



## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: **P.U.Z. – SERVICII ȘI COMERȚ**, intravilan Timișoara **Calea Șagului nr. 141** C.F. 406954 Timișoara, nr. top. 554/1, **S teren- 2277m<sup>2</sup>**

**Beneficiar:** **AUTOCLUB S.R.L.**, Timișoara, str. 3 August 1919 nr. 3, RO 6915339, J35/40/1995

**Proiectant general:** **S.C. ATELIER CAAD S.R.L.**, Arh. Cătălina BOCAN

**Data elaborării:** **ian. 2017**

### 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

- Solicitări ale temei – program

Prin tema program se solicită analizarea contextului urbanistic privind amplasarea obiectivului: **P.U.Z. – SERVICII ȘI COMERȚ**, intravilan Timișoara **Calea Șagului nr. 141** C.F. 406954 Timișoara, nr. top. 554/1, **S teren- 2277m<sup>2</sup>**.

Delimitarea zonei studiate este făcută la nord-vest de Calea Șagului, la sud-vest de str. Timișului, la nord-est de calea ferată, iar la sud-est de parcele private – incinte industriale.

Caracteristici ale amplasamentului:

- este teren arabil în intravilanul localității Timișoara
- este adiacent unei zone ample de servicii, comerț, industrie și depozitare.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată, în conformitate cu prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL al localității.**

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizării de spații pentru servicii, comerț, birouri, producție și parcaje.

Obiectul acestei dezvoltări constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de noua strategie de dezvoltare urbană a administrației locale.

**În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către Primăria Timișoara, Certificatul de Urbanism nr. 4950 din 28.11.2016 beneficiar Autoclub S.R.L.**

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014 – teren situat în intravilan – zonă industrială cu regim de înălțime P – P+2E, cu interdicție de construire până la elaborare P.U.Z. / P.U.D.

### 1.3. SURSE DOCUMENTARE

- P.U.G. Timișoara existent, aprobat prin H.C.L. 157/2002, prelungit prin H.C.L. 107/2014;



- P.U.G. Timișoara în curs de elaborare, **etapa 3, aferentă elaborării propunerilor PUG și RLU aferent**

- R.G.U. aprobat cu HG 525 / 1996;

- legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată și actualizată;

- ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a legii 350/2001

- ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin ordinul MLPAT 176/N/2000.

În zona învecinată amplasamentului este în curs de elaborare următorul P.U.Z. **”ZONA INDUSTRIALĂ, SERVICII ȘI SPAȚII DEPOZITARE”**, str. Calea Șagului nr. 143, Timișoara, beneficiar S.C. BERG BANAT S.R.L, proiectant S.C. TECTONICS HOUSE S.R.L., pentru care s-a depus documentația în vederea obținerii avizului de oportunitate.

În urma analizării documentațiilor mai sus menționate, se pot trage următoarele concluzii generale:

▪ terenul se găsește într-o zonă importantă dezvoltării unor obiective economice similare: comerț, servicii, depozitare, producție

▪ terenul studiat va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de **servicii și comerț**, în concordanță cu construcțiile existente deja în zonă, în intravilanul municipiului Timișoara;

▪ conform P.U.G. aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014 – terenul este încadrat în **UTR 60** – zonă industrială cu regim de înălțime P – P+2E, cu interdicție de construire până la elaborare P.U.Z. / P.U.D; vecinătățile imediate sunt terenuri arabile, cu funcțiuni comerciale, industriale și de depozitare

▪ În conformitate cu PLANUL URBANISTIC GENERAL – ETAPA 3 – 2014 zona studiată se încadrează funcțional în Ei, Zonă de activități economice cu caracter industrial.

- soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zonă țin cont atât de parcelări, precum și de trama majoră existentă.

- echiparea edilitară se propune prin racordarea la rețelele pentru alimentarea cu apă, canalizări, gaze naturale, telefonie deja existente.

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

### **2.1 EVOLUȚIA ZONEI**

Terenul supus planului urbanistic zonal se află în partea de sud-vest a municipiului Timișoara, cu acces din Calea Șagului.

Amplasamentul face parte din intravilanul municipiului Timișoara.

Conform P.U.G. aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014 – terenul este încadrat în **UTR 60** – zonă industrială cu regim de înălțime P – P+2E, cu interdicție de construire până la elaborare P.U.Z. / P.U.D; vecinătățile imediate sunt terenuri arabile, cu funcțiuni comerciale, industriale și de depozitare.

În conformitate cu PLANUL URBANISTIC GENERAL – ETAPA 3 – 2014 zona studiată se încadrează funcțional în Ei, Zonă de activități economice cu caracter industrial.

Planul de mobilitate urbană pentru polul de creștere Timișoara evidențiază poziția importantă a acestei locații pe Calea Șagului, ca arteră majoră de ieșire din oraș spre DN 59 (spre Belgrad). Accesul real la acest teren se poate face doar dinspre exteriorul orașului, existența pasajului rutier peste calea ferată Timișoara-Reșița împiedicând accesul pe relația stânga dinspre oraș.



Prin urmare, datorită bunei poziții pe care o are amplasamentul – atât din punct de vedere a traficului și circulațiilor majore, cât și din punct de vedere urbanistic pentru funcțiunea propusă, se preconizează că acest tip de funcțiuni se vor dezvolta și în continuare .

## **2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

Delimitarea zonei studiate este făcută la nord-vest de Calea Șagului, la sud-vest de str. Timișului, la nord-est de calea ferată, iar la sud-est de parcele private – incinte industriale.

Terenul este situat în sud-vestul municipiului Timișoara, amplasat în dreapta față de Calea Șagului, respectiv DN59, Timișoara – Belgrad. Vecinătățile sunt:

- la nord-vest de Calea Șagului – arteră de acces separată de strada majoră cu 2 benzi pe sens (CF 438695 Timișoara)
- la sud-vest de str. Timișului (parțial proprietate privată, conform CF443014 Timișoara, top. A554/2, parțial Statul român, conform CF 439151 Timișoara, top 692-693/1/2/1/b/2)
- la nord-est de calea ferată Timișoara - Reșița,
- la sud-est de parcele private – incinte industriale (conform CF 404193 Timișoara, top 692-693/1/2/1/b/1).

Suprafața terenului este de **2277m<sup>2</sup>**.

## **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

Elemente ale cadrului natural în mare varietate nu sunt. Terenul este în totalitate neamenajat, fără plantații..

Zona Timișoarei se încadrează în caracteristicile climatice generale specifice țării noastre, clima temperat continentală moderată. Anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate:

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

Caracterizarea climaterică a zonei:

- temperatura medie multianuală a aerului: 8,8° C
- data medie a primului îngheț: 11 octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale [T max. >30 ° C]: 8 zile/an
- cantitatea medie multianuala a precipitațiilor: 660mm/ an
- durata medie de strălucire a soarelui: 1924,1 ore / an
- număr mediu al zilelor cu ninsoare: 28 zile / an
- număr mediu al zilelor cu brumă: 25 zile / an

În anotimpul rece și în perioadele de calm poate apărea fenomenul de inversiune atmosferică.

Corespunzător latitudinii la care se situează zona studiată, se înregistrează o radiație solară directă medie de 736cal/m<sup>2</sup> la 21.06 și 118cal/m<sup>2</sup> la 22.12, cu un coeficient de transparență a norilor de 0,342.

Numărul mediu anual de zile acoperite este de 160-180 zile.

Din punct de vedere al particularităților topoclimatice se remarcă o repetiție relativ uniformă în suprafața unora dintre elementele meteorologice.

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



**Geologic**, pe adâncimea ce interesează din punct de vedere geotehnic, se întâlnesc depunerile aluvionare cuaternare, reprezentate printr-o alternanță lenticular încrucișată de pământuri argiloase și nisipoase într-o largă gamă granulometrică, coloristica și de diferite consolidări specifica câmpiei joase.

Amplasamentul în cauza se caracterizează prin interceptarea pământurilor argiloase (umpluturi și teren natural) în partea superioară a stratificației.

Pânza freatică permanentă se află la o adâncime de 2,5-3,5m, iar în perioadele cu exces de umiditate, pânza freatică urcă la 1,00m.

Adâncimea de îngheț este de 0,60-0,70m.

Datele geotehnice și condițiile de fundare recomandate urmează a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmează a se construi.

În conformitate cu normativul P100/92 și harta seismică, amplasamentul se găsește în zona seismică de calcul D, cu o valoare a coeficientului seismic  $K_s=0,16$  și perioada de colț  $T_c=1,0$  sec.

#### **2.4. CIRCULAȚIA**

În prezent accesul pe teren se poate face din Calea Șagului, dar și de pe strada Timișului (de unde se accesează celelalte parcele din partea de est).

#### **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren extravilan. Din punct de vedere juridic, parcela pentru care s-a cerut Certificatul de Urbanism este repartizată în felul următor:

- C.F. 406954 Timișoara, nr. top. 554/1, **S teren** – 2277m<sup>2</sup>, arabil intravilan, proprietar S.C. Autoclub S.R.L..

În afara acestora, mai există în cadrul zonei studiate:

- Calea Șagului – arteră de acces separată de strada majoră cu 2 benzi pe sens (CF 438695 Timișoara)
- str. Timișului (parțial proprietate privată, conform CF443014 Timișoara, top. A554/2, parțial Statul român, conform CF 439151 Timișoara, top 692-693/1/2/1/b/2)
- la nord-est de calea ferată Timișoara – Reșița
- parcele private – incinte industriale (conform CF 404193 Timișoara, top 692-693/1/2/1/b/1).

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

Nu există riscuri naturale în zonă.

Analiza situației existente a relevat disfuncționalități grupate pe categorii:

a) de circulație:

- caracterul parțial privat al străzii Timișului, chiar în dreptul legăturii cu Calea Șagului;

b) funcționale

- terenul este împrumuit parțial, dar va trebui re poziționat gardul către str. Timișului conform limitelor de proprietate cadastrale.
- interdicția de construire conform PUG existent.

#### **2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ**

a) Alimentarea cu apă și canalizare

În apropierea zonei există rețele de alimentare cu apă și canalizare.



c) Alimentarea cu gaze naturale

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, nu există rețea de gaze naturale.

d) Alimentarea cu energie electrică

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, există linii electrice aeriene care afectează amplasamentul împreună cu un post trafo care se vor re poziționa pe amplasament, pentru a permite dezvoltarea funcțională propusă;

e) Telefonizare

În zonă există cabluri fibră optică, pentru poziționarea exactă a acestora se va cere un aviz de principiu de la TELEKOM.

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Terenurile încadrate în zona de studiu au categoria de folosință de terenuri arabile, dar cu o dezvoltare industrială și de depozitare actuală care trebuie menținută în parametri optimi din punct de vedere al mediului.

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate – servicii și comerț, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice: nu există.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

Traseele din sistemul de comunicații ce prezintă posibile poluări pentru zonă se referă la Calea Șagului, datorită intensității traficului.

## **2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI**

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

- dezvoltarea să se poată corela cu străzile majore prevăzute prin planul de amenajare a teritoriului
- dezvoltarea unei trame stradale în corelare cu cea din P.U.G.-ul municipiului;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

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

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

Conform prevederilor urbanistice pentru această zonă sunt propuse activități economice cu caracter industrial

### **RIDICAREA TOPOGRAFICĂ**

A fost realizată o ridicare topografică în scopul elaborării acestei documentații. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri și statutul proprietăților.

### **3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.**

În P.U.G.-ul Timișoarei această zonă este încadrată în intravilan, teren arabil. Documentația propune utilizările funcționale ale zonei, precum și traseele și profilele



principalelor drumuri care vor deservi zona. Sunt evidențiate traseele de utilități care au impus restricții precum și culoarele de protecție.

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Se propune punerea în valoare a cadrului natural existent.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenurilor din zona studiată prin documentația de față presupune realizarea unei trame stradale pornind de la situația existentă.

Sunt de menționat câteva intervenții majore ce influențează în mod pozitiv dezvoltările ulterioare: se propune lărgirea profilului str. Timișului pentru un acces facil ulterior la parcelele din partea de est a amplasamentului, chiar dacă pentru terenul ce face obiectul PUZ nu este un avantaj, accesul nefiind realizat de aici.

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare proiectată în zonă (vezi lucrări edilitare).

Străzile vor fi executate din îmbrăcăminti moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

### **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:

- generarea unei zone pentru comerț și servicii;
- asigurarea unui acces pe parcela studiată;
- spații verzi pe parcelă și spații verzi de aliniament și cu rol de protecție
- **regim de înălțime maxim P+2E P.O.T. maxim = 50%, C.U.T. Maxim = 1, H max. cornișă 12 m;**
- asigurarea în sistem centralizat a utilităților;
- Bilanț teritorial:

| Destinație teren                             | Situația existentă |                | Situația propusă |                |
|--|--------------------|----------------|------------------|----------------|
|  | suprafață          | procente       | suprafață        | procente       |
| Teren  | 2277mp             | 100,00%        | 2277 mp          |                |
| Circulații publice, spații verzi aliniament  |                    |                | 112 mp           |                |
| Suprafața teren privat, din care:            |                    |                | 2165mp           | 100,00%        |
| Comerț, servicii                             |                    |                | 1083mp           | 50,00%         |
| Spații verzi                                 |                    |                | 216mp            | 10,00%         |
| Platforme exterioare, circ. interne, parcaje |                    |                | 865mp            | 40,00%         |
| <b>Total</b>                                 | <b>2277mp</b>      | <b>100,00%</b> | <b>2277mp</b>    | <b>100,00%</b> |

Investiția se va face gradat și etapizat.

Imobilele propuse pentru mobilarea terenului sunt legate funcțional între ele

S-au rezervat zone speciale pentru spații verzi și dotările edilitare: stații de pompare, bazin de retenție ape pluviale, post trafo, SRM.

Se vor asigura locuri de parcare pentru angajați, vizitatori și aprovizionare.

Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea unei distanțe minime de 10m față de limita parcelei la strada Timișului și 6 m față de limita estică.

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

Costul investiției va fi suportat integral de beneficiar.

TIMIȘOARA 300194, str. Remus 7/a ap.5, tel./ fax 0256228717  
Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.Î. RO 16677315  
cont RO71 BUCU 5654 6648 2511 RO01 ALPHA BANK ROMANIA S.A.  
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



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

Racordarea la rețelele existente se va face pe cheltuiala beneficiarului, iar mutarea postului trafo, se va realiza doar în urma unui studiu făcut de deținătorul rețelei și cu acordul acestuia.

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

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației, realizarea infrastructurii tehnico – edilitare, spații verzi și zone construite, precum și asigurarea funcțiilor necesare unei astfel de dezvoltări.

Șef proiect, întocmit  
Arh. Cătălina BOCAN