



## **S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.**

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

**PRO-ARH TCC**

**ARHITECTURA**

**URBANISM**

**AMENAJARI INTERIOARE**

**RESTAURARI**

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 402205 si 400096 Timișoara; Nr. Cad. Cc291/1/2/3/2 si 400096

# FOAIE DE CAPĂT

Denumirea proiectului : P.U.Z. – ZONĂ DE PRODUCȚIE, SERVICII ȘI DEPOZITARE

Beneficiar: S.C. ARGOMM RO S.R.L.

Proiectant general: S.C. PRO – ARH TCC S.R.L.

Arh. LAURA TIFAN GY

Data : August 2019



## S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 402205 si 400096 Timișoara; Nr. Cad. Cc291/1/2/3/2 si 400096

### MEMORIU GENERAL

#### 1. INTRODUCERE

Denumirea proiectului:	Plan urbanistic zonal Zonă de producție, servicii și depozitare Mun. TIMIȘOARA, Jud. Timiș CF nr. 402205 si 400096 Timișoara; Nr. Cad. Cc291/1/2/3/2 si 400096
Beneficiar:	S.C. ARGOMM RO S.R.L.
Proiectant:	S.C. PRO- ARH TCC S.R.L.
Data:	August 2019

Planul Urbanistic Zonal stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de dezvoltare ulterioară a unei zone aparținând în prezent intravilanului Municipiului Timișoara. Zona pentru care urmează a fi elaborat Planul Urbanistic Zonal este identificată prin C.F. 402205 si 400096 Timișoara; Nr. Cad. Cc291/1/2/3/2 si 400096, proprietar fiind S.C. ARGOMM RO S.R.L. Obiectivul propriu-zis al prezentei documentații este alipirea celor două terenuri si reglementarea din punct de vedere urbanistic a acestora ca un singur teren.

Prezenta documentație se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului, precum si a Legii 50/1991.

În elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-au avut în vedere prevederile din Reglementările Tehnice privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000, probat cu MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenului studiat;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu situația propusă;
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

#### 2.STADIUL EXISTENT AL DEZVOLTARII URBAINE

##### 2.1 Incadrarea in teritoriu

Terenul studiat se află în partea de Nord a Municipiului Timișoara, în intravilan, adiacent drumului DN69, la km 7, în aria cuprinsă între Calea Aradului (spre Sanandrei/Orțișoara) și Calea Torontalului, la limita intravilanului.

Conform prevederilor noului PUG, în curs de aprobare, terenurile se încadrează, ca zonificare, în categoria „Ei - Zonă de activități economice cu caracter industrial”.



## S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 402205 și 400096 Timișoara; Nr. Cad. Cc291/1/2/3/2 și 400096

Conform Certificatului de urbanism nr. 2343 din 08.07.2019 și P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 191/2004 regimul tehnic prevede o zonă pentru spații comerciale și de depozitare, iar conform P.U.D. aprobat prin HCL nr. 291/2007 – hală de producție garnituri din cauciuc.

Vecinătățile sunt alcătuite în principal din zone pentru activități economice cu caracter industrial, precum și depozitare sau servicii.

### 2.2 Analiza situației existente

Parcela în studiu are o suprafață totală de 20.000 mp, din care 9.000 mp (afereț terenui CF nr. 402205, nr. cad.Cc291/1/2/3/2), cu folosința de curți construcții în intravilanul extins, fiind liber de construcții, iar 11.000 mp fiind teren curți construcții în intravilan cu o serie de construcții edificate, cu funcțiunea de hală de producție garnituri din cauciuc, hală cupțoare, precum și construcții anexe.

Terenul se află la o altitudine de aproximativ 91...94 m față de Nivelul Mării Negre (NMN), altitudine caracteristică pentru regiunea Timișoarei. Terenul are o suprafață relativ plană, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare și are asigurată stabilitatea generală.

Vecinătățile directe sunt:

- la Nord – DE 291/2;
- la Sud – parcela cu nr. top. A291/1/1;
- la Vest – parcela cu nr. top. A291/1/1;
- la Est – drum colector existent.

În prezent, în vecinătatea zonei studiate funcțiunile existente sunt de activități economice cu caracter industrial, precum și unități de depozitare și servicii.

### 2.3 Căi de comunicație

Accesul pe terenul studiat se face de pe breteaua colectoră existent, cu acces din DN 69, precum și de pe DE291/2.

Capacitățile actuale ale străzilor existente sunt:

DE291/2 – 12 m;

Bretea colectoră de acces – 12 m;

Având în vedere destinația propusă pentru zona studiată se va avea în vedere suplimentarea parcajelor existente, precum și a drumurilor de incintă și a platformelor.

### 2.4 Ocuparea terenurilor

În prezent, funcțiunea terenului studiat este curți construcții, parțial ocupat de construcții de producție și anexe.

În vecinătatea zonei studiate funcțiunile existente sunt de activități economice cu caracter industrial, precum și depozitare sau servicii.

Conform prevederilor P.U.G. Timișoara în lucru, în vecinătatea zonei studiate sunt prevăzute dezvoltări de zone de activități economice cu caracter industrial.

Pe terenul studiat se află 11 construcții, dintre care o hală de producție garnituri din cauciuc, hală cupțoare și construcții anexe, cu regim de înălțime P, iar pe parcelele imediat învecinate nu există construcții. Pe o rază de 50-100 m sunt executate unități de activități economice cu caracter industrial, depozitare și servicii (adiacent Căii Aradului – DN69).

Principalele disfuncționalități în zonă sunt reprezentate de:

- Lipsa continuității bretelei colectoră, precum și scoaterea din funcțiune a tronsonului ce face legătura cu DN69 a drumului DE291/2;



## S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 402205 și 400096 Timișoara; Nr. Cad. Cc291/1/2/3/2 și 400096

### 2.5 Echiparea edilitara

#### 2.5.1. Căi de comunicație

În prezent, Accesul pe terenul studiat se face de pe drumul colector existent, cu acces din DN 69, precum și de pe DE291/2.

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, cea de zonă de activități economice cu caracter industrial, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.

#### 2.5.2. Rețele edilitare

În prezent există rețele de alimentare cu apă potabilă (cu foraj de medie adâncime ) și canalizare menajeră (cu fosă septică), rețele de energie electrică (post trafo aflat pe parcelă), telecomunicatii pe terenul cuprins în studiu, în zona construcțiilor existente în partea de est a terenului, fiind posibilă astfel extinderea rețelelor pe toată suprafața terenului ce face obiectul P.U.Z.

### 2.5 Probleme de mediu

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare.

### 2.6 Opțiuni ale populației

În situația de față nu este cazul. Proprietatea este privată, construcțiile ce urmează a se realiza sunt investiții amplasate pe loturi cu un regim de înălțime de maxim P+2E+M/Er.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 3.1 Elemente de tema

Obiectivele majore ale Planul Urbanistic Zonal sunt:

- reglementarea din punct de vedere urbanistic a parcelelor studiate, rezultând o parcelă destinată activităților economice cu caracter industrial;
- asigurarea soluțiilor de echipare edilitară pentru viabilizarea zonei;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă rezultată: alimentare cu energie electrică, conform propunerilor și avizelor anexate etc.
- organizarea circulației în incintă și amenajarea spațiului neconstruit;

Documentația are ca obiectiv principal alipirea celor două terenuri, rezultând un singur teren cu suprafața totală de 20.000 mp, pentru extinderea ansamblului existent de producție garnituri din cauciuc, cu un regim de înălțime de maxim P+2E+M/Er.

### 3.2 Valorificarea cadrului natural

Prin P.U.Z. propus se va asigura un balans optim între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate.

Zona din lungul drumurilor va fi valorificată ca spațiu verde și va fi agrementată cu plantații adecvate sitului.

Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui minim de 20% spații verzi în cadrul parcelei generate.



## S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 402205 și 400096 Timișoara; Nr. Cad. Cc291/1/2/3/2 și 400096

### 3.3 Zonificarea teritoriului

Tinand cont de dezvoltarea urbana a Municipiului Timișoara se inainteaza urmatoarele propuneri:

- realizarea unei singure parcele, in suprafata de 20.000 mp, destinata activitatilor economice cu caracter industrial;
- pe parcela rezultata se propune prevederea unui procent minimi de 20% spatiu verde amenajat;
- locurile de parcare din incinta necesare functiunilor rezultate se vor calcula conform normativelor in vigoare;
- se propun interventii specifice unei zone de activitati economice cu caracter industrial (regim de inaltime, aliniere, integrare, asigurarea circulatiei si locurilor de parcare, spatii verzi).

### 3.4 Organizarea circulatiei și accesibilitate

Se vor păstra accesele existente la parcelă, pe latura estică a acesteia. Accesul la amplasament se face pe traseul ce pornește din intersecția sens giratoriu dintre DN 69 și centura Timișoara Nord existentă, prin accesul existent la societatea Mahle Componente de Motor, pe bretea colectoare paralelă cu drumul național DN 69, înspre drumul DE 291/2.

Strazile au următoarele profile:

- 12 m – bretea colectoare și DE 291/2, cu un carosabil de 7,0 m, zone verzi și trotuare de 1,0 m, respectiv 1,5 m de o parte și de alta a carosabilului;

În incintă se propune modernizarea și suplimentarea rețelei de drumuri de deservire interioară existentă ce e racordată la drumurile exterioare, realizarea de noi platforme tehnologice și de depozitare și platforme de parcare.

Se va asigura numărul de parcuri necesar funcțiunilor propuse în interiorul parcelei, în funcție de aria construită desfășurată, nr. clienți, salariați etc.

Structura rutieră propusă pentru drumurile și platformele interioare este alcătuită dintr-o îmbrăcăminte modernă așezată pe o fundație de piatră spartă și balast.

### 3.5 Spații verzi

În cadrul PUZ-ului, spațiile verzi se vor amenaja după cum urmează:

- spații verzi amenajate peisager în incinta parcelei, minim 20% din suprafața acesteia;

### 3.6 Regimul de aliniere al construcțiilor

Având în vedere trama stradala propusa, se stabileste un aliniament ce presupune urmatoarele retrageri:

#### Parcela Nr. 1 – Producție, servicii și depozitare

#### Regim maxim de înălțime P+2E

- retragere obligatorie de 19 m fata de bretea colectoare (strada de acces) – retragerea clădirii existente;
- retragere obligatorie de 9 m față de DE 291/2;
- retragere minimă de 25,5 m fata de spatele parcelei, respectiv 21 m față de limita laterală sud.

### 3.7 Regim de înaltime

Prin Planul Urbanistic Zonal se recomanda realizarea unui profil volumetric echilibrat, fara contraste.

Din punct de vedere al regimului de inaltime, constructiile se vor incadra in limitele de maxim **P+2E** pentru productie, servicii și depozitare.



## S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 402205 si 400096 Timișoara; Nr. Cad. Cc291/1/2/3/2 si 400096

### 3.8 Modul de utilizare al terenurilor

Deoarece caracterul principal al zonei va fi unul de activități economice cu caracter industrial, ocuparea terenurilor se va inscrie in limita a maxim 55 % și se va respecta un C.U.T. maxim de 1,60.

#### BILANT TERITORIAL

Suprafata totala teren = 20000 mp, compusa din:

Parcela C.F. Nr. 402205 , Nr. Cad. Cc291/1/2/3/2 S = 9000 mp

Parcela C.F. Nr. 400096, Nr. Cad 400096 S = 11000 mp

Situatie existenta

Suprafata construita existenta = 4910 mp

P.O.T. existent = 44 %

C.U.T. existent = 0,44

Regim inaltime existent = P

Situatie propusa

1.Suprafata totala construita max admisa = 11000 mp - 55%

2.Suprafata spatiu verde min. = 4000 mp - 20%

3.Suprafate aferenta circulatii in incinta parcelei = 5000 mp - 25%

P.O.T. max. admis = max. 55 %

C.U.T. max. admis = max. 1,6

Regim inaltime maxim admis = P+2E

SUPRAFATA TEREN	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
Suprafata aferenta zonei de activități economice cu caracter industrial.	9.000	45%	20000 mp	100,00%
	11.000	55%		
TOTAL TEREN	<b>20000 mp</b>	<b>100%</b>	<b>20000 mp</b>	<b>100%</b>

### 3.9 Echiparea tehnico-edilitara

#### ● Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă (apă menajeră și pentru refacerea rezervei de incendiu) a obiectivului existent se realizează cu ajutorul unui foraj de medie adâncime, care va deservi și noua dezvoltare, până la extinderea sistemului centralizat de apă al municipiului Timișoara.

#### ● Canalizarea

În prezent pe amplasamentul studiat există o fosă septică utilizată pentru canalizarea apelor uzate menajere.

Pentru evacuarea apei provenite din precipitații este prevăzută o rețea separată de rețeaua pentru ape uzate menajere, care se va extinde și la noua dezvoltare propusă. Există de asemenea un bazin de retenție pentru apa pluvială.

#### ● Iluminatul public stradal:

Se prevede un iluminat stradal al zonei cu rețelele de alimentare pozate subteran. Acesta se va realiza cu corpuri de iluminat de 250W montate pe stâlpi.

#### ● Alimentarea cu energie electrica:



## S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Technical Competence Center

Timisoara, str.Dr.P.V. Ungureanu nr.12/A tel./fax: 0256/285334 e-mail: office@pro-arh.ro

www.intelligentbuildings.ro

PRO-ARH TCC

ARHITECTURA

URBANISM

AMENAJARI INTERIOARE

RESTAURARI

P.U.Z. TIMIȘOARA C.F. Nr. 402205 si 400096 Timișoara; Nr. Cad. Cc291/1/2/3/2 si 400096

În prezent pe amplasamentul studiat există rețele de energie electrică, iar asigurarea noii dezvoltări cu energie electrică se va realiza prin extinderea rețelei existente a localității.

- **Echiparea cu rețele de telecomunicații:**

În prezent pe amplasamentul studiat există rețele de telecomunicații, iar asigurarea noii dezvoltări cu rețea de telecomunicații se va realiza prin extinderea rețelelor existente.

- **Alimentare cu gaze naturale:**

În prezent pe amplasamentul studiat nu există rețele de gaze naturale.

- **Deseurile menajere:**

Deseurile menajere vor fi depozitate în pubele amplasate într-un loc special amenajat în zona căii de acces. Pubelele vor fi ridicate și golite periodic de către societatea de salubritate specializată, pe baza unui contract de servicii încheiat între SC ARGOMM RO SRL și societatea de salubritate.

### 3.10 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 problematicei 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.

- În cadrul parcelei de producție, servicii și depozitare (parcele nr. 1) se prevede o zonă verde de minim 20% din suprafața parcelei.
- Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea.

### 3.11 Obiective de utilitate publică

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

Intocmit: arh. Laura Tifan Gy