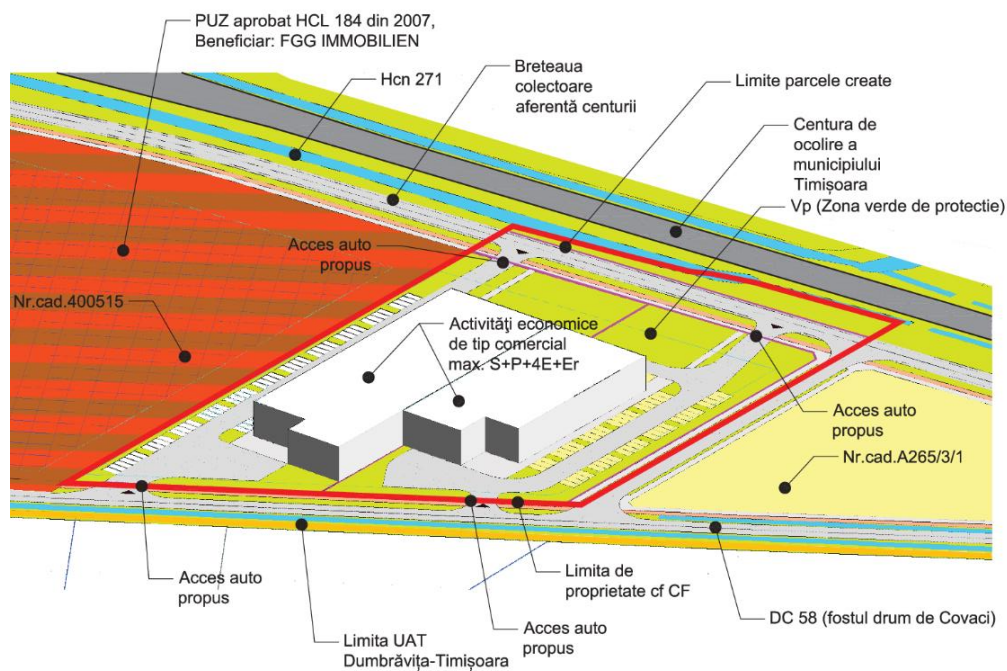
**s.c. vitamin architects s.r.l**

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

## Dezvoltare zonă de activități economice de tip industrial



4(0)371.332.202  
[office@vitamina.ro](mailto:office@vitamina.ro)  
[www.vitamina.ro](http://www.vitamina.ro)

RO 18414633  
J35/576/23.02.2006  
RO66INGB0000999904647672 - lei  
RO84INGB0000999904735424 - eur  
ING BANK NV Amsterdam - Sucursala Bucuresti



Vitamina A

**s.c. vitamin architects s.r.l**

str. Amforei, nr.4, (punct termic)  
Timisoara, TM 300660 România

**FOAIE DE CAPĂT**

Denumire proiect	Dezvoltare zonă de activități economice de tip industrial
Amplasament	Timișoara, Jud. Timiș, CF 404005
Suprafață	18.100 mp
Beneficiar	RĂDUȚIU ANA, HOLBAN RĂDUȚIU ANDREEA MONICA, RĂDUȚIU CORNEL GHEORGHE
Proiectant	s.c. Vitamin Architects s.r.l
Proiect Nr.	080/2021
Faza	P.U.Z.

4(0)371.332.202  
[office@vitamina.ro](mailto:office@vitamina.ro)  
[www.vitamina.ro](http://www.vitamina.ro)

RO 18414633  
J35/576/23.02.2006  
RO66INGB0000999904647672 - lei  
RO84INGB0000999904735424 - eur  
ING BANK NV Amsterdam - Sucursala Bucuresti



Vitamina A

**s.c. vitamin architects s.r.l**

str. Amforei, nr.4, (punct termic)  
Timisoara, TM 300660 România

**LISTĂ DE RESPONSABILITĂȚI**

Proiectant general

S.C. Vitamin Architects s.r.l.  
Strada Amforei, NR.4, Timișoara  
Olimpia Onci, 0754555048

Persoană de contact:

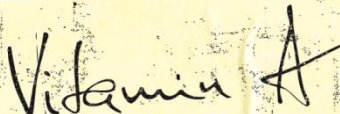
Proiectant de urbanism:

Arh. Urb. Cosmin Sandu Bloju

Arh. Olimpia Onci



A large, stylized handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Onci', written below the name 'Arh. Olimpia Onci'.



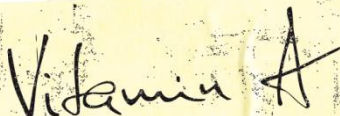
## s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

## CUPRINS

1.	INTRODUCERE .....	6
1.01	Date de recunoaștere .....	6
1.02	Obiectul lucrării .....	6
	(a) Solicitări ale temei-program .....	6
	(b) Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată .....	6
1.03	Surse documentare .....	7
	(a) Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ .....	7
	(b) Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ: .....	7
	(c) Date statistice .....	7
2.	Stadiul actual al dezvoltării .....	7
2.01	EVOLUȚIA ZONEI .....	7
	(a) Date privind evoluția zonei.....	7
2.02	POTENȚIAL DE DEZVOLTARE .....	8
2.03	ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE .....	8
	(a) Vecinătăți: .....	8
2.04	ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.....	8
	(a) Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografica, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale. ....	8
2.05	CIRCULAȚIA .....	12
	(a) Disfuncționalități.....	12
2.06	OCUPAREA TERENURILOR .....	13
	(a) Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată: .....	13
	(b) Relaționări între funcțiuni.....	13
	(c) Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:.....	13
	(d) Aspecte calitative ale fondului construit .....	13
	(e) Asigurarea cu spații verzi: .....	13
	(f) Existența unor riscuri naturale in zona studiată sau în zonele vecine: .....	13
	(g) Disfuncționalități: .....	13
2.07	ECHIPARE EDILITARĂ.....	14



## s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

(a) Stadiul echipării edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localității (debite si rețele de distribuție apa potabila, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale – după caz) .....	14
(b) Principalele disfuncționalități: .....	14
2.08 PROBLEME DE MEDIU .....	15
(a) relația cadru natural - cadru construit .....	15
(b) evidențierea riscurilor naturale si antropice .....	15
(c) marcarea punctelor si traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă. ....	15
(d) evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesita protecție: .....	15
(e) evidențierea potențialului balnear si turistic .....	15
2.09 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI .....	15
(a) Disfuncționalități: .....	15
3. Propuneri de dezvoltare urbanistică .....	16
3.01 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE .....	16
3.02 PREVEDERI ALE P.U.G. în vigoare și PUG în avizare .....	16
3.03 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL.....	16
3.04 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI .....	16
(a) Etapizare .....	16
(b) Spații destinate parcării autovehiculelor.....	17
3.05 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ-REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI .....	17
3.06 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE .....	18
3.07 PROTECȚIA MEDIULUI .....	18
(a) Caracteristicile planurilor si programelor cu privire in special la: .....	19
(b) Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire in special, la: 21	
4. Concluzii.....	22



## s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

## 1. INTRODUCERE

### 1.01 Date de recunoaștere

Denumire proiect	Dezvoltare zonă de activități economice de tip industrial
Amplasament	Timișoara, Jud. Timiș, CF 404005
Suprafață	18.100 mp
Beneficiar	RĂDUȚIU GH. CORNEL GHEORGHE, RĂDUȚIU ANA, HOLBAN RĂDUȚIU ANDREEA MONICA, RĂDUȚIU CORNEL GHEORGHE
Proiectant	s.c. Vitamin Architects s.r.l
Proiect Nr.	0180/2021
Faza	P.U.Z.

### 1.02 Obiectul lucrării

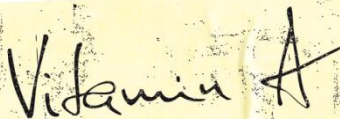
#### (a) Solicitări ale temei-program

Beneficiarii RĂDUȚIU ANDREEA MONICA, RĂDUȚIU GH. CORNEL GHEORGHE, respectiv RĂDUȚIU CORNEL GHEORGHE au în proprietate un teren în extravilanul municipiului Timișoara, identificat prin CF 404005, pe care dorește realizarea următoarei investiții: Dezvoltare zonă de activități economice de tip industrial.

#### (b) Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Amplasamentul studiat se află actualmente în extravilanul Municipiului Timișoara în partea de nord, nord-vest a localității, mărginit la vest de DN69, la sud de DC 58, iar la vest de DE 266/1, iar la nord de terenuri arabile.  
 Destinația conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 este: teren cu caracter nedefinit situat în extravilan, afectat de șoseaua de centură a orașului și de canal.  
 Terenul are o suprafață de 18100 mp și este liber de construcții.  
 Zona are un caracter de extravilan cu terenuri arabile.  
 Terenul este delimitat astfel:

- La sud: parcela Nr. Cad. A5/1/1;
- La vest: parcela Nr. Cad: 400515;
- La nord: Centura ocolitoare a Municipiului Timișoara Nr. Cad. 445922 și vis-à-vis: parcela Nr. Cad: 409748.
- La est: parcela Nr. Cad: A265/3/1;

**s.c. vitamin architects s.r.l**

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

**1.03 Surse documentare****(a) Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ**

Pentru prezenta documentație au fost studiate atât planurile urbanistice aprobate din vecinătatea terenului studiat cât și planurile urbanistice cu caracter director care stabilesc direcția de dezvoltare a zonei, după cum urmează:

- Studiu topometric întocmit de ing. Rus Teofil Vasile.
- Ghidul privind metodologia de elaborare si conținutul cadru al PUZ – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/ N 16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Legea 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările si completările ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr. 1943/2001 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările si completările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 privind normele de igienă.
- Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara (1998), terenul de față este situat în extravilan.

**(b) Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ:**

Certificatul de Urbanism Nr. 31/ 27.01.2021.

**(c) Date statistice**

Nu au fost utilizate date statistice.

**2. Stadiul actual al dezvoltării**

Conform regimului juridic din Certificatul de urbanism, terenul este situat in extravilanul Municipiului Timișoara.

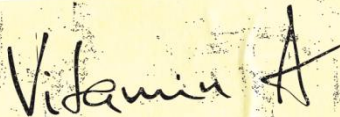
Folosința actuală a terenului este de teren arabil.

Destinația conform PU: teren cu caracter nedefinit în extravilan, afectat de șoseaua de centură a orașului și de canal.

**2.01 EVOLUȚIA ZONEI****(a) Date privind evolutia zonei**

Zona este in extravilanul municipiului Timișoara, într-o zonă nedezvoltată urbanistic adiacent căreia s-a construit șoseaua de centură a orașului.





## s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

### 2.02 POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Zona studiată are un potențial de dezvoltare ridicat datorită proximității șoselei de centură și a funcțiunii propuse.

### 2.03 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul studiat se află actualmente în extravilanul Municipiului Timișoara în partea de nord, nord-vest a localității, mărginit la vest de DN69, la sud de DC 58, iar la vest de DE 266/1, iar la nord de terenuri arabile.

#### (a) Vecinătăți:

Pe latura sudică terenul se învecinează cu UAT Dumbrăvița, la est cu terenuri cu destinație agricolă, la nord cu șoseaua de ocolire a municipiului Timișoara, iar la est cu un teren reglementat ca și parc industrial, servicii și comerț fiind aprobat prin HCL Nr.184/2007.

### 2.04 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

#### (a) Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.

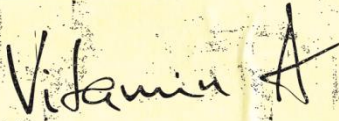
##### (i) Relieful:

Municipiul Timișoara este așezat la intersecția paralelei de 45° 47' latitudine nordică cu meridianul de 21° 17' longitudine estică, aflându-se, ca poziție matematică, în emisfera nordică, la distanțe aproape egale de polul nord și de ecuator și în emisfera estică, în fusul orar al Europei Centrale. Ora locală a orașului (considerată după meridian) este în avans cu 1 h 25' 8" față de ora meridianului 0, Greenwich, dar se află în întârziere cu 34' 52" față de ora oficială a României (ora Europei de Est).

Timișoara este așezată în sud-estul Câmpiei Panonice, în zona de divagare a râurilor Timiș și Bega. Privit în ansamblu, relieful zonei Timișoara este de o remarcabilă monotonie, netezimea suprafeței de câmpie nefiind întreruptă decât de albia slab adâncită a râului Bega (realizată artificial, prin canalizare). În detaliu, însă, relieful orașului și al împrejurimilor sale prezintă o serie de particularități locale, exprimate altimetric prin denivelări, totuși modeste, care nu depășesc nicăieri 2-3 m. În vatra orașului Timișoara cea mai înaltă cotă se află în partea de nord-est, în cartierul Între Vii, la 95 m, iar punctul cel mai coborât la 84 m, în vestul cartierului Mehala.

Sursa: Wikipedia (<https://ro.wikipedia.org/wiki/Timi%C8%99oara>).





### **s.c. vitamin architects s.r.l**

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

#### (ii) Reteaua hidrografică:

Teritoriul zonei Timișoara dispune de o bogată rețea hidrografică, formată din râuri, lacuri și mlaștini. Cu excepția râurilor Bega și Timiș, celelalte râuri seacă adesea în cursul verii. Principalul curs de apă este cel mai sudic afluent al Tisei. Izvorând din Munții Poiana Ruscă, Bega este canalizată, iar la Timișoara până la vărsare a fost amenajată pentru navigație (115 km). Din mulțimea de brațe care existau dinainte a canalizării Begăi, în interiorul orașului se mai păstrează doar Bega Moartă (în cartierul Fabric) și Bega Veche (spre vest, curgând spre Săcălaz). Pe teritoriul orașului se mai găsesc și numeroase lacuri, fie naturale, formate în locul vechilor meandre sau în arealele detașate (cum sunt cele de lângă colonia Kuncz, de lângă Giroc, Lacul șerpilor din Pădurea Verde, etc.), fie de origine antropică (spre Fratelia, Freidorf, Moșnița, Mehala, Strandul Tineretului, etc.) notabile prin situarea lor pe linia de contact cu localitățile peri urbane. Din punct de vedere al apelor subterane, se poate constata că pânza de apă freatică a Timișoarei se găsește la o adâncime de variază între 0,5 m- 4,00 m. Pânzele de adâncime cresc numeric de la nord la sud, de la 4 la 9m. și conțin doar apă potabilă, asigurând o parte din cerințele necesare consumului urban. Apar, de asemenea ape de mare adâncime, captate în Piața Unirii (hipotermale), apoi la sud de cetate și în cartierul Fabric.

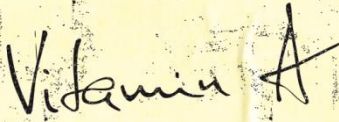
#### (iii) Clima:

Timișoara se încadrează în climatul temperat continental moderat, caracteristic părții de sud-est a Depresiunii Panonice, cu unele influențe submediteranene și oceanice.

Condițiile climatice din Timișoara se caracterizează prin următorii parametri:

Media lunară minimă:	-1° C Ianuarie;
Media lunară maximă:	+21° C Iulie-August;
Temperatură minimă absolută:	-35,3° C la data de 24.01.1963;
Temperatură maximă absolută:	+40,0° C la data 18.08.1952;
Temperatură medie anuală:	+10,6 °C

Media anuală a precipitațiilor, de 592 mm, apropiată de media țării, este realizată îndeosebi ca urmare a precipitațiilor bogate din lunile mai, iunie, iulie (34,4 % din totalul anual) și a celor din lunile noiembrie și decembrie, când se înregistrează un maxim secundar, reflex al influențelor climatice submediteraneene. Regimul precipitațiilor are un caracter neregulat, cu ani mai umezi decât media și ani cu precipitații foarte puține.



### s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

#### (iv) Morfologic

Din punct de vedere geo-morfologic, Timișoara este așezată în Câmpia Timișului, în zona de divagare a râurilor Timiș și Bega, într-unul din puținele locuri pe unde se puteau traversa întinsele mlaștini formate de apele celor două râuri, care până acum două secole și jumătate acopereau în fiecare primăvara suprafața câmpiei subsidențe dintre Câmpia Buziașului și Câmpia Vingăi. Privit în ansamblu, relieful zonei Timișoara este de o remarcabilă monotonie, netezimea suprafeței de câmpie nefiind întreruptă decât de albia râului Bega, realizată artificial.

#### (v) 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 100 m adâncime. Fundamentul cristalin-granitice se află la circa 1400 - 1700 m adâncime și este străbătut de o rețea densă de microfalii (fracturi).

#### (vi) Seismic

Conform codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat în localitatea TIMIȘOARA sunt caracterizate prin valorile perioadei de colt  $T_c = 0,7\text{sec.}$ ; a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului  $\beta_0 = 2,50$ ; a spectrului normalizat de răspuns elastic (din codul menționat) și accelerația terenului pentru proiectare  $a_g = 0,20g$ , (conform figurilor de mai jos).

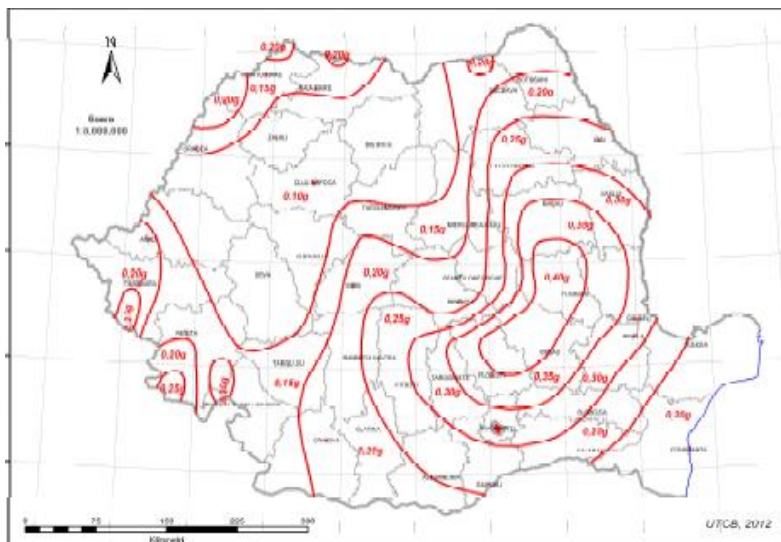
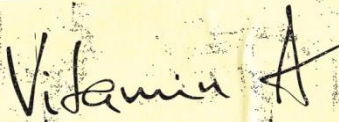


Fig. 1 Romania -Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare  $a_g$  cu  $IMR = 225$  ani și 20% probabilitate de depășiri în 50 ani



### s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

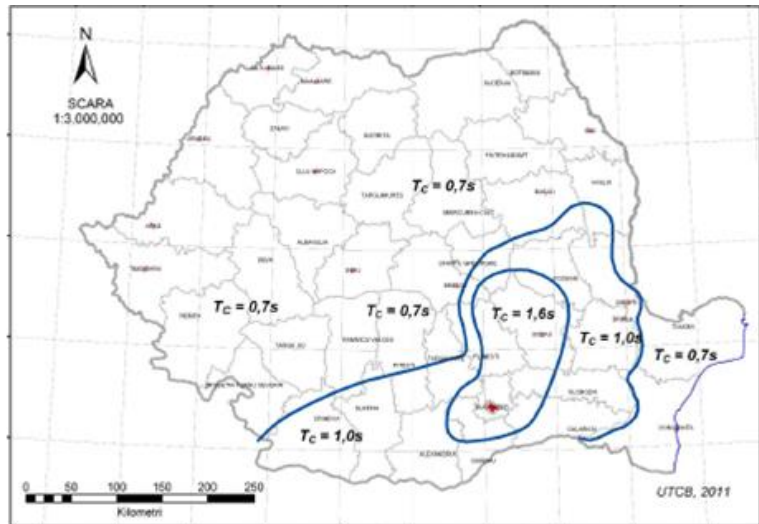


Fig. 2 Zonarea teritoriului României în termeni de perioadă de control (colț)  $T_c$  a spectrului de răspuns - P100-1/2013

- (vii) Adâncimea maximă de îngheț este stabilita conform STAS 6054-77 de (0,60÷0,70)m

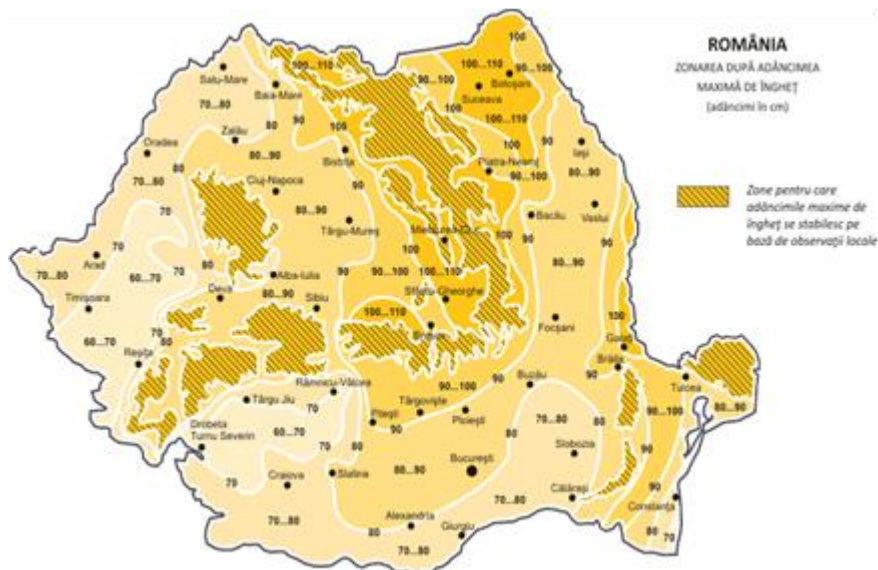


Fig 3. Zonarea  $H_i$  pe teritoriu României



### s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

#### (viii) Stratificatia

Pentru stabilirea stratificației terenului de fundare s-au interpretat rezultatele obținute prin analiza probelor de teren, insistându-se îndeosebi pe aprecierea granulozității inclusiv cantitatea procentuala pentru fragmentele cu dimensiuni grupate după prescripții (argile, prafuri, nisipuri etc.) rezultând stratificația generală după cum urmează:

Sondajul S1 :

- 0,00 ÷ - 0,50m – sol vegetal pământ prăfos argilos vânat
- 0,50 ÷ - 1,50m – argila prăfoasa maronie, având indice de consistenta IC=0,61÷0,68 si modul de deformație M=68÷75daN/cm<sup>2</sup>
- 1,50 3,50m – argila prăfoasa galben maronie cu calcar dizolvat, având indice de consistenta IC=0,80 ÷0,72 si modul de deformație M=83÷79daN/cm<sup>2</sup>
- 3,50 ÷ - 5,00m – argila prăfoasa maronie, având indice de consistenta IC=0,70 ÷0,73 si modul de deformație M=77÷79daN/cm<sup>2</sup>
- 5,00 ÷ - 7,00m – argila galben vânată cu oxizi, având indice de consistență IC=0,76÷0,92 si modul de deformație M=81÷89daN/cm<sup>2</sup>

Sondajul S2 :

- 0,00 ÷ - 0,50m – sol vegetal pământ prăfos argilos vânat
- 0,50 ÷ - 2,00m – argila prăfoasă vânată cu mult calcar dizolvat, având indice de consistenta IC=0,63÷0,71 si modul de deformație M=70÷78daN/cm<sup>2</sup>
- 2,00 ÷ - 5,00m – argila prăfoasă galben vânată cu rar calcar dizolvat, având indice de consistenta IC=0,74 ÷0,66 si modul de deformație M=80÷73daN/cm<sup>2</sup>
- 5,00 ÷ - 7,00m – argila galben vânată, având indice de consistenta IC=0,82÷0,73 si modul de deformație M=85÷79daN/cm<sup>2</sup>;

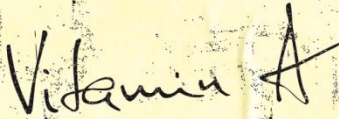
## 2.05 CIRCULAȚIA

Aspecte critice privind desfășurarea, in cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene - după caz.

La momentul actual terenul se accesează de pe latura sudică de pe DC 58, fostul drum de Covaci și de pe centura ocolitoare a orașului Timișoara prin DE266/1. Strategia de dezvoltare a orașului, conform PUG în avizare, propune realizarea unei bretele colectoare aferente șoselei de ocolire a orașului. În acest fel se pot crea puncte de acces de pe breteaua colectoare, de pe DC 58, dar și de pe DE 266 prin propunerea unor noi profiluri stradale.

#### (a) Disfuncționalități

Drumul existent DE 266/1 este parțial asfaltat, parțial din pământ. Nu există deocamdată breteaua ocolitoare a orașului.



### s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

## 2.06 OCUPAREA TERENURILOR

### (a) Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

Se propune dezvoltarea unei singure funcțiuni, a unei zone de unități economice de tip industrial, dar și a unei zone verzi adiacentă centurii ocolitoare. De asemenea se propune și realizarea unor puncte de acces de pe viitoare bretea colectoare, prin modernizarea DE669/1, dar și a DC 58.

### (b) Relaționări între funcțiuni

După cedarea suprafețelor necesare către domeniul public, în vederea realizării investiției dorite de beneficiar, se propune segmentarea terenului în două zone funcționale și anume:

- UE // ZONĂ DE URBANIZARE - ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE DE TIP INDUSTRIAL;
- VP // ZONĂ VERDE - PĂDURI ÎN INTRAVILAN;

### (c) Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

În prezent terenul este liber de construcții.

### (d) Aspecte calitative ale fondului construit

Pe latura sudică terenul se învecinează cu UAT Dumbrăvița, la est cu terenuri cu destinație agricolă, la nord cu șoseaua de ocolire a municipiului Timișoara, iar la est cu un teren reglementat ca și parc industrial, servicii și comerț fiind aprobat prin HCL Nr.184/2007.

### (e) Asigurarea cu spații verzi:

- UE // ZONĂ DE URBANIZARE - ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE DE TIP INDUSTRIAL- min 20%.
- VP // ZONĂ VERDE - PĂDURI ÎN INTRAVILAN

### (f) Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine:

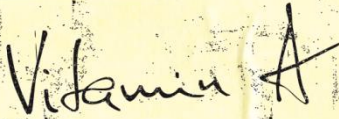
Datorită morfometriei locale, pe nordică a amplasamentului, fără energie de relief, se poate estima riscul acumulării superficiale a apei din precipitații.

### (g) Disfuncționalități:

Analiza situației existente a relevat disfuncționalități de tipul:

- lipsa parțială a utilităților în zonă;
- drumul de acces DE 669/1 nu îndeplinește lățimea adecvată noii funcționalități;





## s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

## 2.07 ECHIPARE EDILITARĂ

### (a) Stadiul echipării edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localității (debite si rețele de distributie apa potabila, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale – după caz)

#### (i) Alimentare cu apa si canalizare

În zonă nu există rețele de alimentare cu apa și canalizare.

Prin acest PUZ se propune extinderea rețelilor de apă și canalizare în zona nou creată. Alimentarea cu apă potabilă a viitoarelor construcții se face de la o rețea nou creată, care va trebui să asigure consumatorilor debitul maxim orar și sarcina hidrodinamică necesară. Se va realiza câte un racord de apă pentru fiecare parcelă nouă. Pentru evacuarea apelor uzate menajere va fi realizat un sistem de canalizare pentru toată zona construită conform PUZ.

Apele uzate menajere de la toate corpurile de clădire vor fi colectate (prin intermediul căminelor) și evacuate în sistemul de canalizare.

Apele pluviale provenite de pe acoperișurile clădirilor se vor deversa pe spațiul verde.

#### (ii) Alimentarea cu gaze naturale

Toată dezvoltarea se va racorda la rețeaua de distribuție a gazelor, atunci când aceasta va fi disponibilă în zonă.

#### (iii) Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la o sursă autorizată.

Lucrări necesare:

Studiu de soluție pentru alimentarea cu energie electrică.

Pentru întreg ansamblul se va realiza un punct trafo; se va realiza o firdă de bransament aferentă întregului ansamblu, din care se va pleca cu cabluri subterane tip CYAbY către toate tablourile secundare aferente obiectivului.

Lucrările se vor realiza de o firmă atestată pentru acest gen de lucrări.

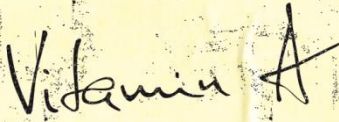
#### (iv) Telefonizare si rețea de televiziune prin cablu

Operatorii de specialitate vor dezvolta rețele de telecomunicații, internet și cablare în toată zona. De la aceste rețele se va realiza un bransament principal pentru zona studiata, apoi cate un bransament individuale la fiecare cladire.

La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare ( PE 132-2003; PE 107-1995; P 118-1999 )

### (b) Principalele disfuncționalități:

Lipsa rețelilor edilitare.



### s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

## 2.08 PROBLEME DE MEDIU

### (a) relatia cadru natural - cadru construit

Din analiza situației existente se constată că sunt respectate normele de protecție a mediului in conformitate cu legea protecției mediului nr. 137/95, republicată, cu completările aferente.

Funcțiunile propuse sunt compatibile între ele și nu creează servituți limitrofe.

Funcțiunile propuse se încadrează integral in caracteristicile funcționale ale zonei, obiectivele nou propuse ne ridicând probleme de mediu.

### (b) evidențierea riscurilor naturale si antropice

Nu este cazul.

### (c) marcarea punctelor si traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă.

Nu este cazul.

### (d) evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie:

Nu este cazul.

### (e) evidențierea potentialului balnear si turistic

Nu este cazul.

## 2.09 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

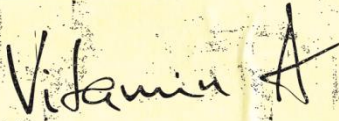
Proprietatea este privată, construcțiile ce sunt propuse a se realiza sunt de servicii, instituții, activități economice - birouri. Funcțiunile și activitățile din zonă vor avea un caracter nepoluant.

Potrivit legii propunerea de urbanizare va fi supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației ce vor fi organizate de Municipiul Timișoara, Direcția Urbanism, Serviciul Planificare Spațială.

### (a) Disfuncționalități:

- lipsa unei dotări corespunzătoare cu servicii a zonei;
- lipsa unor planuri corelate de dezvoltare urbană, care a generat un țesut urban pe alocuri neomogen;
- terenul este astfel configurat încât necesită dezvoltarea și modernizarea circulației
- drumului de acces DE266/1, momentan fiind doar un drum parțial asfaltat, parțial de pământ;





### **s.c. vitamin architects s.r.l**

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

## **3. Propuneri de dezvoltare urbanistică**

### **3.01 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea datelor din ultimii ani în zona studiată. Concluzionând, zona studiată este parțial reglementată din punct de vedere urbanistic.

### **3.02 PREVEDERI ALE P.U.G. în vigoare și PUG în avizare**

- Conform Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara (1998), terenul de față este situat în intravilan, zonă nereglementată.  
Conform Planului Urbanistic General în avizare (2012), terenul de față este situat în intravilan, zona „ZONĂ DE URBANIZARE - ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE DE TIP COMERCIAL” și în zona VP // ZONĂ VERDE – PĂDURI ÎN INTRAVILAN.

### **3.03 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Spre anul 2003 a început un proces de schimbare a statutului terenurilor prin aprobarea de planuri urbanistice. În concluzie nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui 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.

Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui minim de 20% spații verzi din totalul suprafețe.

### **3.04 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Beneficiarul solicită întocmirea documentației de urbanism necesară în vederea parcelării terenului. Potrivit studiilor efectuate a rezultat că propunerea circulațiilor din zonă, atât cele carosabile, cât și cele pietonale, constituie un factor important în alegerea soluțiilor optime pentru o ambianța urbană corespunzătoare zonei.

Au fost prevăzute, de asemenea, zone speciale pentru spații verzi, rigole pentru scurgerea apelor pluviale, dotări tehnico-edilitare și spații de parcare.

Lucrările rutiere proiectate urmează a se realiza dintr-o îmbrăcăminte din beton asfaltic pe o fundație din balast și balast stabilizat cu ciment.

#### **(a) Etapizare**

Până la dezvoltarea întregii zone, moment în care va fi posibilă realizarea integrală a profilelor PTT1, PTT2 și PTT3 propuse conform PUZ și PUG realizarea accesului este posibil de la DC 58.

### s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

În etapa a doua se propune adaptarea unui profil corespunzător pentru profilul PTT 2 (fostul drum de Covaci-DC 58) astfel încât să permită și realizarea traseelor velo și pietonale. În această etapă, accesul pe cele două parcele propuse este deservit de pe DC 58.

În ultima etapă, odată cu realizarea bretelelor colectoare propuse prin PUG Timișoara, se propune realizarea accesului pe parcele și de pe Breteaua colectoare.

#### (b) Spatii destinate parcării autovehiculelor.

Parcajele se vor amplasa în cadrul parcelelor, în funcție de necesitățile viitoarelor construcții, parcare, gararea și manevrele autovehiculelor se va face în incintă, pentru acestea fiind realizate alei carosabile și parcaje acoperite sau neacoperite realizate din dale decorative.

### 3.05 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ-REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

<b>BILANT TERITORIAL TOTAL - PARCELA 18100 mp</b>				
Zone funcționale	Suprafața S existentă (mp)	Procent din S existentă (mp)	Suprafața propusa din S (mp)	Procent din (S) (%)
Ue- Zonă de activități economice de tip industrial	0.00	0.00%	12408	68,55%
Zone verzi amenajate si plantații de aliniament (inclusiv Vp)	0.00	0.00%	3296	18,21%
Zona de comunicație rutieră	0.00	0.00%	2280	13,24%
Total	0.00	0.00%	18100	100%

<b>BILANT TERITORIAL TOTAL – Ue Zonă de activități economice de tip industrial</b>				
Zone funcționale	Suprafața S existentă (mp)	Procent din S existentă (mp)	Suprafața propusa din S (mp)	Procent din (S) (%)



### s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

Ue- Zonă de activități economice de tip industrial	0.00	0.00%	4963	40,00%
Zone verzi amenajate	0.00	0.00%	2482	20,00%
Zona căi de comunicație rutieră interioara	0.00	0.00%	4963	40,00%
Total	12408	0.00%	12408	100%

#### INDICATORI URBANISTICI:

Regim maxim de înălțime: (1-2S)+P+4+R;

POT max.=40%

C.U.T max.=1.00

Zona verde: min 20%;

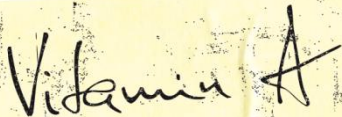
### 3.06 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Investiția se va racorda la toate utilitățile necesare (apa/canal, gaz si curent) în sistem centralizat:

- Iluminat stradal- propunere de extindere rețea.
- Apa potabila- propunere de extindere rețea.
- Evacuare apa uzata menajeră- propunere de extindere rețea.
- Evacuare deșeuri menajere- contract cu societatea de salubritate a orașului
- Gaz: propunere de extindere rețea
- Modul de asigurare al utilităților va respecta legislația in vigoare la momentul proiectării si avizării construcțiilor si in funcție de necesarul lor.

### 3.07 PROTECȚIA MEDIULUI

Conform Anexei 1 din Hotărârea de Guvern 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului sunt:



## s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

### (a) Caracteristicile planurilor si programelor cu privire in special la:

- (i) Gradul în care Planul Urbanistic creează 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 de a funcționaliza un teren în acord cu cerințele investitorilor și tendința de dezvoltare zonală, după cum reiese și din planul de amplasament anexat. Astfel, prin amplasament, natura și condiții de funcționare, planul prezent creează cadrul pentru ficționalizarea activității de instituții și servicii, activități economice, respectiv de locuire.

- (ii) Gradul în care Planul Urbanistic influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele.

Propunerile prezentului Plan Urbanistic Zonal preiau din PUZ-ul director al municipiului Timișoara prin prevederile funcțiunilor.

- (iii) 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 mediu natural – mediu antropocentric 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, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților de desfășurare a activității, cu conservarea factorilor de mediu.

- (iv) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:

- Apa

#### **Alimentarea cu apă**

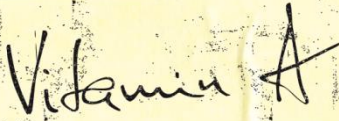
Prin soluțiile tehnice adoptate, prin extinderea rețelelor existente de alimentare cu apă potabilă și canalizare, precum și tratarea apelor uzate menajere și pluviale, se creează premisele respectării Legii apelor nr.107/1996, prin încadrarea apelor în parametrii prevăzuți în Legea 311/2004 pentru modificarea și completarea Legii nr. 458/2002, privind calitatea apei potabile, în HG 352/2005 privind modificarea și completarea Hotărârea Guvernului nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate

#### **Apa uzată**

- Aerul

Activitatea propusă nu va implica operații care pot periclita calitățile aerului.

- Solul



### **s.c. vitamin architects s.r.l**

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

Prin soluțiile propuse (separatoare de hidrocarburi, platforme betonate, spații adecvate pentru colectarea selectivă a deșeurilor, instalații de evacuare a apelor uzate etanșe, lucrări de ameliorare și întreținere a solului în zonele verzi, etc) se creează premisele protecției calității solului

- Zgomotul și vibrațiile

Activitatea de bază prevăzută în zonă, nu produce zgomote și vibrații care să necesite măsuri speciale de protecție împotriva zgomotelor.

- Radiațiile

Nu se vor utiliza surse de radiații.

(v) Relevanța PUZ pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Se vor respecta directivele europene legate de protecția mediului incidente, OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

(vi) Managementul deșeurilor

Sunt create premisele respectării Legii nr.211/2011 privind regimul deșeurilor, HG 1061/2008 privind transportul deșeurilor periculoase și nepericuloase pe teritoriul României, HG 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, deșeurile periculoase, OUG 5/2015 privind deșeurile de echipamente electrice și electronice, HG 235/2007 privind gestionarea uleiurilor uzate, precum și ale Legii 249/2015, privind modalitatea de gestionare a ambalajelor și a deșeurilor de ambalaje.

Deșeurile menajere, de ambalaje și tehnologice vor fi colectate selectiv în recipiente dedicate, care nu permit împrăștierea lor, amplasați în spații adecvate și preluate de societăți autorizate cu mijloace de transport adecvate.

Criterii și niveluri de performanță cu privire la:

Asigurarea igienei zonelor și spațiilor de colectare și depozitare:

- zonele de colectare și depozitare exterioare/interioare, se vor amplasa, rezolva și dota corespunzător, astfel încât să se împiedice:
- emisia de mirosuri dezagreabile;
- prezența insectelor și animalelor;
- crearea focarelor de infecție;
- poluarea apei sau a solului.

(vii) Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Nu se vor stoca, utiliza cantități de substanțe și preparate periculoase care să se încadreze în prevederile Legii Nr. 59/2016, privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

**s.c. vitamin architects s.r.l**

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

**(b) Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate cu privire in special, la:****(i) Probabilitatea, durata, frecvența si reversibilitatea efectelor**

Se are in vedere că proiectul se va realiza cu respectarea cerințelor de urbanism, încadrându-se prin aspect si înălțime a construcțiilor in peisajul actual. Probabilitatea ca să se producă efecte indezirabile asupra mediului este scăzută, activitățile de instituții și servicii, respectiv economice și de locuire fiind funcțiuni care nu au efecte negative asupra mediului. Dacă chiar se vor produce, efectele vor fi de durată și frecvența redusă, fiind reversibile la eliminarea cauzei.

**(ii) natura cumulativă a efectelor**

Nu este cazul.

**(iii) natura transfrontalieră a efectelor**


Nu este cazul.

**(iv) 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.

**(v) mărimea și spațialitatea efectelor- efectele sunt ne semnificative ca mărime, limitate spațial la nivelul incintei zonei propuse**

Nu este cazul.



Vitamina A

### s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)  
Timisoara, TM 300660 România

## 4. Concluzii

Ținând-se cont de expansiunea zonelor industriale și comerciale, dar și de dezvoltarea zonei considerăm oportună strategia de dezvoltare a zonei cuprinsă în prezenta documentație.

La baza criteriilor de intervenție, reglementari și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara
- rezolvarea problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și de mediu.
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor pentru obiectivele solicitate prin tema, precum și a indicilor caracteristici reglementate și prin PUG.

Proiectant de urbanism:

Arh. Urb. Cosmin Sandu Bloju



Întocmit:

Arh. Olimpia Onci

