

**FOAIE DE CAPĂT**

**DENUMIRE PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL  
CONSTRUIRE PARC INDUSTRIAL**

**FAZA : P.U.Z.**

**NUMAR PROIECT : 24/2012**

**AMPLASAMENT : STR. O. COTRUȘ, FN,  
LOC. TIMIȘOARA, JUD. TIMIȘ,  
CF 422607 NR TOP 422607**

**BENEFICIAR : SC.NEFER PROD IMPEX S.R.L**

**PROIECTANT : S.C. ARTNOVA S.R.L.  
ARAD STR.L.BLAGA NR.17**

**TEL. 0257 283711**



A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'R' followed by a wavy line.

## **LISTĂ DE RESPONSABILITĂȚI**

**PROIECTANT:**

**S.C. ARTNOVA S.R.L.**

- Șef proiect arhitect Rodica Feier
- Urbanism arhitect Rodica Feier  
arhitect Irina Feier

**COLABORATORI:**

- Rețele edilitare S.C. EST GAZ S.R.L.  
inginer Călin Sebarchievici
- Lucrări topografice și cadastru P.F.A BRIHACESCU IONEL  
inginer Ionel Brihacescu
- Drumuri S.C. COSMUN WEST S.R.L.  
inginer Doru Munteanu

**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 unic
8. Aviz de amplasament Enel Distribuție Banat
9. Aviz principiu de amplasament E-on Gaz Distribuție
10. Aviz Romtelecom s.a.
11. Aviz AQUATIM
12. Aviz COLTERM
14. Aviz RATT
- 15.Aviz sanitar
16. Aviz Protecția Civilă
17. Aviz pompieri
18. Aviz de Principiu Direcția de Mediu a PMT
19. Aviz de Principiu Direcția de Tehnică PMT
20. Aviz Comisia de Circulație

21. Adeverință cu referire la litigii eliberate de Direcția de Patrimoniu

22. Adeverință cu referire la litigii eliberate de Serviciul juridic

23. Adeverință cu referire la litigii eliberate de Serviciul fond funciar

## 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

5. Plan studiu cvartal..... pl. nr. A02

6. Plan situație existent..... pl. nr. A03

7. Plan reglementări ..... pl. nr. A04

8. Obiective de utilitate publică ..... pl. nr. A05

10. Plan posibilități de mobilare V1..... pl. nr. A06

11. Plan posibilități de mobilare variant finală ..... pl. nr. A07

11. Volumetrie 1..... pl. nr. A08

12. Volumetrie2..... pl. nr. A09

13. Reglementări edilitare

14. Plan de situație lucrări rutiere

## **MEMORIU**

### **1.INTRODUCERE**

#### **1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:**

DENUMIRE PROIECT: **PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**CONSTRUIRE PARC INDUSTRIAL**

FAZA : **P.U.Z.**

NUMAR PROIECT: **24/2012**

AMPLASAMENT: **STR. O. COTRUȘ**  
**LOC. TIMIȘOARA, JUD. TIMIȘ,**  
**CF 422607 NR TOP 422607**

BENEFICIAR: **SC.NEFER PROD IMPEX S.R.L**

PROIECTANT: **S.C. ARTNOVA S.R.L.**  
**ARAD STR.L.BLAGA NR.17**  
**TEL. 0257 283711**

#### **1.2.OBIECTUL LUCRĂRII:**

Documentația în fază de PUZ: **CONSTRUIRE PARC INDUSTRIAL** a fost întocmită la comanda beneficiarului: **SC.NEFER PROD IMPEX S.R.L** ca urmare a condiției impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 4463 din 29.11.2011 de către Primăria Municipiului Timișoara , conform Avizului de Oportunitate nr. 18/18.10.2012 pe terenul înscris în **CF 422607 NR TOP 422607**, cu suprafață totală de **4000 mp.**

Beneficiarul dorește amenajarea unei parc industrial , care să cuprindă : zone de depozitare ,producție nepoluantă în regim de înălțime P ,birouri administrative ,servicii și comerț în regim de înălțime P+2E, respectiv realizarea împrejurii și a platformelor carosabile.

Documentația PUZ are ca scop propunerea unei modalități de intervenție în zona studiată, definirea normelor pentru amplasarea viitoarelor construcții și stabileste reglementările specifice (preliminare) pentru:

- Organizarea rețelei stradale;
- Zonificarea funcțională a terenurilor;
- Modul de utilizare al terenului (POT, CUT, regim de aliniere, regim de înălțime);
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare;

### **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 P.F.A. BRIHACESCU IONEL.

Prealabil prezentului demers s-a obținut Certificatul de Urbanism nr. 4463 din 29.11.2011 emis de Primăria Municipiului Timișoara.

#### **• STUDII DE FUNDAMENTARE**

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

**-PUD Hala depozitare si desfacere materiale, cladire birouri P+2E** str. Ovidiu Cotrus nr. 2/a (adresa provizorie) prevede P.O.T.max= 50% ; C.U.T. max = 0.5 ; regim de înălțime max. P+2E

**-PUD Amenajare bază sportivă** str.I.Slavici nr.113/115 – HCL 403/2009 prevede P.O.T.max= 50% ; C.U.T. max = 1,2 ; regim de înălțime max. P+2E

**-PUZ Complex producție, depozitare și servicii** str. Ovidiu Cotrus nr. top 427164 , 427163 prevede P.O.T.max= 55% ; C.U.T. max = 1,5 ; regim de înălțime max. P+2E

**-P.U.G. Timișoara ETAPA 2 CONCEPT GENERAL DE DEZVOLTARE URBANA (MASTERPLAN) IANUARIE 2012**

- **STUDIUL GEOTEHNIC**
- **RIDICARE TOPOGRAFICE EFECTUATE ÎN PROIECȚIE NAȚIONALĂ SISTEM DE COORDONATE STEREO 70**
- **DATE STATISTICE** Nu e cazul.

## **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 . Parcela de formă triunghiulară se învecinează pe latura vestică cu o bază sportivă , respectiv cu o hală de producție , depozitare și birouri pe latura estică. Mai mulți investitori și-au manifestat interesul pentru dezvoltarea acestei zone, propunând prin documentațiile de urbanism un caracter industrial mixt – producție , depozitare și servicii , spații comerciale nepoluante . De asemenea dezvoltarea pe parcela alăturată a unei baze sportive lasă deschisă posibilitatea implementării unor funcțiuni legate de agrement .

#### **• 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.

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 lărgirea str. O. Cotruș la un profil stradal , care să acomodeze 4 benzi de circulație auto , piste de cicliști și trotuare. Această intervenție va asigura un acces facil în zonă ( legătura cu DN 59) și va favoriza dezvoltarea ei .

## **2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

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

Terenul studiat este identificat prin extrasul de carte funciară **422607 NR TOP 422607** Timișoara, având o suprafață de **4000mp** , se încadrează în intravilan și prezintă o formă triunghiluară . Terenul se află în proprietatea sc Nefer Prod Impex s.r.l.

PUZ-ul se delimitează astfel :

- limita vestică și estică sunt mărginite de terenuri aflate în proprietate privată.
- limita sudică a terenului este mărginită de strada O. Cotruș.

Zona studiată este accesibilă de pe str O. Cotruș.

## **2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL**

### **CARACTERISTICI GEO-TEHNICE ALE TERENULUI**

Amplasamentul aproximativ plan orizontal nu este la momentul prezent ocupat de construcții, terenul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea.

Morfologic, Timișoara se situează în Câmpia joasă Timiș-Bega cu o energie de relief redusă, parte a unității geomorfologice Depresiunea Panonică.

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. Seismic, în conformitate cu Normativul P 100/1992, amplasamentul se încadrează în zona cu  $a_g = 0,16$  și  $T_C = 0,7$  sec.

Adâncimea maxima de îngheț (STAS 6054/77) este de 0,70 m.

Apa freatică este prezentă în straturile nisipoase și în cele argiloase de grosime mai mare. Nivelul apelor subterane suferă fluctuații sezoniere, în funcție de regimul pluviometric.



## **2.4. CIRCULAȚIA**

Limita sudică a terenului este reprezentată de strada O. Cotruș , care face parte din Inelul V al Timișoarei. În momentul de față strada are un profil transversal de 7 m , cu două benzi de circulație auto. Lipsa trotuarului face impracticabilă strada pentru circulația pietonală.

În urma analizei documentațiilor aprobate în zonă au fost regăsite diferite feluri de rezolvare a lărgirii drumului cu profile de 24 , respectiv 26 de m . Am considerat ca reper documentația aprobată în 2008 prin HCL 228 : PUD Hala depozitare si desfacere materiale, cladire birouri P+2E str. Ovidiu Cotrus nr. 2/a , având în vedere situația construită existentă pe frontul de Nord al străzii :hala aparținând firmei sc Top Side Construction srl, aflată în imediata vecinătate pe frontul de nord al străzii, se aliniază la limita profilului de 24 de m.

## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

### **•PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ**

Zona studiată are suprafața totală de 4000 mp și este teren liber de construcții.

- terenul nu este ocupat de nici o construcție
- zona nu dispune de spații verzi amenajate
- sub aspect juridic, terenurile din zona studiată sunt terenuri proprietate privată.

### **•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 U.T.R. 58, Zona mixtă cu destinație de servicii și depozitare cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ.

În vecinătatea spre vest și sud sunt aprobate documentații de urbanism pentru realizarea unor zone de agrement (bază sportivă), servicii, comerț, depozitare și producție, prezentate anterior.

### **•ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE**

În cadrul aceluiași cvartal, în partea de nord sunt zone cu funcțiunea de locuire , la circa 80 de m de amplasamentul studiat.

Parcelele alăturate limitei vestice se află în proprietatea sc.Nefer Prod Impex s.r.l. (beneficiarul P.U.Z.- ului ) , ale cărui principale domenii de activitate sunt : producător de suport galvanici și suport de vopsire , vopsire în câmp electrostatic și distribuitor al companiei Alent. Tot sub administrația sc.Nefer Prod Impex s.r.l. se află și baza sportivă aflată pe latura vestică a terenului.

Pe latura estică a terenului se situează tot o construcție cu caracter industrial , în care în momentul de față își desfășoară activitatea două societăți comerciale: sc.Romanian Paper Distribution s.r.l. , distribuitor de consumabile și sc.Leykom s.r.l. , producător de materiale publicitare .

#### **•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+2E.

#### **•ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI**

În stadiul actual, ținând cont de faptul că terenul nu este exploatat ,nu există zone de spațiu verde amenajat.

#### **•EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE VECINE**

Amplasamentul nu se află în zonă inundabilă .

Conform studiului geotehnic , în conformitate cu Normativul P 100/1992, amplasamentul se încadrează în zona seismică cu  $a_g = 0,16$  și  $T_C = 0,7$  sec.

#### **•PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI**

Analiza situației existente a relevat disfuncționalități grupate pe categorii:

- a) de circulație: profilul actual al străzii O.Cotruș nu asigură circulație pietonală
- b) funcționale : absența în zonă a canalizării apelor menajere și pluviale;

## **2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ**

Pe amplasament nu există la ora actuală utilități ce pot fi folosite ca atare.

Pe parcela vecină aparținând sc: Nefer Prod Impex s.r.l. există un foraj având Autorizația de gospodărire a apelor nr.247 din 24.05.2011.

Necesarul de utilități pentru funcțiunile solicitate vor fi stabilite în urma realizării unor

proiecte de specialitate elaborate de proiectanți autorizați.

Se va ține cont de propunerile referitoare la infrastructură proiectate pentru PUZ aprobat la sud de amplasamentul proprietatea beneficiarului.

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

#### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

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

În urma solicitărilor beneficiarilor, se propune realizarea unui parc industrial care să conțină zone pentru depozitare, producție și servicii, în corelare cu reglementările existente pentru teritoriul în care este amplasat, respectiv cu alte dezvoltări propuse în vecinătate.

Din analiza situației existente, din Avizului de Oportunitate nr. 18/18.10.2012 și din documentațiile urbanistice aprobate în zonă se pot extrage următoarele:

- Pe terenul studiat se dorește o funcțiune mixtă de servicii, comerț, depozitare și producție nepoluantă , funcțiune ce corespunde reglementărilor urbanistice propuse în vecinătate, prin PUZ-uri aprobate, situației reale din teren, respectiv tendințelor de dezvoltare ale zonei.

- Accesul pe parcelă se va realiza din strada O.Cotruș

#### **3.2. PREVEDERI ALE PUG**

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 U.T.R. 58, Zona mixtă cu destinație de producție, servicii și depozitare cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ.

În baza Avizului Prealabil de Oportunitate nr. 18/18.10.2012., propunerile se vor corela cu celelalte documentații de urbanism aprobate în zonă. . De asemenea se preiau traseele de circulații propuse prin alte documentații de urbanism aprobate pentru zonele limitrofe amplasamentului studiat , ținând cont de fondul construit deja existent.

#### **3.3. ÎNCADRAREA ÎN POLITICILE URBANE STABILITE PRIN P.U.G. Timișoara ETAPA 2 CONCEPT GENERAL DE DEZVOLTARE URBANA (MASTERPLAN) IANUARIE 2012**

Propunerea de realizare a unui parc industrial se încadrează în politica 1:

DEZVOLTAREA UNEI STRUCTURI ECONOMICE URBANE COMPETITIVE , prin susținerea activităților economice existente și atragerea de firme noi prin oferta de amplasamente și spații de localizare. Investiția face posibilă păstrarea unei oferte diferențiate de locuri de muncă și atragerea forței de muncă tinere și specializate . De asemenea în proximitatea nord- vestică a terenului studiat se propune implementarea programului 1 PARCURI INDUSTRIALE DE PRODUCȚIE BAZATĂ PE CUNOAȘTERE ȘI INOVARE.

Prin propunerile de dezvoltare a rețelelor edilitare și comunicare , respectiv modernizarea circulației PUZ-ul se integrează politici 4 , care stipulează ASIGURAREA INFRASTRUCTURII EDILITARE, A MOBILITĂȚII ȘI A INFRASTRUCTURII DE COMUNICARE .

### **3.4. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

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

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Terenul de formă triunghiulară se învecinează pe latura de sud cu strada Ovidiu Cotruș, pe latura de est și vest cu proprietăți private.

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 urma analizei documentațiilor aprobate în zonă au fost regăsite diferite feluri de rezolvare a lărgirii drumului cu profile de 24 , respectiv 26 de m . Am considerat ca reper documentația aprobată în 2008 prin HCL 228 : PUD Hala depozitare si desfacere materiale, cladire birouri P+2E str. Ovidiu Cotrus nr. 2/a , având în vedere situația construită existentă pe frontul de Nord al străzii :hala aparținând firmei sc Top Side Construction srl, aflată în imediata vecinătate pe frontul de nord al străzii, se aliniază la limita profilului de 24 de m.

Pentru deservirea rutieră a incintei studiate, se propune realizarea unui acces auto din strada Ovidiu Cotruș, cu o lățime de 7,00 m.

În incintă se propune amenajarea unei platforme rutiere pentru a asigura atât locurile de parcare necesare angajaților și clienților , cât și pentru a satisface necesitățile de încărcare-descărcare marfă în concordanță cu solicitările beneficiarului .

Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în

Normativul P 118/1998.

Având în vedere suprafața considerabilă (932mp din totalul de 4000 de mp), ce urmează a fi cedată pentru extinderea străzii O.Cotruș din terenul aflat în proprietatea sc Neferprod srl , respectiv forma triunghiulară a parcelei , se propune utilizarea temporară de către investitor a acestei zone pentru parcaje și spațiu verde , conform planșei de reglementări. Soluția permite astfel ca până la realizarea efectivă a lărgirii străzii O.Cotruș , investitorul să poată beneficia de o suprafață mai mare de manevră în incintă.

### **3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Propunerea de față ține cont de dorința exprimată de către beneficiar de a realiza un parc industrial , care să cuprindă următoarele funcțiuni dominante : **producție nepoluantă , depozitare , servicii și sediu administrativ.**

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

Suprafața de teren sudiată va fi zonificată astfel:

**-Zona de productie, depozitare ,servicii și sediu administrativ; cu regim de înălțime maxim P+2E:** construcții ( POT max 50%) , zone verzi ( 20%) și platforme carosabile , parcaje .

Profilul de activitate al unității sc. Nefer Prod Impex s.r.l. include următoarele activități de producție : fabricarea de construcții metalice și părți componente ale structurilor metalice , operațiuni de mecanică generală , fabricarea articolelor de feronerie și activități de ambalare .

Nu se vor depozita produse chimice, toxice sau periculoase pentru mediu.

**-Zona rezervată extinderii profilului stradal O.Cotruș :** zone verzi (20%) și circulație.

Rezervarea terenurilor necesare realizării lucrărilor de infrastructură , respectiv modernizarea străzii O.Cotruș.

Parcaje - necesarul de locuri de parcare se va stabili in functie de destinația si capacitatea cladirii, cu respectarea R.G.U. aprobat prin HG. 525/1996 republicat și R.L.U aferent P.U.G. Municipiul Timișoara.

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

celorlalte utilități.

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

Construcțiile propuse pe amplasament beneficiază de o orientare est-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 recomnadărilor 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 maxim impus construcțiilor este de P+2E

Înălțimea la cornișă a clădirilor va fi H cornișă maxim: 12.00m.

### **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR PE PARCELĂ:**

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzii O. Cotruș se va face fără retragere față de limita de proprietate .

Amplasarea construcțiilor față de limitele latrele se va face cu o retragere minimă de 2m.

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 conform Normativului P118/1998.

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

**BILANȚ TERITORIAL**

FUNȚIUNE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
<b>S teren cf CF</b>	4000	100	-	-
<b>Zonă depozitare și prestări servicii cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ</b>	4000	100	-	-
<b>Zonă rezervată lărgire str O.Cotruș – realizare drum public :</b>	-	-	<b>932</b>	<b>100</b>
- circulații	-	-	746	80
- spațiu verde - plantații de aliniament	-	-	186	20
<b>Zona de producție, depozitare ,servicii și sediu administrative – parcela rămasă</b>			<b>3068</b>	<b>100</b>
- construcții			Ac max 1534	Ac max. 50
- spațiu verde			614	20
- parcaje cnf anexa V RGU			1loc / 100mp	

**Indici urbanistici :**

**P.O.T. max admis este de 50 %**

**C.U.T. max admis este de 1,8 %**

**S spațiu verde = 20% minim din suprafața parcelei**

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 4000 mp, va fi cedat domeniului public un număr de 932 mp, reprezentând 23,3%, asupra cărora investitorului i se va asigura dreptul de folosință până la demararea lucrărilor de lărgire al prospectului stradal O. Cotruș , în scopul realizării de parcaje accesibile din incintă.

**CIRCULAȚIA TERENURILOR**

<b>PARCELĂ STUDIATĂ - NR.TOP. 422607 S=4000MP</b>				
TIPUL DE PROPRIETATE	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
<b>Teren proprietate privată</b>	4000	100	3068	76.7
<b>Teren ce se intenționează a fi trecut în domeniu public</b>	0	0	932	23.3

### **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

#### **3.6.1. Alimentare cu apă**

Alimentarea cu apă a obiectivului se va realiza prin racordarea la un foraj de apă și ulterior la rețeaua de alimentare cu apă a orașului.

În prima fază a investiției se va realiza o alimentare cu apă prin intermediul forajului existent cu Autorizația de gospodărire a apelor nr.247 din 24.05.2011 (titular Sc.Nefer Prod Impex s.r.l), acesta fiind poziționat conform pieselor desenate și având următoarele caracteristici tehnice:

- H=120 m, Ø'125 mm;

- Q=10 m<sup>3</sup>/h, Nhs=8,6 m, Nhd=16,4 m.

Se propune realizarea unui branșament din conductă PE-HD DN63mm 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.

Conform SR 1343-1/06 vom avea următoarele date de calcul:

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

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

unde:

-  $N(i)$  este numărul de utilizatori;

-  $q_s(i)$  este debitul specific și reprezintă cantitatea medie zilnică de apă necesară unui consumator [ $l/consumator \cdot zi$ ].

$$Q_{zi\ med} = 1/1000 [(80 \times 50) + (40 \times 30)] = 5,20 \text{ m}^3/zi = 0,06 \text{ l/s}$$



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

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

unde:

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

unde:

$$Q_{zi\ max} = 6,76 \text{ m}^3/zi = 0,08 \text{ l/s}$$

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

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

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

$$Q_{or\ max} = 5,46 \times 2,8 / 24 = 0,78 \text{ m}^3/h = 0,216 \text{ l/s}$$

Necesarul de apă pentru nevoi igienico-sanitare s-a considerat pentru 80 angajați, cu o normă de consum: 50 l/om.zi – conform SR 1343-1/06, tabel 2, 40 clienți cu o normă de consum: 30 l/om.zi – conform SR 1343-1/06, tabel 2.

### **3.6.2. Canalizare**

În prima fază a investiției se propune utilizarea unui **bazin vidanjabil** care va colecta apele uzate menajere de la grupurile sanitare și vestiarele parcului industrial. 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 rezervorul vidanjabil/viitoarea rețea de canalizare menajeră prin intermediul unui racord din conductă PVC-KG DN 250 mm.

Debitul de apă uzată menajeră este:

$$Q_{uz\ zi\ max} = 6,76 \text{ m}^3/zi = 0,08 \text{ l/s}$$

Debitele de apă menajeră evacuate la canalizare vor fi, conform SR 1846-1/2006:

$$Q_{uz\ zi\ med} = Q_{zi\ med} = 5,20 \text{ m}^3/zi = 0,06 \text{ l/s}$$

$$Q_{uz\ z\ max} = Q_{zi\ max} = 6,76\ m^3/zi = 0,08\ l/s$$

$$Q_{uz\ or\ max} = Q_{or\ max} = 0,78\ m^3/h = 0,216\ l/s$$

### **Canalizare pluviala**

Apele pluviale de pe clădiri vor fi colectate prin intermediul unor jgheaburi și burlane 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. Se va prevedea un separator de hidrocarburi de capacitate 15 l/s și un bazin de retenție de circa 15 m<sup>3</sup>. Se vor utiliza integral apele pluviale rezultate pentru spălarea platformelor și udarea spațiilor verzi ale incintei.

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

$$Q_p = m \cdot 0,0001 \cdot I \cdot \sum \phi \cdot S \quad [l/s]$$

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 10 minute și o frecvență de 2/1 și are valoarea 140 l/s·ha;
- $\phi$  este coeficient de curgere și valoarea lui diferă în funcție de natura suprafeței respective;
- S reprezintă aria suprafeței de calcul [m<sup>2</sup>].

Debitul de calcul al apelor meteorice este:  $Q_p = 42,56\ l/s$

### **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. Se recomandă montarea unui post de transformare de 250 kVA. Pentru creșterea eficienței energetice a instalației interioare electrice, se recomandă să se ia în considerare montarea de panouri fotovoltaice care vor asigura puterea necesară

iluminatului interior și exterior.

### **3.6.4. Telecomunicații**

Conform avizului nr.4448 din 26.03.2013 emis de S.C. ROMTELECOM SA ,pe suprafața de teren studiată există cabluri telefonice instalate în săpătură și canalizație paralel cu limita sudică . Se vor respecta măsurile de protejare a acestor rețele subterane cerute prin aviz.

Limita de începere a unei construcții față de instalațiile telefonice subterane este de minim 0.6 m pe orizontală.

### **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. Pentru reducerea consumurilor de energie termică se recomandă utilizarea de panouri solare termice care să contribuie atât la prepararea apei calde de consum, cât și la acoperirea parțială a necesarului de căldură.

### **3.6.6. Alimentare cu gaze naturale**

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

Se recomandă analizarea posibilității investiției în echipamente pompă de căldură cu ajutorul căreia să se realizeze acoperirea necesarului de încălzire și preparare a apei calde menajere precum și acoperirea necesarului de răcire. Pompele de căldură sunt echipamente acționate electric ce pot avea un coeficient de performanță ridicat. În cazul alegerii pompelor de căldură se recomandă alegerea unui post de transformare de 400 kVA.

## **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 antropic 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 verde 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 HOTĂRÂRII 1076 din 08/07/2004)**

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

##### **1.a. Gradul în care Planul Urbanistic General Zonal crează 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 PUZ de față este determinată de intenția proprietarului S.C. NEFER PROD IMPEX S.R.L. de a funcționaliza parcela cu C.F. 422607 în suprafață de 4000 mp.

Actualmente terenul are categoria de folosință curți construcții. 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 U.T.R. 58, Zona mixtă cu destinație de servicii și depozitare cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ.

Astfel planul prezent crează 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 crează 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 stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

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

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.

Profilul de activitate al unității sc. Nefer Prod Impex s.r.l. include următoarele activități de producție : fabricarea de construcții metalice și părți componente ale structurilor metalice , operațiuni de mecanică generală , fabricarea articolelor de feronerie și activități de ambalare .

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 urbanistică propusă.

### **1.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 anual natural – mediu antropoc 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.

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

### **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.

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. Se va prevedea un separator de hidrocarburi de capacitate 15 l/s și un bazin de retenție de circa 15 m<sup>3</sup>. Se vor utiliza integral apele pluviale rezultate pentru spălarea platformelor și udarea spațiilor verzi ale incintei.

### **d.1.1. Apa potabilă**

Alimentarea cu apă a obiectivului se va realiza prin racordarea la un foraj de apă și ulterior la rețeaua de alimentare cu apă a orașului.

În prima fază a investiției se va realiza o alimentare cu apă prin intermediul forajului existent cu Autorizația de gospodărire a apelor nr.247 din 24.05.2011 (titular Sc.Nefer Prod Impex s.r.l), acesta fiind poziționat conform pieselor desenate și având următoarele caracteristici tehnice:

- H=120 m, Ø'125 mm;

- Q=10 m<sup>3</sup>/h, Nhs=8,6 m, Nhd=16,4 m.

Se propune realizarea unui branșament din conductă PE-HD DN63mm 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.

### **d.1.2. Apa uzată**

În prima fază a investiției se propune utilizarea unui **bazin vidanjabil** care va colecta apele uzate menajere de la grupurile sanitare și vestiarele parcului industrial. 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 rezervorul vidanjabil/viitoarea rețea de canalizare menajeră prin intermediul unui racord din conductă PVC-KG DN 250 mm.

Apele pluviale de pe clădiri vor fi colectate prin intermediul unor jgheaburi și burlane 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. Se va prevedea un separator de hidrocarburi de capacitate 15 l/s și un bazin de retenție de circa 15 m<sup>3</sup>. Se vor utiliza

integral apele pluviale rezultate pentru spălarea platformelor și udarea spațiilor verzi ale incintei.

#### **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 plantații pe aliniament pentru îmbunătățirea capacității de regenerare a atmosferei, protecția fonică și eoliană, conform prevederilor Legii 265/2006.

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

#### **2 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 indezirabile asupra mediului este scăzută

##### **b) Natura cumulativă a efectelor**

- nu este cazul.

##### **c) Natura transfrontalieră 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. De asemenea, în

zonă nu există obiecte 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 limită de calitate a mediului

-nu se vor depăși valorile limită.

Folosirea terenurilor în mod intensiv

Parcela studiată va avea o suprafață de 3068 mp după cedarea suprafețelor necesare pentru lărgirea străzii O. Cotrus. Pe parcelă sunt prevăzute zone verzi în procent de 20% din suprafață. Regimul de înălțime maxim propus pentru zona de servicii și depozitare este P+2E.

**g) Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional**

- nu este 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 – 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 planuri urbanistice aprobate până în prezent pentru zona studiată și zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivelor prevăzute prin temă.

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

Întocmit,

Arh.Rodica Feier

