precipitații).

Stratificația generală a terenului este următoarea:

- 0,00 ÷ - 0,50m – sol vegetal pământ prăfos nisipos maroniu
- -0,50 ÷ - 1,50m – nisip prăfos galben
- -1,50 ÷ - 2,00m – nisip fin galben
- -2,00 ÷ - 3,00m – nisip fin și mijlociu galben
- -3,00 ÷ - 4,00m – argilă prăfoasă nisipoasă galbenă
- -4,00 ÷ - 5,00m – argilă nisipoasă vântată cu oxizi
- -5,00 ÷ - 6,00m – nisip argilos galben cu oxizi

## 2.4. CIRCULAȚIA



- ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA, ÎN CADRUL ZONEI, A CIRCULAȚIEI RUTIERE.

Accesul la teren se face prin strada Ovidiu Cotruș - stradă aparținând Inelului V al Municipiului Timișoara. Actualmente strada Ovidiu Cotruș are un profil transversal de 7m cu două benzi de circulație, insuficient pentru INELUL V al Municipiului Timișoara.

Poziționat la S față de terenul studiat se află drumul de pământ DE 1294, cu un profil transversal de 4m. Prin PUZ aprobat cu HCL 19/27.01.2009, DE 1294 este avizat a se moderniza cu un prospect de 12,00m, fiind propus ca și prelungire a str. Anton Bacalbașa.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren arabil intravilan și extravilan, conform Extras C.F., acesta făcând parte conform PUG dintr-o zonă industrială cu interdicție temporară de construire.

- RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Conform P.U.G. al Municipiului Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002, prelungit prin HCL 139/2007, terenul studiat se situează din punct de vedere al zonificării funcționale în vecinătatea **U.T.R. 58**, Zona mixtă cu destinație de producție, servicii și depozitare.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara, terenul de față este în vecinătatea **UTR 58**, la sud de acesta.

În momentul actual, suprafața ce face obiectul P.U.Z.-lui se învecinează cu terenuri arabile, libere de construcții, respectiv cu unele cu funcțiuni similare. Propunerea planului urbanistic se încadrează în funcțiunea impusă prin P.U.G. TIMIȘOARA.

- GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Zona detaliată în P.U.Z. are o suprafață de 20 000 mp, din care 12 627 teren arabil în intravilanul municipiului Timișoara, iar 7373 mp., în extravilanul localității.

- ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

În zona imediat apropiată terenului studiat există construcții cu caracter industrial sau de depozitare, având regimul de înălțime P sau P+1E.

- ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE

Terenul studiat se află în intravilanul / extravilanul municipiului Timișoara, la o distanță de 550m de cea mai apropiată zonă rezidențială.

- ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

În stadiul actual, ținând cont de faptul că terenul are folosință agricolă, nu există zone de spațiu verde amenajat.

- EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE VECINE

Nu este cazul.

- PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Analiza situației existente a relevat disfuncționalități grupate pe categorii:

a) de circulație (au fost dezvoltate la punctul referitor la Căi de comunicație):

- traseele drumurilor de exploatare din zonă nu permit rezolvări coerente, fiind necesare intervenții suplimentare pentru asigurarea unor profile transversale corespunzătoare;

b) funcționale

- absența în zonă a canalizării apelor menajere și pluviale;

- divizarea terenului în două parcele de limita intravilanului municipiului;
- prezența unei rețele de curent electric pe amplasament, care impune o zonă de interdicție.

## **2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ**

### **2.6.1. Căi de comunicație**

Terenul studiat este situat în partea de sud - est a municipiului Timișoara, în intravilanul / extravilanul municipiului, având front la strada O. Cotruș. Amplasamentul este în apropierea intersecției străzii Polonă cu strada I. Slavici.

Terenul este identificat pe planul Primăriei cu adresa strada Ov. Cotruș, fără număr și are o suprafață de 20 000 mp. Acesta are o formă dreptunghiulară în plan cu lungimea frontului la stradă de aproximativ 150 m pe strada Ov. Cotruș, la vest 238,05m, la est 129,92m și la sud lungimea limitei este de 110,32 m.

Limita nordică a terenului este mărginită de strada O. Cotruș.

Limitele vestică, estică sunt mărginite de terenuri aflate în proprietate privată.

Limita sudică a terenului este mărginită de drumul de exploatare DE 1294.

Pe teren există în prezent construcții provizorii, fiind realizată o împrejmuire cu caracter provizoriu, până la întocmirea P.U.Z..

Analiza situației existente a relevat următoarele disfuncționalități ale circulației rutiere:

- zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente;

- trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.

- accesul pe amplasament se va face de pe strada O. Cotruș, după amenajarea a două accese, dar și de pe DE 1294 prin amenajarea altor 2 accese, în concordanță cu avizul Comisiei de Circulație.

În avizul REGIEI AUTONOME DE TRANSPORT TIMIȘOARA nr. UR2011-01-8363 din 22.09.2011 se precizează: pe amplasament regia nu deține gospodărie subterană de cabluri electrice.

### **2.6.2. Alimentare cu apă și canalizare**

În avizul AQUATIM S.A. nr. 18894/28.09.2011 UR 2011018363 obținut ca urmare a cererii formulate în acest sens, s-au comunicat următoarele: întrucât pe terenul propus pentru PUZ există o conductă de apă de Ø600 PREMO obligatoriu beneficiarul va înscrie în CF dreptul de servitute în favoarea SC AQUATIM SA.

### **2.6.3. Alimentare cu gaze naturale**

Conform avizului E.ON GAZ DISTRIBUȚIE S.A. nr. 18363, există rețele de gaze naturale în zonă, la nord de terenul studiat există o conductă de gaz din PE, față de care trebuiesc asigurate distanțele minime între rețelele de gaze naturale și alte instalații, construcții sau obstacole subterane conform tabelului 1 din Normele tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale, aprobate cu Ordin presedinte ANRE nr. 5/2009., conform planului de situație anexat avizului pe care sunt figurate rețelele de gaze naturale, aceste zone de protecție nu afectează investiția propusă.

Conform avizului nr. 7078/06.10.2011 emis de SOCIETATEA NAȚIONALĂ DE TRANSPORT GAZE NATURALE „TRANSGAZ” SA MEDIAȘ, nu există rețele de transport de gaze naturale în zonă care să afecteze terenul studiat.

#### **2.6.4. Alimentare cu energie electrică**

Conform avizului emis de SC ELECTRICA BANAT SA, sucursala Timisoara amplasamentul propus spre lotizare este afectat de rețele din gestiunea SC ELECTRICA BANAT SA .In partea de nord, a zonei studiate exista o linie aeriana de 20kV. Culoarul de protecție și anume 7.00 m interdicție de construire din axul stâlpului liniei aeriene afecteaza zona studiata, prin impunerea unei interdicții de construire.

Conform avizului de amplasament nr. 6669/29.09.2011 emis de COMPANIA NATIONALĂ DE TRANSPORT AL ENERGIEI ELECTRICE, sucursala de Transport Timișoara investiția nu afectează conductele de înaltă presiune, aparținând Sistemului Național de Transport de Gaze.

#### **2.6.5. Rețele de telecomunicație**

Conform avizului nr. 1684 / 16.06.2011 emis de S.C. ROMTELECOM SA în zona / pe suprafața de teren studiată Romtelecom nu are amplasate rețele de cabluri precum și echipamente de comunicații care să fie afectate de lucrările propuse.

#### **2.6.6. Surse și rețele de alimentare cu căldură**

Conform avizului emis de S.C. COLTERM SA în zona / pe suprafața de teren studiată Romtelecom în zonă nu există surse sau rețele urbane de alimentare cu căldură.

### **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

#### **● RELAȚIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT**

Terenurile încadrate în zona extinsă de studiu au în prezent, categoria de folosință de terenuri arabile sau funcțiuni similare.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă de zone industriale și funcțiuni complementare acestora, este în continuă creștere.

Ținând cont de poziția terenului, se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

#### **● EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE**

Nu e cazul.

#### **● MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ**

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

#### **● EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE**

Nu e cazul.

#### **● EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC**

Nu e cazul.

## **2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

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, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații.

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

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- extinderea funcției industriale, de servicii și funcțiuni complementare adaptată la cerințele P.U.G.- lui și la specificul zonei limitrofe;
- asigurarea de terenuri rezervate funcțiunilor complementare;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- cooperarea proprietarilor din zonă în ideea generării unei zone dezvoltate armonios,

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

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

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea elementelor operate în ultimii ani în zonă.

Intențiile de conturare a unei zone industriale, de servicii și depozitare, generează în continuare problema apariției de noi drumuri de acces. Unul din scopurile propuse ale documentației de față este și clarificarea caracterului și a secțiunii transversale a acestor noi drumuri.

### **3.2. Prevederi ale PUG**

Conform Planului Urbanistic General terenul care face obiectul studiului de față este situat într-o zonă de producție, servicii și depozitare.

În baza Avizului Prealabil de Oportunitate nr. 01 / 21.10.2010., propunerile se corelează cu celelalte documentații de urbanism aprobate în zonă. Se va analiza posibilitatea prevederii funcțiunilor publice lipsă ori deficitare din cvartalul ce urmează a fi reglementat. Se vor amenaja parcuri ecologice, înnierbate, prevăzute cu arbori ornamentali, alei pietonale.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Se propune generarea unei zone de producție nepoluantă, servicii și depozitare cu obligativitatea propunerii unui minim 20% din suprafață de spații verzi.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Terenul se învecinează pe latura de nord cu strada Ovidiu Cotruș, pe latura de est și vest cu proprietăți private, iar pe latura de sud cu traseul drumului de exploatare De1294.

Strada Ovidiu Cotruș, din care se va realiza accesul rutier pe parcelă, este o stradă colectoare de categoria a III - a cu două benzi de circulație. În perspectivă strada s-a propus a se moderniza cu un prospect de 26,00 m, din care 2x7,00 m parte carosabilă mărginită de zone verzi, piste pentru cicliști și trotuare.

Pentru deservirea rutieră a incintei studiate, se propune realizarea a două accese auto din strada Ovidiu Cotruș, cu o lățime de 7,00 fiecare și două accese rutiere din strada nou creată pe latura de sud a parcelei.

În incintă se propune amenajarea unor platforme pentru parcare a 122 autoturisme, destinate viitorilor clienți și angajați.

Structura rutieră a accesului și a platformelor interioare este alcătuită dintr-o îmbrăcăminte din beton de ciment așezată pe o fundație din piatră spartă și balast.

Drumurile și platformele proiectate în incintă servesc la circulația, staționarea respectiv pentru desfășurarea fluxului tehnologic din incintă funcție de solicitările beneficiarului.

Din punct de vedere al elementelor geometrice în plan și spațiu drumurile de acces, parcajele, platforma s-a proiectat astfel încât apele pluviale să nu stagneze pe carosabil ele fiind colectate prin intermediul unor guri de scurgere prefabricate și deversate în rețeaua interioară de canalizarea pluvială.

Drumul de exploatare DE1294, propus prin PUZ aprobat cu HCL 19/27.01.2009 ca prelungire a str. Anton Bacalbașa, din care se propun alte 2 accese rutiere pe parcelă, s-a propus a se moderniza cu un prospect de 12,00m, din care 2x3,00m parte carosabilă, mărginită de 1,5m zonă verde și 1,5m trotuar pe ambele părți.

Platformele de încărcare-descărcare marfă s-au amenajat astfel încât să satisfacă solicitările beneficiarului cu privire la circulația în incintă, respectiv să se asigure accesul la construcțiile ce vor fi proiectate.

### **3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- propunerea de față ține cont de dorința de extindere exprimată de către beneficiar, cu o zonă de prestări servicii care va cuprinde o hală și de o zonă de producție nepoluantă și depozitare cu parcare TIR aferentă.

- se va propune realizarea unor construcții pentru servicii de spălătorie auto și vulcanizare, precum și o unitate de alimentație publică care să o deservească.

- beneficiarul dorește și realizarea unei zone destinate construirii unui sediu administrativ pentru firma care va urma să gestioneze investiția.

Aceste zone descrise mai sus vor fi interconectate prin drumuri de incintă, zone de manevră pentru autovehicule și parcaje.

Propunerile de sistematizare a zonei s-au făcut ținând cont de:

- analiza disfuncționalităților semnalate în urma efectuării analizei în sit;
- autorizațiile de construcție eliberate anterior de către Primăria Timișoara - baza de date acumulată până la momentul predării documentației;

- traseul utilităților din zonă;

- situația juridică a terenului;

- integrarea în cadrul prevederilor de dezvoltare generală a localității.

Stabilirea acestor propuneri s-a făcut în concordanță cu prevederile P.U.G.Timișoara și corelat cu celelalte intervenții din zonă.

### **ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE**

Construcțiile propuse pe amplasament beneficiază de o orientare nord-est, sud-vest, asigurând ore suficiente de însorire pe timpul zilei. Amplasamentul asigură conform Ordinului nr. 536 din 06/23/1997 aprobarea Normelor de igiena și a recomnădărilor privind mediul de viață al populației MOF nr. 140 din 07/03/1997, art.2, posibilitatea amplasării clădirilor astfel încât să se asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2ore zilnic.

### **REGIMUL DE ÎNĂLȚIME**

Regimul de înălțime general impus construcțiilor este:

- în zona de producție, depozitare și servicii va fi de D+P+M, D+P+1E, P+M, P+1E, P+1E+M, P+2E. Înălțimea la cornișă a clădirilor va fi H cornișă maxim: 12.00m.

## AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzii Ov. Cotruș (limita dintre domeniul privat și domeniul public) se va face cu o retragere minimă obligatorie de 6,00 m față de limita de proprietate.

### BILANȚ TERITORIAL

SUPRAFETE PE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
TOTAL PARCELA	20000.00	100	20000.00	100
ZONA PRODUCTIE, DEPOZITARE SI PRESTARI SERVICII	0.00	0.00	6920.00	34.60
STRAZI, ACCESE, PLATFORME	0.00	0.00	7596.00	37.98
ZONA VERDE AMENAJATA	0.00	0.00	5484.00	27.42
TEREN AGRICOL	20000.00	100	0.00	0.00

Potrivit propunerilor de urbanism, se va urmări crearea condițiilor juridice pentru a se asigura posibilitatea realizării circulațiilor.

Se va modifica proprietatea asupra terenului, după cum urmează:

- din totalul suprafeței de teren de 20.000 mp, va fi cedat domeniului public un număr de 562.03 mp, reprezentând 2,81%.

### CIRCULAȚIA TERENURILOR

CIRCULATIA TERENURILOR							
nr topo parcela existenta	suprafata teren studiat	Suprafata reglementată		Suprafata ce trece in domeniul public		POT max admis	CUT max admis
	mp	mp	%	mp	%		
A 427163, A 427164	20000,00	19437.97	97.19	562.03	2.81	55	1,5

P.O.T. max admis este de 55 %

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

#### 3.6.1. Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă a obiectivului se va realiza prin racordarea la rețeaua municipală de alimentare cu apă.

Se propune realizarea unui branșament din conductă PE-ID De90mm la rețeaua municipală de alimentare cu apă. Branșamentul va fi prevăzut cu un apometru montat într-un cămin aflat pe parcela studiată, conform planului de situație anexat.

Avizul de principiu obținut la faza PUZ nu autorizează execuția lucrărilor de investiții.

La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Necesarul de apă igienico-sanitar conform breviarului de calcul este:

$$Q1_{zi\ max.} = 5,46\ m^3/zi = 0,06\ l/s$$

Necesarul de apă pentru spălătoria auto conform breviarului de calcul este:

$$Q2_{zi\ max.} = 15\ m^3/zi = 0.17\ l/s$$

Conform SR 1343-1/06:

- Debitul mediu zilnic  $Q_{zi\ med}$  se calculează cu relația:

$$Q_{zi\ med} = 1/1000 \cdot \left[ \sum_{k=1}^n \sum_{i=1}^m N(i) \cdot q_s(i) \right] \quad [m^3/zi]$$

unde:

- $N(i)$  este numărul de utilizatori;
- $q_s(i)$  este debit specific: cantitatea medie zilnică de apă necesară unui consumator [l/pers.zi].

- Debitul zilnic maxim  $Q_{zi\ max}$  se calculează cu relația:

$$Q_{zi\ max} = Q_{zi\ med} \times K_{zi(i)} \quad [m^3/zi]$$

unde:

- $K_{zi(i)}$  este coeficient de variație zilnică și are valoarea 1,3.

- Debitul orar maxim  $Q_{or\ max}$  se calculează cu relația:

$$Q_{or\ max} = Q_{zi\ max} \times K_{or(i)} / 24 \quad [m^3/h]$$

unde:

- $K_{or(i)}$  este coeficient de variație orară și are valoarea 2,8.

### Necesarul de apă pentru nevoi igienico-sanitare

60 angajați

normă de consum: 50 l/om.zi – conform SR 1343-1/06, tabel 2

40 clienți

normă de consum: 30 l/om.zi – conform SR 1343-1/06, tabel 2.

$$Q1_{zi\ med.} = 1/1000 [(60 \times 50) + (40 \times 30)] = 40\ m^3/zi = 0,05\ l/s$$

$$Q1_{zi\ max.} = 4,20 \times 1,3 = 5,46\ m^3/zi = 0,06\ l/s$$

$$Q1_{or\ max.} = 5,46 \times 2,8 / 24 = 0,64\ m^3/h = 0,18\ l/s$$

### Necesarul de apă pentru spălătoria auto

Debitul de apă necesar pentru spălarea unui autoturism este de 0,3 mc. Deoarece se vor spăla cca. 50 autoturisme/zi, necesarul de apă va fi de:

$$Q_{2 \text{ zi max.}} = 0,3 \times 50 = 15 \text{ m}^3/\text{zi} = 0.17 \text{ l/s}$$

### 3.6.2. Canalizare

#### Canalizarea menajeră

Se propune extinderea rețelei municipale de canalizare până în apropierea parcelei studiate, pe o lungime de aproximativ 400m. Extinderea rețelei va fi din conductă PVC Dn400mm și va fi prevăzută cu cămine de vizitare.

Apele uzate provenite de la viitoarele construcții vor fi evacuate în viitoarea rețea de canalizare menajeră prin intermediul unui racord din conductă PVC De250mm.

**Apele uzate menajere** provenite de la grupurile sanitare, vor fi evacuate în rețeaua interioară de canalizare și de aici în viitoarea rețea de canalizare municipală.

Debitul de apă uzată menajeră:

$$Q_{uz.zi \text{ max.}} = 5,46 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,06 \text{ l/s}$$

**Apele uzate provenite de la spălarea autovehiculelor** vor fi colectate printr-o rețea de rigole, vor fi tratate prin intermediul unei instalații ce va cuprinde un decantor-separator de hidrocarburi și apoi vor fi reutilizate în procesul de spălare.

#### **Debitele de apă menajeră evacuate la canalizare:**

Conform SR 1846-1/2006 debitele de apă uzată menajeră se calculează astfel:

$$Q_{uz.zi \text{ med.}} = Q_{zi \text{ med}} = 4,20 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,05 \text{ l/s}$$

$$Q_{uz.zi \text{ max.}} = Q_{zi \text{ max.}} = 5,46 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,06 \text{ l/s}$$

$$Q_{uz.or \text{ max.}} = Q_{or \text{ max.}} = 0,64 \text{ m}^3/\text{h} = 0,18 \text{ l/s}$$

#### Canalizarea pluvială

Apele pluviale de pe clădiri vor fi colectate prin intermediul unor jgheaburi și burlane și deversate în rețeaua interioară de canalizare pluvială.

Apele pluviale de pe platformele carosabile și parcările betonate vor fi colectate prin intermediul unor guri de scurgere și deversate în rețeaua interioară de canalizare pluvială.

O parte din apele pluviale de pe parcările cu piatră spartă, cu dale și dale înierbate se vor infiltra în sol, iar o parte vor fi colectate prin intermediul unor guri de scurgere și deversate în rețeaua interioară de canalizare pluvială .

Debitul de calcul al apelor meteorice este:

$$Q_p = 140,18 \text{ l/s}$$

#### **Canalizare pluvială**

Debitul de calcul al apelor meteorice  $Q_p$  este dat de relația:

$$Q_p = m \times 0,0001 \times I \times \Sigma\phi \times S \text{ l/s}$$

unde:

- **m** este coeficient adimensional de reducere a debitelor de calcul și are valoarea 0,8;
- **I** reprezintă intensitatea ploii de calcul; la o durată a ploii de 5 min. și o frecvență de 2/1 și are valoarea 195 l/s.ha;
- **φ** este coeficient de curgere și valoarea lui diferă în funcție de natura suprafeței respective;



- S reprezintă aria suprafeței de calcul [mp].

Natura suprafeței	Aria suprafeței S [mp]	Coef. de curgere $\varphi$	Debit ape pluviale $Q_p$ [l/s]
Construcții	2361,00	0,90	33,15
Circulații, parcări asfaltate	3668,00	0,85	48,64
Parcări piatră spartă	2207,00	0,30	10,33
Circulații, parcări dale și dale înierbate	3460,00	0,60	32,39
Zona verde totală	7138,00	0,10	11,14
Teren fotbal	1166,00	0,25	4,55

$$Q_p = 140,18 \text{ l/s}$$

Debitul anual al apelor meteorice de pe suprafața studiată este:

$$Q_p = 592 \times 0,001 \times 20000 = 11840,00 \text{ mc/an}$$

### 3.6.3. Alimentare cu energie electrică

În prezent, pe parcelă nu există alimentare cu energie electrică. Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată de la rețeaua locală de alimentare cu energie electrică, prin intermediul unui branșament.

### 3.6.4. Telecomunicații

Conform avizului nr. 1684 / 16.09.2011 emis de S.C. ROMTELECOM SA în zona / pe suprafața de teren studiată nu se găsesc instalații de comunicații.

### 3.6.5. Alimentare cu căldură

În zona studiată nu există surse de alimentare cu căldură centralizate. Alimentarea cu căldură se va asigura prin centrale termice proprii, ce vor asigura și prepararea apei calde.

### 3.6.6. Alimentare cu gaze naturale

Conform avizului nr. 18363 / 05.10.2011 emis de E.ON GAZ DISTRIBUȚIE S.A., la nord de limita la str. O. Cotruș există o conductă de gaz, la care se dorește racordul viitoarelor construcții.

## **3.7. PROTECȚIA MEDIULUI**

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

Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

• De asemenea spațiul plantat nu va fi mai mic de 20% din suprafața totală a terenului. Zonele verzi vor fi astfel amplasate, încât să creeze zone demarcate, în funcție de funcțiunile propuse.

• Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse a fost necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea.

#### TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTĂRĂRII 1076 din 08/07/2004)

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

**1.a.** Actualmente terenul are categoria de folosință teren arabil, dar nu este un teren valoros pentru culturi, calitatea acestuia nefiind mulțumitoare. Se vor consulta și rezultatele studiului O.S.P.A. privind clasa de fertilitate a terenului, factor ce va fi luat în calcul și în ipoteza scoaterii terenului din circuitul agricol.

**1.b.** Propunerile documentației de urbanism de zonă de producție, depozitare și servicii nu afectează mediul, fiind P.U.Z. pentru activități nepoluante. În zona respectivă nu se desfășoară activități industriale și de servicii poluante, și nu se utilizează substanțe poluante care să afecteze mediul.

**1.c.** Prin canalizare și alimentare cu apă în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.

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

**2.a.** Propunerile promovate prin documentația de față produc niște efecte ireversibile. Terenul agricol dispare, dar schimbarea se produce în sens pozitiv. Se creează locuri de muncă necesare în zonă și spații verzi aferente.

**2.b.** Nu e cazul.

**2.c.** Nu se produc efecte transfrontaliere.

**2.d.** Nu e cazul.

**2.e.** Nu există riscuri pentru sănătatea umană.

**2.f.** Nu e cazul.

**2.f.i.** – nu sunt zone naturale speciale și nici patrimoniu natural care să fie afectat.

**2.f.ii** - nu e cazul. Nu se depășesc standardele și valorile limită de calitate a mediului .

**2.f.iii** - nu e cazul.

**2.g.** Nu e cazul.

### **3.8. OBIECTE DE UTILITATE PUBLICĂ**

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgirea profilului transversal - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare.

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

#### 4. CONCLUZII - Măsurii în continuare

##### • Înscriserea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG

Conform Planului Urbanistic General terenul care face obiectul studiului de față este situat într-o zonă de producție, servicii și depozitare.

Prin această documentație se stabilesc condițiile de amplasare și execuție a construcțiilor cu respectarea condițiilor particulare de amplasament, vecinătăți și cerințe funcționale și realizarea unor lucrări rutiere și tehnico – edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

##### • Categoriile principale de intervenții care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației și extinderea infrastructurii tehnico - edilitare.

##### • Precizări ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a intravilanului extins a municipiului, care se dezvoltă progresiv, se propune o funcțiune ce se înscrie în prevederile PUG.

Construcțiile proiectate se vor încadra la **CATEGORIA "C" DE IMPORTANȚĂ** – "Construcție de importanță normală" (conform HG nr.766/1997) și la **CLASA "III" DE IMPORTANȚĂ** – ( $\alpha=1.00$ ) (conform Codului de proiectare seismică P100/1 – 2006).

Clădirile se vor încadra în **GRADUL DE REZISTENȚĂ LA FOC "III"** (conform Normativ P-118 /1999).i.

Întocmit,

S.C. WH PROJECT S.R.L.  
arh. W. Fackelmann