

Cont BCR Timiș Agenția Bastion:  
Cont Trezoreria Timișoara :  
Cod fiscal R 3979400  
J / 35 / 2043 / 1993

RO30-RNCB-0255-0083-3881-0001  
RO36-TREZ-6215-069X-XX00-2669  
Str. Înfrățirii Nr. 2, Apt. 2-3, Cod Poștal: 300073  
e-mail: hl\_cons@yahoo.com, Tel.: 0742-970 397; 0256-384 322

TIMIȘOARA  
TIMIȘOARA



**S.C. HL-CONS S.R.L.**

## FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect :

PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
CONSTRUIRE Hala prestări servicii și depozitare

Proiect nr. :

05 / 2012

Beneficiar :

S. C. AUTO LCD S.R.L.  
județ. TIMIȘ, TIMIȘOARA, Str. Miresei nr. 3  
J/35/4236-2008, CUI 24839043

Amplasament:

județ. TIMIȘ, TIMIȘOARA,  
Str. ȘTEFAN PROCOPIU, Nr.4,  
C.F. 433709 Timișoara, nr. topo 433709

Proiectant general :

S. C. HL-CONS S.R.L. – J/35/2043-1993, CUI 3979400  
Timișoara, str. Înfrățirii, nr. 2

Faza :

PLAN URBANISTIC DE DETALIU – P.U.D.

# BORDEROU

FOAIE DE CAPĂT  
BORDEROU  
COLECTIV DE ELABORARE

## PIESE SCRISE

MEMORIU JUSTIFICATIV

STUDIU GEOTEHNIC

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ

CERTIFICAT DE URBANISM CU ANEXE

AVIZE ȘI ACORDURI solicitate prin CERTIFICAT DE URBANISM

## PIESE DESENATE

### EXTRAS DIN PUZ

- 01- ÎNCADRARE ÎN TERITORIU
- 02- SITUATIA EXISTENTĂ
- 03- REGLEMENTĂRI URBANISTICE
- 04- REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ
- 05- OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ
- 06- MOBILARE URBANĂ
- 07- VOLUMETRIE

# COLECTIV DE ELABORARE

URBANISM ȘI ARHITECTURĂ:

S. C. HL-CONS S.R.L.  
Șef de proiect : Arh. Bălan Gabriel  
Proiectant : Arh. Duică Ștefan-Liviu

RIDICARE TOPOGRAFICĂ :

SC BLACK LIGHT SRL  
Ing. Loredana Hodea

STUDIU GEOTEHNIC :

SC BABA & PĂUNESCU PRO.GEO. SRL  
Ing. Baba Emil

PROIECTANT DRUMURI:

SC COS MUN-WEST SRL  
Ing. Munteanu Doru

PROIECTANT EDILITARE:

P.F.A. Hera Moise  
Ing. Hera Moise

Proiect nr. 05 / 2012  
Faza: P.U.D.

# MEMORIU JUSTIFICATIV

## 1. -INTRODUCERE

### Date de recunoaștere a documentației:

- denumirea proiectului:	<b>Hala prestări servicii și depozitare</b>
- inițiator (beneficiar):	<b>S. C. AUTO LCD S.R.L. Timișoara, str. Miresei, nr.3</b>
- elaborator (proiectant), subproiectant, colaboratori:	<b>S. C. HL-CONS S.R.L. Timișoara, str. Înfrățirii, nr. 2</b> <b>PFA Hera Moise</b>
- amplasament:	<b>Timișoara, str. Ștefan Procopiu, nr. 4</b>
- data elaborării.	<b>decembrie 2013</b>

### Obiectul lucrării :

Prezenta documentație are ca obiect studierea posibilităților de implantare a unei Hale de prestări servicii și depozitare în Timișoara , str. Ștefan Procopiu , nr. 4, în zona de PRESTĂRI SERVICII definită prin P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 613 / 2006.

Documentația se întocmește în baza prevederilor legii 350 /2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, Legii nr. 50/ 1991, modificata cu legea 453 / 2001, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996 republicata în 2002 privind Regulamentul General de Urbanism.

De asemenea s-a avut în vedere Reglementarea Tehnica- Ghid Privind Metodologia de Elaborare și Conținutul- Cadru al Planului Urbanistic de Detaliu aprobată cu ordinul MLPAT nr. 37 / N /08.06.2000.

Terenul studiat este în apropiere de Clea Aradului, unde s-au dezvoltat mari platforme destinate comerțului și serviciilor: SELGROS, DECATHLON și REAL.

Accesul pe parcelă se va face din str. Ștefan Procopiu , nr. 4.

Condițiile de amplasare și realizare sunt stabilite prin PUZ întocmit de S.C. ARHITECT TRÂMBIȚAS S.R.L și aprobat prin HCL nr. 613 / 2006 - în zona de servicii sunt:

- Cele 3 parcele destinate serviciilor;
- Pentru zona de servicii se propune procentul de ocupare al terenului (POT) maxim de 50% iar coeficientul de utilizare al terenului (CUT) se va stabili prin P.U.D.-uri ulterioare;
- se impune asigurarea unui procent de 20% din suprafața ocupat de zone verzi.

Prezenta documentație stabilește condițiile tehnice pentru:

- Utilizarea terenului;
- Ocuparea terenului (POT, CUT, H.max.) ;
- Circulațiile pietonale și ale vehiculelor, accese auto și parcaje;
- Echiparea tehnico-edilitara a obiectivului.

### Surse de documentare :

La întocmirea acestui Plan Urbanistic de Detaliu au fost studiate și s-au cules date și informații din documentațiile realizate anterior acestui studiu. Pentru documentare au fost folosite următoarele:

- Planul de amenajare a teritoriului administrativ al municipiului Timișoara
- Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara.
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 613/2006
- Planul Urbanistic de Detaliu – str. Ștefan Procopiu nr. 6 aprobat prin HCL 350/2013
- Studiul Geotehnic
- Suportul topografic pentru întocmirea studiului este ridicarea topografică realizată în sistem STEREO 70

## 2. - ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ :

### 2.1 Concluzii din documentații deja elaborate:

- situarea obiectivului în cadrul localității

Terenul studiat se află la nord-vest față de limita municipiului Timișoara, învecinându-se, la vest și nord, direct cu terenuri aflate în teritoriul administrativ al comunei Dumbrăvița. Totodată, terenul este amplasat în apropierea drumului DN 69 ce unește Timișoara cu Aradul.

Strada Ștefan Procopiu - cu caracter de arteră majoră - face legătura între localitatea Dumbrăvița și Calea Aradului, racordul la aceasta realizându-se prin girația existentă în zona hipermarketului SELGROS.

Terenul în suprafață de 2564 m<sup>2</sup> este neconstruit în prezent, precum și celelalte terenuri din zona de servicii prevăzută prin PUZ.

**Caracteristicile climatice** în zona Timișoara sunt următoarele:

#### a) Temperatura aerului :

- media lunară maximă : +(21 - 22)°C în iulie, august
- media lunară minimă : -(1- 2)°C în ianuarie
- maxima absolută: +40°C în 16.08.1952
- minima absolută : -29°C în 13.02.1935

#### b) Precipitații :

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

#### c) Vântul :

- direcții predominante : nord - sud

#### d) Adâncimea minimă de îngheț : 0,70 m conform STAS 6054-77

- concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzona/ansamblul care include obiectivul studiat:

Elaborarea PUD-ului pe amplasamentul studiat a fost precedată de studierea și actualizarea elementelor operate în ultimii ani în zonă și de Concluziile din PUZ aprobat prin HCL nr. 613 / 2006:

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG.

Arealul studiat, nu este inclus într-un plan urbanistic. Conform intențiilor deja conturate în propunerile conținute în Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara, zona studiată se înscrie din punct de vedere al zonificării funcționale în zonă de locuire cu funcțiuni complementare și servicii.

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

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonelor rezidențiale cu funcțiuni complementare în extravilanul municipiului Timișoara, trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții armonioase, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor și serviciilor necesare funcționării.

Conform P.U.G. aprobat cu HCL 157/2002 și prelungit cu HCL 138/2007, zona studiată se încadrează în "IS – Zona pentru instituții publice și servicii de interes general" respectiv "ISb - subzona unităților industriale și servicii de interes general propuse".

În conformitate cu P.U.G. – 2012(Masterplan) zona se încadrează în POLITICA 2: CREȘTEREA PONDERII IMM-urilor ÎN ECONOMIA LOCALĂ respectiv în PROGRAM 2: ÎNCURAJAREA ÎNTREPRINDERILOR MICI ȘI MIJLOCII CU PROFIL AXAT PE TURISM, SERVICII ȘI MEȘTEȘUGURI.

- prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior:

Principalele prescripții și reglementări cuprinse în PUZ care se reglementează elaborarea PUD sunt:

- Pentru parcelele A 490/1 și A 493/1- sau cele rezultate din parcelări ulterioare- destinate dezvoltării serviciilor; pentru această zonă de servicii se va institui obligativitatea întocmirii de documentații în fază de Planuri Urbanistice de Detaliu, prin care se vor reglementa Coeficientul de Utilizare al Terenului, Regimul de înălțime și funcțiunea finală;
- 
- POT maxim de 50%;
- CUT se va stabili prin PUD;
- Asigurarea unui procent de minim 20% de zone verzi din suprafața terenului;
- interdicția de construire în culoarul de protecție și anume în stânga și dreapta 18,5 m din axul stâlpului;
- Profilele stradale prevăzute prin PUZ :
  - Drumul DE 476 (str. Ștefan Procopiu) care este comunicarea directă cu Calea Aradului și face legătura între localitatea Dumbrăvița și Calea Aradului va avea 4 benzi de circulate de 3,50 m (câte 2 pe sens), mărginite de zone verzi de 2,00 m lățime, piste de cicliști (1,00 m) și trotuare pietonale (3.00 m) (vezi planșa REGLEMENTĂRI URBANISTICE-EXTRAS DIN PUZ – profilul stradal PTTB).
  - Pentru străzile secundare cu două benzi de circulate (12,00 m) se propune: - 7,00 m parte carosabilă, mărginită de o parte și de alta de 2x1,50 m zonă verde și 2x1,00 m trotuare pentru circulația pietonală (vezi planșa REGLEMENTĂRI URBANISTICE-EXTRAS DIN PUZ – profilul stradal PTTA).

## 2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D. :

Concluziile studiilor elaborate concomitent cu P.U.D., precum și condiționările impuse de acestea:

Paralel cu întocmirea acestei documentații s-au solicitat avize de la toți deținătorii de gospodării subterane din zonă .

Pentru asigurarea accesului din str. Ștefan Procopiu pe parcelă operațiile s-a prezentat situația existentă și cea propusă în cadrul Comisiei de Circulație a municipiului Timișoara, urmând să se obțină AVIZUL necesar.

În propunerea de mobilare urbană pe parcelă s-au avut în vedere limitele și zona de implantare de pe parcela învecinată la adresa str. Ștefan Procopiu nr. 6 - Proprietar SC ELMAS PAGAD SRL respectiv pentru CONSTRUIRE IMOBIL IN REGIM P+1E+M SPAȚII DE DEPOZITARE ȘI APARTAMENTE DE SERVICIU. – faza PUD, respectiv retragerea de minim 5m în față și de minim 10m din spate față de limitele de proprietate .

## 3. - SITUAȚIA EXISTENTĂ:

- accesibilitatea la căile de comunicație;

Strada Ștefan Procopiu - cu caracter de arteră majoră - face legătura între localitatea Dumbrăvița și Calea Aradului, racordul la aceasta realizându-se prin girația existentă în zona hipermarketului SELGROS. Accesul carosabil pe amplasamentul studiat se va face din str. Ștefan Procopiu printr-un drum de 6m marcat pentru intrare și ieșire în/din incintă.

- suprafața ocupată, limite și vecinătăți;

Terenul este înscris în Cartea funciară nr. 433709-Timișoara sub nr. Cad 433709. în suprafață de 2564 m<sup>2</sup> este în proprietatea SC AUTO LCD S.R.L. și nu este ocupat de construcții. Terenul în formă trapezoidală cu dimensiunile maxime 38,34 x 67,06m are în vecinătăți:

- la nord-est: CF 430713- S=1937 – Proprietar SC ELMAS PAGAD SRL
- la nord-vest: str. Ștefan Procopiu, C.F. 433444-Timișoara, S=714 m<sup>2</sup>- Proprietar: Domeniu public.
- la sud-est: Teren Agricol, Parcela CC490/1/3 – S= 4832 m<sup>2</sup>, Proprietar : Someșan Mihail Romulus Dorin
- la sud-vest: Teren Agricol, Parcela A487 – Proprietar Neidentificat în prezent.

- suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere;

Descriere	Suprafață Teren	Suprafață Construită	Suprafață Liberă	POT % existent	CUT existent
Zona de servicii din PUZ din care:	18.600m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	18.600m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%
Amplasament studiat	2.564m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	2.564m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%

Frontul stradal al parcelei este de 38,34 metri iar adancimea parcelei este de 67,10 metri.

- caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic;

Conform cărții funciare, terenul are destinația de curți construcții.

Conform zonificării funcționale din PUZ-ul director, este zona de servicii.

Pe amplasament nu există construcții.

- destinația clădirilor;

Pe amplasament nu există construcții.

- tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate;

Terenul are o suprafață de 2564 mp, este în proprietatea SC AUTO LCD SRL cu interdicție de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare în favoarea BCR SA. Terenul nu este ocupat de construcții.

- concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare;

*Fundarea pe teren natural a construcției propuse se poate realiza la cota minimă,  $D_{min} = -1,50m$ , fata de cota terenului natural, pe stratul de argila prafoasa galben maronie cu oxizi.*

*Fundarea parcarilor propuse, se poate realiza la cota minimă  $d_{min} = -0,70m$  fata de c.t.n., pe stratul de argila prafoasă maronie.*

*Adancimea maxima de inghet este stabilita conform STAS 6054-77 de 0,70m.*

*Pentru calculul terenului de fundare pe stratul de argila prafoasa (la cota -0,70m,.) in gruparea fundamentala de încărcări, conform STAS 3300/2-85, anexa B, tabelul 17, se recomanda o presiune conventionala de baza (pt.  $B=1,0$  m si  $D = 2,0$  m),  $P_{conv} = 180$  kPa. Aplicand corectia (pentru  $D$  si latimea  $B$ ) conform standardului mentionat rezulta presiunea conventională de calcul, unde se vor folosi coeficientii de corectie pentru pamanturile coezive  $k_1=0,05$  si  $k_2=2,00$ .*

*Pentru date suplimentare se va consulta STUDIUL GEOTEHNIC întocmit de SC BABA & PAUNESCU PRO. GEO. S.R.L.*

- accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora;

NU ESTE CAZUL – Terenul are o suprafața relativ plană, amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare, deci are asigurată stabilitatea generală. Pe teren nu au fost identificate beciuri sau hrube. Pe teren se află mobile de pământ și moloz rezultate de la construcțiile de locuințe din vecinătate (dincolo de str. Ștefan Procopiu)

- adâncimea apei subterane;

*După executarea sondajelor de adancime s-a constatat ca nivelul apelor subterane apare in foraj la cota de -3,80 m fata de cota terenului natural. Nivelul apelor subterane poate varia cu circa (0,50 - 1,00)m in functie de anotimpuri și de cantitatea de precipitații. Nivelul maxim absolut al apelor subterane poate fi stabilit numai in urma executării unor studii hidrogeologice complexe realizate pe baza unor observații asupra fluctuațiilor nivelului apelor subterane, de-a lungul unei perioade îndelungate de timp ( in funcție de anotimpuri, cantitatea de precipitații)*

- parametrii seismici caracteristici zonei (zonă, grajd  $K_s$ ,  $T_e$ );

**Conform codului de proiectare seismică P100-1/2011**, condițiile locale de teren studiat în localitatea **Timișoara** sunt caracterizate prin valorile perioadei de colt  $T_c = 0,7$ sec.; a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului  $\beta_0 = 3,00$ ; a spectrului normalizat de răspuns elastic pentru zona BANAT fig. 3.4 (din codul menționat) și accelerația terenului pentru proiectare  $a_g = 0,16g$ .



- analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare etc);  
NU ESTE CAZUL – în zona de servicii nu există construcții. În vecinătate, dincolo de str. Ștefan Procopiu există clădiri de locuințe individuale edificate după anul 2006 având structura din cadre de B.A. cu închideri din zidărie și acoperișuri tip șarpantă cu structura din lemn.

- echiparea existentă;

În baza documentației depuse prin care s-a solicitat avize de la toți deținătorii de gospodării subterane din zonă s-a obținut AVIZUL UNIC nr. 331 / 23.05.2015 cu condițiile impuse de AQUATIM SA, E-ON Gaz distribuție SA și Enel distribuție Banat SA,

**1. Căi de comunicație:**

În prezent, accesul rutier la amplasament se face de pe str. Ștefan Procopiu parțial asfaltată. În zona studiată nu sunt trasee de transport în comun, regia de transport nu deține gospodărie subterană de cabluri electrice- AVIZUL 5799/15.04.2013

**2. Alimentare cu apă și canalizare:**

În zona studiată în PUD există rețele de apă-canal aflate în administrația R.A.A.C. AQUATIM (apă – 0 100 mm și canal - 0 250 mm). Prin AVIZUL nr. 9826 din 12.04.2013, sunt indicate traseele existente de alimentare cu apă și canalizare și măsurile care se impun în etapele viitoare de dezvoltare. Se permite folosirea rețelelor existente în zona studiată în PUD cu îndeplinirea cerințelor menționate în aviz. S-a obținut AVIZUL TEHNIC nr. 9756 / 17.04.2013.

**3. Alimentarea cu gaze naturale:**

Conform AVIZULUI E-ON Gaz Distribuție SA nr. 5627 / 17.05.2013 în zona studiată există rețele de gaze naturale. Eventualele branșamente de gaze naturale se vor executa în conformitate cu normativele în vigoare și condițiile din aviz.

**4. Alimentarea cu energie electrică:**

Conform AVIZULUI nr. 303/17.04.2012 emis de SC ENEL DISTRIBUȚIE BANAT SA se interzice amplasarea construcțiilor în culoarul de siguranță de 18,5 m stânga-dreapta față de axul LEA 110kV existentă. AVIZUL de amplasament este favorabil pentru amplasarea noului obiectiv cu respectarea condițiilor din aviz.

**5. Telefonizare:**

În zona studiată SC ROMTELECOM SA NU are amplasate rețele de cabluri motiv pentru care a emis AVIZUL FAVORABIL nr. 581 / 23.04.2013.

**6. Energie Termică:**

SC CLT COLTERM SA a emis AVIZUL nr. fn /15.04.2013 fără condiții, în zonă nu există rețele termice.

**7. Rețea de televiziune în cablu:**

În zonă nu există rețea urbană de televiziune în transmisie prin cablu.

#### 4. - REGLEMENTĂRI:

- Condițiile de amplasare și realizare sunt stabilite prin PUZ întocmit de S.C. ARHITECT TRÂMBIȚAS S.R.L și aprobat prin HCL nr. 613 / 2006 - în zona de servicii sunt;
  - Pentru zona de servicii se propune procentul de ocupare al terenului (POT) maxim de 50% iar coeficientul de utilizare al terenului (CUT) se va stabili prin P.U.D.-uri ulterioare;
  - se impune asigurarea unui procent de 20% din suprafața ocupat de zone verzi.

- obiectivele noi solicitate prin tema-program;

Construcția proiectată va permite prestarea unor servicii către populație în domeniul mijloacelor de transport-auto. Elementele de temă-program au fost stabilite pe baza experienței acumulate de investitor în domeniul Service-Auto.

Prin PUD, pentru amplasamentul studiat se stabilește :

- regimul de înălțime – P+1E (maxim);
- înălțimea maximă 8,50 m ;
- retragere față de frontul stradal (limita de proprietate)– 5 m.
- P.O.T. – maxim 50%;
- C.U.T. – maxim 2 ,



- funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor;  
Clădirea va fi dotată cu spații administrative, grupuri sanitare, spații de prezentare pentru clienți. Din punct de vedere structural și funcțional, întregul proiect a fost împărțit în următoarele cinci sectoare de servicii :
  - Showroom - spațiu destinat expunerii unor modele de autoturisme în vederea comercializării lor;
  - Service-auto destinat reparațiilor la motoare și elementele de direcție de la autoturisme ;
  - Inspekția Tehnică Periodică a autoturismelor ;
  - Controlul, reglajul sistemului de direcție la autoturisme și vulcanizare;
  - Depozit de piese de schimb auto .

**NU se vor executa reparații de tinichigerie ,vopsitorie și spălătorie auto.**

Pentru personalul prestator de servicii (muncitori) se prevăd spații pentru vestiare, grupuri sanitare și sociale (sala de luat masa)

Coordonarea și gestionarea activităților de sevice se vor desfășura în birouri pentru conducere, contabilitate-gestiune, caserie ,birouri specifice pentru Inspekția Tehnică Periodică și Diagnoză. Construcția (15,00m x 46,00m) se va amplasa în afara culoarului de siguranță față de axul LEA 110kV, la distanțele :

- Față de limitele parcelei :

Retrageri minime pentru parcela din str. Ștefan Procopiu nr. 4

- 5,00 m de frontul stradal;
- 10,00m de limita din stânga;
- 10,00m de limita din dreapta;
- 10,00 m din spate;

Retrageri propuse pentru parcela din str. Ștefan Procopiu nr. 4 – planșa de mobilare

- 5 m de frontul stradal;
- 11,75m de limita din stânga;
- 11,60m de limita din dreapta;
- 15,72 m din spate;

- capacitatea, suprafața desfășurată;

Capacitatea principală a activității de service-auto se exprimă prin 7 posturi directe de muncă.

Se estimează un total de 20 persoane care își vor desfășura activitatea în spațiile proiectate.

La finalizarea investiției se prevede:

Arie construită = 690,00 mp

Arie desfășurată = 878,50 mp

Construcția se va dezvolta în regim de Parter + Etaj parțial.

Corpul din față (15,00m x 12,50m) cu o înălțime maximă de 8,50 m de la platforma amenajată se dezvoltă în 1253,75 m<sup>3</sup>, iar în prelungirea sa se prevede un corp Parter (15,00m x 33,50m) cu Hmaxim = 5,80 m. cu un volum 2596,25 m<sup>3</sup>.

În incintă se prevăd 27 locuri de parcare pentru autoturisme, platformă pentru pubele de colectare deșeuri (100 litri ) și o cabină de poartă-pază.

- principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc);

Aspectul exterior a construcției și ansamblului:

Este interzisă abordarea estetică ce reprezintă pastisa ale unor tipuri de Arhitectura nespecifică.

Construcția va fi tratată din punct de vedere estetic corespunzător, depășind condiția strictă de adăpost pentru funcțiunile enunțate. Va trebui să se integreze în contextul urban.

Accesul pietonal și auto se va face din str.Ștefan Procopiu conform cu proiectul de racordare la drum. Accesul utilajelor de stingere a incendiilor este asigurat din str.Ștefan Procopiu, iar platforma din incinta obiectivului asigură accesul utilajelor la toate fațadele construcției.

Platforma din interior pentru rularea autovehiculelor se va realiza din beton.

Se vor amenaja locuri de parcare pentru clienți și locuri de parcare pentru angajați.

Se vor amplasa la limita platformei o cabină pentru pază-portar și un loc pentru pubele de colectare a gunoiului.

- integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute;  
Având în vedere că pe terenurile din zona de servicii nu există construcții, edificarea Halei de prestări servicii și depozitare poate influența caracteristicile viitoarelor clădiri privitor la regimul de înălțime, aliniere, accese și implantare pe parcele.
- principii de intervenție asupra construcțiilor existente;  
NU ESTE CAZUL – în zona servicii nu există construcții.
- modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale;  
Accesul și ieșirea carosabilă în incinta împrejmuită sunt asigurate din str. Ștefan Procopiu .  
Intrarea sau ieșirea autoturismelor în /din incintă se va face doar cu relația dreapta, iar la ieșire se vor monta indicatoarele rutiere „Cedează trecerea” și „Obligatoriu dreapta”.
- condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta;  
În vecinătatea amplasamentului nu există monumente istorice sau de arhitectură care să impună zona protejată pe o rază de 100 m.  
Având în vedere caracterul funcțional al Halei de prestări servicii și depozitare, implantarea construcției nu impune instituirea unei zone protejate după aprobarea PUD .
- soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării (după caz);  
Protecția calității apei  
Apele tehnologice și cele meteorice de pe platforma betonată vor fi dirijate prin intermediul pantelor transversale și longitudinale spre rigolele carosabile prevăzute în incintă. Aceste rigole vor fi legate la separatoare de hidrocarburi și impurități, iar apoi racordate la separatoarele de grasimi și nisip. Apa folosită va fi cea din rețeaua stradala, iar canalizarea pentru apele menajere este tot cea stradala. De menționat ca va fi vorba doar de consum menajer de grupurile sanitare.  
Prin profilul funcțional al investiției nu există posibilitatea deversării în rețeaua de canalizare de reziduuri sau alte produse de acest gen.  
Pe rețeaua interioară de canalizare sunt prevăzute un separator de produse petroliere (uleiuri / grăsimi) și un decantor pentru scurgerile accidentale .  
  
Protecția aerului  
Calitatea aerului din zona va putea fi influențată de emisiile de gaze rezultate din traficul auto, rezultat în urma exploatării obiectivului. Singurele surse de poluare pot fi rezultatul manevrelor auto și sunt nesemnificative.  
Nu există emanații de gaze, centrală pe gaz având filtre de protecție iar nivelul de funcționare a acesteia nu depășește un consum uzual.  
  
Protecția împotriva zgomotului  
Parcul auto, care nu poate adăposti simultan mai mult de 27 autoturisme , este izolat de vecinătățile rezidențiale.  
Manevrele sunt doar în timpul zilei și a programului de funcționare care va fi stabilit de societate.  
Nu există surse de vibrații. Pentru asigurarea confortului locatarilor din zona, depozitul și spațiul comercial vor respecta orarul impus de legislația în vigoare.  
  
Construirea unei hale de prestări servicii și depozitare în str. S. Procopiu nr. 4, nu afectează:
  - calitatea apelor ;
  - calitatea aerului ;
  - calitatea solului și subsolului;
  - ecosistemele terestre și acvatice ;
  - asezările umane sau alte obiective de interes public.
- prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului (după caz);  
Prin PUZ sunt prevăzute spații publice cu funcțiuni complementare care se vor stabili prin PUD-uri.

- soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi;  
Se vor respecta reglementările privitor la spațiile verzi prevăzute prin PUZ – cele cuprinse în domeniul public (sensul giratoriu, spațiile verzi cuprinse între carosabil și trotuar)  
Pentru amplasamentul studiat se prevede o suprafață de 557,55 mp de spații verzi (suprafețe înierbate, gard viu, pomi și plate) = 21.75%.  
Este respectată condiția prevăzută prin PUZ privitor la valorificarea cadrului natural. (În zonele de servicii propuse, se impune asigurarea unui procent de 20% din suprafața ocupată de zone verzi.)
- profiluri transversale caracteristice;  
Se vor respecta reglementările privitoare la profilele transversale prevăzute prin PUZ pentru circulații.  
Platforma din incintă se va amenaja la o cotă de nivel corelată cu nivelul carosabilului de pe str. Ștefan Procopiu.  
Incinta se va împrejmui cu gard transparent cu înălțimea de maxim 2 m.
- regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor);  
Alinierea construcției propuse pe amplasament se va face paralel cu axul str. Ștefan Procopiu la 11 m de bordura carosabilului.  
Regimul de înălțime pentru amplasamentul studiat este Parter + Etaj (parțial).  
Înălțimea maximă pe amplasament este de 8,50 m.  
Prin PUZ , procentul de ocupare a terenurilor nu poate depăși 50%. Prin propunerea de mobilare pe amplasamentul studiat nu se va depăși POT de 26,91%.
- coeficientul de utilizare a terenurilor;  
În conformitate cu reglementările, coeficientul de utilizare a terenurilor se stabilește prin PUD .  
Obiectivul propus prin prezenta documentație ocupă la sol o suprafață de 690 m<sup>2</sup> și 878,50 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată. Pentru CUT, prin PUZ se stabilește CUT maxim 2,00.  
Prin propunerea de mobilare pe amplasamentul studiat și dezvoltarea funcțională, cu un regim de înălțime de P+1E(parțial) , CUT nu va depăși 0,35.
- asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri);

#### **Alimentare apa potabila si canalizare:**

**Se vor respecta condițiile impuse prin AVIZUL TEHNIC nr. 9756/DT-ST/17.04.2013 eliberat de SC AQUATIM SA.**

#### **Alimentarea cu apa:**

Alimentarea cu apa a imobilului propus este posibilă prin înființarea unui bransament, material PEID, Ø63 mm, de lungime aproximativă 9 m, ce se va racorda la conducta de apă existentă de pe str. Ștefan Procopiu. Acesta va asigura presiunea și debitul necesar la consumatori proiectați.  
Traseul bransamentului va fi perpendicular pe conducta publică de apă potabilă.  
Delimitarea dintre bransamentul de apă și instalația interioară se va face în locul din căminul de apometru, unde se va monta un contor de apă rece principal, Dn 30 mm.  
Căminul de bransament se va executa pe terenul din proprietatea beneficiarului, la limita de proprietate.  
Bransamentul de apă se va executa perpendicular pe conducta de apă publică.  
La proiectarea și executarea conductelor de apă vor respecta normativele în vigoare.

#### **Evacuarea apelor uzate menajere și pluviale :**

Pentru evacuarea apelor uzate menajere a corpului de clădire propus este necesară proiectarea unor instalații interioare de canalizare și racordarea acestora la conducta de canalizare strădală prin intermediul unui racord de canal, material PVC-KG, D200mm, L=11m, ce va fi proiectat.  
Traseul racordului de canal va fi perpendicular pe canalul public strădal .  
Căminul de racord se va amplasa pe terenul din proprietatea beneficiarului, la limita de proprietate.  
Delimitarea dintre racordul de canal și instalația interioară de canalizare se face în căminul de

racord. Caminul de racord va fi proprietatea beneficiarului. La proiectarea și executarea conductelor de canalizare se vor respecta normativele în vigoare.

Evacuarea apelor pluviale-meteorice provenite de pe acoperișul și platformele betonate din incintă se vor colecta separat de cele menajere fiind trecute printr-un separator de ulei(grăsimi) și un separator de nisip. Apele vor fi colectate într-un bazin septic vidanjabil.

Toate lucrările de alimentare cu apă și de canalizare se vor autoriza de Primăria Municipiului Timișoara pe baza documentațiilor tehnice avizate de SC AQUATIM SA.

#### **Alimentarea cu energie electrică:**

Alimentarea cu energie electrică a halei se va realiza conform unui proiect de alimentare cu energie electrică elaborat de S.C. ENEL- Distribuție S.A. Branșamentul electric trifazat se va executa subteran având parametri  $U_n = 380 / 220 \text{ V}$  și  $50 \text{ Hz}$  pentru:

- $P_i = 59 \text{ KW}$
- $P_s = 35.8 \text{ KW}$

#### **Alimentarea cu gaze naturale:**

Pentru asigurarea agentului termic necesar încălzirii spațiilor și producerii apei calde menajere se va instala o centrală murală care va folosi combustibil gaze naturale.

Branșamentul se va executa subteran din rețeaua existentă în str.Ștefan Procopiu pe baza unei documentații tehnice avizate de SC E-ON GAZ .

- bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus);

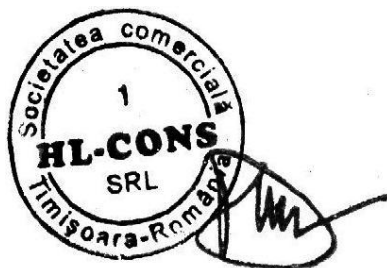
<b>BILANȚ TERITORIAL ÎN ZONA STUDIATĂ - SERVICII</b>					
FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS IN ZONĂ		REGLEMENTĂRI DIN PUZ 613/2006
	Supr. mp.	%	Supr. mp.	%	
Total teren zonă	18600	100.00	18600	100.00	
Circulații AUTO	2000	10.75	2466	13.26	
Servicii din care	0	0.00	16134	86.74	
Spații Verzi	16600	89.25	3227	20.00	MINIM 20%
P.O.T.		0.00	MAXIM 50%		MAXIM 50%
C.U.T.		0.00	se stabilește prin PUD		
<b>PROPUNERE BILANȚ PE AMPLASAMENTUL STUDIAT</b>					
FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS PE AMPLASAMENT		REGLEMENTĂRI DIN PUZ 613/2006
	Supr. mp.	%	Supr. mp.	%	
Total teren amplasament	2564	100.00	2564	100.00	
Circulații AUTO+Pietonale	0	0.00	1316.45	51.34	
Construcții	0	0.00	690	26.91	
Spații Verzi	2564	100.00	557.55	21.75	> 20%
P.O.T. (690x100/2564)	0	0.00	690	26.91	< 50%
C.U.T.	0	0.00	889	0.35	
<b>INDICATORI</b>					
P.O.T.				26.91%	
C.U.T.				0.35	
REGIM DE ÎNĂLȚIME $H_{maxim} = 8.50\text{m}$				P+1E	
<b>RETRAGERI MINIME (ȘTEFAN PROCOPIU NR.4)</b>					
LIMITA DIN FAȚĂ				5.00m	
LIMITA DIN STÂNGA				10.00m	
LIMITA DIN REAPTA				10.00m	
LIMITA DIN SPATE				10.00m	

Sunt îndeplinite condițiile de amplasare și realizare obiectivelor în zona de servicii reglementate prin PUZ.

## 5. - CONCLUZII:

- consecințelor realizării obiectivelor propuse;  
Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile PLANULUI URBANISTIC ZONAL aprobat prin HCL nr.613/2006 prin respectarea prevederilor privitor la POT, CUT, regim de înălțime și procentajul pentru spații verzi.  
Prezentul P.U.D. are un caracter de reglementare ce explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe amplasamentul studiat.  
Pentru restul zonei de servicii se vor elabora PUD-uri pentru fiecare amplasament conform reglementărilor din PUZ.
- măsurilor ce decurg în continuarea P.U.D.-ului;  
Planul Urbanistic de Detaliu „Hală de prestări servicii și depozitare”, strada Ștefan Procopiu, Timișoara se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și va avea o valabilitate de 10 ani.
- punctului de vedere al elaboratorului asupra soluției;  
Documentația PUD a fost întocmită după ghidul privind Metodologia de elaborare și conținutul –cadru al PUD, ghid elaborat de MLPAT, indicativ G M 009-2000.  
Propunerea PUD ține cont de reglementările PUG și reglementările pentru teritoriul din intravilanul municipiului Timișoara studiat prin PUZ și aprobat prin HCL 613 /2006  
Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.D.-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit,  
arh. Duică Ștefan Liviu



Șef de proiect,  
arh. Bălan Gabriel