



**SUBCONTROL** s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO  
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro  
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



## FOAIE DE CAPAT

---

TITLUL P.U.Z.:	P.U.Z. Corelare si reglementare platforma industriala existenta- cu functiuni de productie, depozitare, birouri si servicii conexe
NUMAR PROIECT:	2619.10.7
DATA ELABORARE:	Decembrie 2021
BENEFICIAR:	CONTINENTAL AUTOMOTIVE PRODUCTS SRL
PROIECTANT:	SUBCONTROL SRL



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO  
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro  
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



## LISTA DE SEMNATURI

Firma/ Specialitate /Nume	Parafa/Semnatura
SUBCONTROL S.R.L.  Specialist RUR Drd. Arh. Radu D. Radoslav Dipl. Arh. Oana Josan  Coordonator proiect Jur. Ruxandra Badescu	



**SUBCONTROL** s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO  
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro  
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



# BORDEROU GENERAL

---

## 1. PARTER SCRISA

1.1. Memoriu tehnic explicativ

## 2. PARTE DESENATA

- 2.1. Incadrare in localitate/zona \_\_\_\_\_ U 01
- 2.2. Studiu de cvartal \_\_\_\_\_ U 02
- 2.3. Plan situatie existenta \_\_\_\_\_ U 03
- 2.4. Reglementari urbanistice propuse \_\_\_\_\_ U 04
- 2.5. Reglementari edilitare \_\_\_\_\_ U 05
- 2.6. Plan mobilare \_\_\_\_\_ U 06



**SUBCONTROL** s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO  
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro  
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



## CUPRINS MEMORIU DE PREZENTARE

---

<b>1.</b>	<b>INTRODUCERE</b> .....	<b>6</b>
1.1.	DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI .....	6
1.2.	OBIECTUL P.U.Z.....	6
1.1.	SURSE DOCUMENTARE.....	7
<b>2.</b>	<b>STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII</b> .....	<b>7</b>
2.1.	EVOLUTIA ZONEI .....	7
2.2.	INCADRAREA IN LOCALITATE.....	8
2.3.	ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.....	8
2.4.	CIRCULATIA .....	13
2.5.	OCUPAREA TERENURILOR .....	13
2.6.	ECHIPARE EDILITARA .....	13
2.7.	PROBLEME DE MEDIU .....	14
2.7.1.	Relatia cadrul natural – cadrul construit .....	14
2.7.2.	Evidentierea riscurilor naturale si antropice: .....	14
2.8.	OPTIUNI ALE POPULATIEI .....	14
<b>3.</b>	<b>PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA</b> .....	<b>14</b>
3.1.	CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE .....	14
3.2.	PREVEDERI ALE P.U.G. / MASTERPLANULUI.....	15
3.3.	VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL .....	15
3.4.	MODERNIZAREA CIRCULATIEI .....	16
3.5.	ZONIFICAREA FUNCTIONALA– REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI.....	16
3.5.1.	Elemente de tema, functionalitate, amplasare.....	16
3.5.2.	Bilant teritorial.....	16
3.5.3.	Regim maxim de inaltime .....	17
3.6.	DEZVOLATREA ECHIPARII EDILITARE .....	17



**SUBCONTROL** s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO  
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro  
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



3.7.	PROTECTIA MEDIULUI .....	17
3.8.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA.....	18
4.	MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI/ OPERATIUNII PROPUSE IN ZONA .....	18
5.	PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.....	19
6.	CATEGORII DE COSTURI .....	19
6.1.	COSTURI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI .....	19
6.1.1.	Costuri suportate in interiorul P.U.Z. ....	19
6.1.2.	Costuri suportate in exteriorul P.U.Z.....	19
6.2.	COSTURI SUPTATE DE AUTORITATILE PUBLICE LOCALE .....	19
6.2.1.	Costuri suportate in interiorul P.U.Z. ....	19
6.2.2.	Costuri suportate in exteriorul P.U.Z.....	19
7.	CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE.....	20

---



**SUBCONTROL** s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO  
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro  
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



# MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

---

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării \_\_\_\_\_ P.U.Z. Corelare si reglementare platforma industrială  
existenta- cu functiuni de productie, depozitare,  
birouri si servicii conexe  
Nr. Proiect \_\_\_\_\_ 2619.10.7  
Faza \_\_\_\_\_ P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal)  
Beneficiar \_\_\_\_\_ CONTINENTAL AUTOMOTIVE PRODUCTS SRL  
Proiectant general \_\_\_\_\_ Subcontrol SRL  
Specialist RUR: \_\_\_\_\_ Drd. Arh. Radu D. Radoslav  
Data elaborării \_\_\_\_\_ Decembrie 2021

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

Documentatia Plan Urbanistic Zonal: „ Corelare si reglementare platforma industrială existenta-  
cu functiuni de productie, depozitare, birouri si servicii conexe”, judetul Timis, Municipiul  
Timisoara, in intravilan, str. Avram Imbroane, nr.9, CF nr. 446107, 445678, 431935, 447437,  
405040, 411294, 435041, 405430, 432123, 451355, 419139, 419140, 419141, a fost intocmita la  
comanda beneficiarului CONTINENTAL AUTOMOTIVE PRODUCTS SRL.

Terenul are o suprafata totala de 489.468,00mp, in proprietatea investitorului  
CONTINENTAL AUTOMOTIVE PRODUCTS SRL.

Terenul se imparte in treisprezece C.F.-uri:

- CF 405040, intravilan – 164.237 mp;
- CF 405430, intravilan – 16.955 mp;
- CF 411294, intravilan – 2.144 mp;
- CF 419139, intravilan – 209 mp;
- CF 419140, intravilan – 80 mp;
- CF 419141, intravilan – 270 mp;
- CF 432123 intravilan – 85.854mp;
- CF 435041, intravilan – 4.807 mp;
- CF 431935, intravilan – 33.730 mp;
- CF 445678, intravilan – 15.653 mp;
- CF 446107, intravilan – 107.536 mp;
- CF 447437, intravilan – 9.234 mp;
- CF 451355, intravilan – 48.759 mp;



**SUBCONTROL** s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO  
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro  
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



Conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Timisoara nr.229/14.09.1999, terenul se inscrie din punct de vedere al zonificarii teritoriale intravilane, in **UTR 30 // Zona unitati industriale**.

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Timisoara nr.157/28.05.2002 a carei valabilitate a fost prelungita prin Hotararea Consiliului Local nr.619/2018, din punct de vedere al zonificarii teritoriale, terenul se incadreaza in **Zona RiM // Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zona mixta**.

### 1.1. SURSE DOCUMENTARE

Pentru prezenta documentatie au fost analizate planurile urbanistice cu caracter director care stabilesc directia de dezvoltare a zonei, dupa cum urmeaza:

- Planul de amenajare a teritoriului administrativ al municipiului Timisoara proiect IPROTIM nr.34.233/010/B;
- Planul Urbanistic General al municipiului Timisoara proiect IPROTIM nr. 34.233/010/Kb
- Studiu topometric intocmit de GIS SURVEY SRL;
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul 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 executarii constructiilor cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul MLPDA nr. 3454/2019 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- H.G. nr. 1076/8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe, modificata prin HG 1000/2012;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 privind normele de igiena si sanatate publica.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. EVOLUTIA ZONEI

Terenul care face obiectul PUZ-ului, face parte dintr-o zona reglementata urbanistic, facand parte dintr-un UTR cu functiunea de industrie.

Zona este una preponderent industrială, facand parte din fosta platforma industrială Uzina Mecanica Timisoara (U.M.T.) de pe strada Avram Imbroane. Cladirile existente pe UTR 30 sunt preponderent de productie si/sau depozitare si birouri. Pe partea de est a platformei exista o zona de locuinte colective in regim de P+4E care a apartinut initial tot platformei U.M.T., fiind vorba de blocurile construite pentru muncitorii care lucrau pe platforma.



**SUBCONTROL** s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO  
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro  
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



Platforma U.M.T. a facut obiectul unei dezvoltari industriale continue, din anii 90 incoace, gazduind in momentul de fata o parte din companiile industriale de top din Municipiul Timisoara.

In vecinatatea dinspre vest a terenului exista o zona de locuinte individuale cu regim redus de inaltime si partial locuire colectiva (P+12E).

## 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul se afla pe teritoriul administrativ al Municipiului Timisoara, in zona de nord-est a orasului.

Terenul are o suprafata totala de 489.468,00 mp, in proprietatea investitorului CONTINENTAL AUTOMOTIVE PRODUCTS SRL .

Vecinatatile sunt dupa cum urmeaza (conf. planurilor anexate):

- la NORD – Inelul IV de circulatie, aflat in curs de executie /proprietate Linde Gaz Romania srl/ padure (Padurea Verde)
- la SUD - strada Avram Imbroane/Linde Gaz Romania srl;
- la EST - str. Macin/ TRW Automotive srl/ cartier blocuri P+4E/ magazin comercial
- la VEST- zona de locuinte cu regim redus de inaltime si partial locuire colectiva (P+12E- in curs de construire)

## 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Platforma mentionata face parte din punct de vedere geomorfologic din campia joasa denumita Campia BANATULUI. Asfel zona mentionata se incadreaza in complexul aluvionar a carui geomorfologie se datoreaza influentei apelor curgatoare, care au dus la transportarea si depunerea de particole fine (din diverse roci), provenite prin dezagregarea rocilor de baza.

Suprafata relativ neteda a campiei a imprimat apelor curgatoare si a celor in retragere, cursuri ratacitoare cu numeroase brate si zone mlastinoase, ceea ce a dus la depuneri de particule cu dimensiuni si fragmente de la foarte fine (argile coloidale) la particule de prafuri si nisipuri, care prin asanarea apelor s-a ajuns la straturi in genere separate in functie de marimea fragmentelor de baza.

In asemenea situatii, stratificatia poate sa se schimbe pe distante uneori mici.

**Geologic**, zona se caracterizeaza prin existenta in partea superioara a formatiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcatuit din argile, prafuri, nisipuri si pietrisuri cu extindere la peste 100 m adancime. Fundamentul cristalin-granitice se afla la circa 1400 ÷ 1700 m adancime si este strabatut de o retea densa de microfalii (fracturi).

**Seismicitatea**. Conform codului de proiectare seismica P100-1/2013, conditiile locale de teren studiat in localitatea *Timisoara* sunt caracterizate prin valorile perioadei de colt

$T_c = 0,7\text{sec.}$ ; a factorului de amplificare dinamica maxima a acceleratiei orizontale a terenului  $\beta_0 = 2,50$ ; a spectrului normalizat de raspuns elastic (din codul mentionat) si acceleratia terenului pentru proiectare  $a_g=0,20g$ .

**Adancimea maxima de inghet** este stabilita conform STAS 6054-77 de (0,60÷0,70)m.

Din punct de vedere climatic, zona se caracterizeaza prin urmatoarele :

- a) Temperatura aerului:





**SUBCONTROL** s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO  
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro  
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



- Media lunara minima:  $-1^{\circ}\text{C}$  – Ianuarie;
- Media lunara maxima:  $+20^{\circ}\text{C}$  ...  $21^{\circ}\text{C}$  – Iulie-August;
- Temperatura minima absoluta:  $-35,3^{\circ}\text{C}$ ;
- Temperatura maxima absoluta:  $+40,0^{\circ}\text{C}$ ;
- Temperatura medie anuala:  $+10,9^{\circ}\text{C}$ ;

b) Precipitatii:

- Media anuala: 631 mm.

**Regimul eolian** indica o frecventa mai mare a vanturilor din sectorul vestic, cu precipitatii bogate si viteze medii ale acestora de 3 m/s ... 4 m/s. Vantul dominant bate din sectorul vestic (15 %).

**Incadrarea in zonele de risc** in conformitate cu legea 575 / 2001:

Conform legii 575 privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului national – Sesiunea a V-a – Zone de risc natural” – ANEXA 3, amplasamentul cercetat este situat in zone URBANE pentru care intensitatea seismica echivalata pe baza parametrilor de calcul privind zonarea Romaniei, este minim VII grade pe scara MSK a intensitatii cutremurelor.

Conform legii 575 privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului national – Sesiunea a V-a – Zone de risc natural” – ANEXA 5 – Inundatii, amplasamentul cercetat nu se regaseste in lista cu unitatile administrativ teritoriale afectate de inundatii.

Conform legii 575 privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului national – Sesiunea a V-a – Zone de risc natural” – ANEXA 7 – Alunecari de teren, amplasamentul cercetat nu se regaseste in lista cu unitatile administrativ teritoriale afectate de alunecari de teren .

Pe amplasamentul studiat exista platforma industriala existenta cu constructiile existente si propuse in faza P.U.Z., sunt hale cu functiuni de productie, depozitare birouri, servicii si platforme betonate . ” .

**Sistemul de fundare** este si va fi format din fundatii directe, urmand ca definitivarea cotelor de fundare, dimensiunile fundatiilor sa fie definitive in urma si a celor ce se prezinta in studiul geotehnic de fata (pentru faza PUZ), respectiv urmeaza ca acest studiu sa se completeze pe obiect cu alte investigatii geotehnice necesare proiectelor tehnice, care sa permita concluziile necesare pentru definitivarea solutiilor de fundare (cota de fundare, sistemul de fundare, capacitatea portanta a terenului, etc.).

Pe baza datelor informative si a investigatiilor geotehnice (terenul de fundare) este apreciat pentru zona de fundare (intre cotele  $-0,80 \div -7,00\text{m}$ ) ca fiind un teren mediu format din praf argilos, argila prafoasa spre baza argila, in conditiile unei stratificatii conf. H.G. uniforme (tabela A 1.2 din **NORMATIVUL NP074/2014**, respectiv constructia clasificata conf. cod P100-1, in clasa de importanta normala, s-a facut stabilirea categoriei geotehnice astfel (se dau punctele) folosind tabelul A1.4:



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO  
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro  
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



Factori de influenta	Caracteristici ale amplasamentului	Punctaj
Conditii de teren	terenuri medii	3
Apa subterana	fara epuisme	1
Clasificarea constructiei dupa categoria de importanta	normala	3
Vecinatati	cu riscuri	3
Zona seismica	$T_c=0,7\text{sec.}$ ; $a_g=0,20g$ ; $\beta_0 = 2,50$ spectru normalizat de raspuns elastic (din codul de proiectare seismica P100-1/2013)	2
<b>TOTAL</b>		<b>punctaj 12</b>

Rezulta astfel numarul de 12 puncte, deci un risc moderat, adica categoria geotehnica 2. Aceasta impune obtinerea de date calitative si efectuarea de calcule geotehnice pentru satisfacerea cerintelor fundamentale.

Urmeaza ca dupa realizarea incercarilor de teren si laborator sau daca apar date suplimentare sa se faca (daca va fi cazul), stabilirea finala a categoriei geotehnice.

La baza studiului au stat lucrarile de prospectare geotehnica stabilitate si executate pe amplasament (anexa 1), conform «NORMATIVELOR IN VIGOARE», prezentate in studiile anterioare existente in arhiva geotehnicianului, pentru zona amplasamentului, lucrarile, constand din:

- sondaje geotehnice de adancime executate pana la cota de -6,00(7,00)m fata de cota terenului natural;
- sondaje de penetrare dinamica usoara cu con, realizate pe amplasament pana la cota de 6,00(7,00)m fata de cota terenului natural;
- alte informatii din zona amplasamentului retinute din studii anterioare existente in arhiva geotehnicianului pentru zona amplasamentului, ( 43/2012 ; 45/2014 ; 09/2015 ; 106/2018 ; 117/2018 ; 54/2019 ; 06/2020).

Sondajele geotehnice de adancime s-au realizat, folosindu-se trusa mecanica de 6", prelevandu-se probe de teren tulburate si netulburate. Probele de teren prelevate au fost analizate in laborator pe baza carora s-a stabilit stratificatia, precum si caracteristicile geotehnice necesare cunoasterii pamantului existent ca teren de fundare. Rezultatele investigatiilor au dus la stabilirea granulozitatii si caracteristicilor geotehnice prezentate in fisele de sondaje anexate nr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, (profile geotehnice ale sondajelor).

Pentru aprecierea capacitatii portante a terenului s-au realizat penetrari dinamice cu con, folosindu-se penetrometrul dinamic usor (PDU) de tip GEOTOL care are o masa de cadere a berbecului de 10kg, inaltimea de cadere 0,50m si suprafata conului de baza de 10cm<sup>2</sup> (conform



**SUBCONTROL** s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO  
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro  
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



Normativ C159-89, intitulat « INSTRUCȚIUNII TEHNICE PENTRU CERCETAREA TERENULUI DE FUNDARE PRIN METODA PENETRĂRII CU CON, PENETRARE STATICĂ, PENETRARE DINAMICĂ ȘI VIBROPENETRARE ». Rezultatele încercărilor de penetrare sunt prezentate în fișele de penetrare. Diagramele realizate pun în evidență numărul de lovituri a berbecului pentru patrunderea cu 10cm a conului ( $N_{10}$ ), ceea ce permite să se aprecieze variația rezistenței la penetrare pe adâncime

(grosimea straturilor de teren ), precum și alți indici geotehnici.

Rezultatele investigațiilor au dus la stabilirea granulozității și caracteristicilor geotehnice prezentate în anexele 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, (profile geotehnice ale sondajelor).

Cu ocazia realizării sondajului de adâncime s-a constatat că nivelul apelor subterane apare în sondaj între cotele  $-(3,00 \div 5,50)m$ , față de cota terenului natural. Nivelul apelor subterane poate varia în funcție de anotimpuri și de cantitatea de precipitații.

Nivelul maxim absolut al apelor subterane poate fi stabilit numai în urma executării unor studii hidrogeologice complexe realizate pe baza unor observații asupra fluctuațiilor nivelului apelor subterane, de-a lungul unei perioade îndelungate de timp (în funcție de anotimpuri, cantitatea de precipitații).

Conform buletinelor de analiză chimică agresivitate sol față de beton, realizat de CARA S.R.L. și CENCONSTRUCT S.R.L. (anexele 18÷25) rezulta :

- *este neagresivă* față de beton (din punct de vedere al conținutului de sulfati  $SO_4 = (10,00 \div 240,00)mg/dm^3$ )
- *neagresivă* față de beton din punct de vedere al acidității =  $(6,92 \div 17,53)ml/kg$ .

Pentru stabilirea stratificatiei terenului de fundare s-au interpretat rezultatele obținute prin analiza probelor de teren, insistându-se îndeosebi pe aprecierea granulozității inclusiv cantitatea procentuală pentru fragmentele cu dimensiuni grupate după prescripții (argile, prafuri, nisipuri etc.) rezultând stratificatia generală conform Studiului Geotehnic.

Concluzia este că terenul de fundare se încadrează în terenuri medii, conform Normativului NP 074/2014 (tabelul A 1.2 condiții de teren); cu un total de 12 puncte, deci un risc geotehnic de tip «MODERAT», iar din punct de vedere al categoriei geotehnice, poate rămâne în « CATEGORIA GEOTEHNICĂ 2 » .

Luând în considerare tipul construcțiilor și stratificatia prezentată mai sus se apreciază că se pot menține și realiza, fundații directe, fondate pe teren natural.

*Se recomandă menținerea cotelor de fundare a clădirilor existente între cotele  $df = -(1,50 \div 2,00)m$ , față de cota terenului natural , pe stratul de argilă prafoasă maronie ( argilă prafoasă galben vanată).*



**SUBCONTROL** s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO  
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro  
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



*Fundarea cladirilor propuse (hale productie, depozitare, cladirii in regim de inaltime p+2e), la cota minima  $d_{min}=-1,50m$ , fata de ctn, pe stratul de argila prafoasa maronie (galben vanata).*

*Daca se fac fundatii izolate directe, legaturile intre fundatii se vor face cu grinzi de fundare armate, incastrate in terenul natural.*

*Este necesara armarea talpii fundatiei cu centura de beton armat pentru o buna rigidizare a constructiei.*

*Daca se fac extinderii, in zona de alipire cu cladiriile existente, fundarea extinderii se va face la cota cladirii existente si se va arma talpa fundatiilor propuse, iar intre fundatiile cladirii existente si fundatiile extinderii, se va lasa un rost de minim 4cm, care se umple cu polistiren.*

*Pentru parcarii adancimea minima de fundare este de  $d_{min}=0,80cm.$ , fata de cota terenului natural.*

Se recomanda un minim de masuri de protejare a constructiei si anume:

- zona unde se construieste sa fie bine curatata si nivelata inainte de inceperea sapaturilor, astfel ca sa nu se permita stagnarea apelor meteorice;
- se recomanda o sistematizare atenta a amplasamentului din punct de vedere al colectarii apelor meteorice si a evacuarii acestora;
- sapatura sa se faca sprijinita cu sprijinirii dimensionate corespunzator, sau in taluz.
- captarea si evacuarea dirijata respectiv controlata a apei din precipitatii si deversarea controlata catre emisari;
- conductele purtatoare de apa ce intra si ies din constructie vor fi prevazute cu racorduri elastice si etanse la traversarea zidurilor sau fundatiilor;
- prevederea centurilor din beton armat, continue pe intreaga lungime a peretilor exteriori, portanti sau autoportanti, amplasate la fiecare nivel al constructiei, inclusiv la nivelul talpi fundatiei;
- umpluturile sub pardoseala se vor executa din pamanturii necoezive (balast), sau din pamanturi PUCM stabilizate prin metode chimice utilizand praful de var nestins, in proportie de (3-5)%, sau degresare cu nisip grautos 20...40%;
- umpluturile se vor compacta in straturi de 15...20cm, grosime, la umiditatea optima de compactare, spre a se ajunge la gradul de compactitate  $D>95\%$  (functie de cerinta proiectantului);
- ultimul strat de pamant trebuie excavat inainte de turnarea betonului, pentru a evita efectele negative cauzate de variatiile de umiditate;
- turnarea fundatiilor sa se faca imediat dupa terminarea sapaturilor pentru a nu modifica umiditatea terenului de fundare;
- se recomanda realizarea de trotuare etanse in jurul cladirilor, trotuarul din jurul constructiilor care va avea latimea minima de 1,00m se va aseza pe un strat de balast sau pamant stabilizat, in grosime de  $(20\div 30)cm$ , prevazut cu panta de 5% spre exterior.



## SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO  
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro  
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



Lucrarile de terasamente, inclusiv cele aferente (sapaturi, sprijiniri, umpluturi etc.) se vor executa cu respectarea intocmai a tuturor normativelor in vigoare cu privire la aceste lucrari (C 169-83, Ts etc.)

Terenul de fundare in functie de rezistenta la sapare se incadreaza in felul urmator:

- Sapatura manuala (teren tare)
- Sapatura mecanica ( teren categoria II )

*Se interzice deschiderea sapaturilor si abandonarea lor, pe perioade lungi de timp, lucru ce ar afecta proprietatile geotehnice ale terenului de fundare si a cladirilor existente.*

### 2.4. CIRCULATIA

In momentul de fata accesul se face din str. Avram Imbroane, prin mai multe puncte. Accesul pentru tiruri se realizeaza din strada Demetriade printr-o intersectie comuna cu Linde Gaz, si din strada Macin.

### 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Zona este una preponderent industriala, parte a Platformei Industriale U.M.T.. In prezent in zona se gasesc cladiri cu functiuni mixte – birouri, productie si depozitare. In vecinatati exista si cladiri de locuit, atat in regim redus de inaltime, cat si cu regim mare de inaltime.

Terenul care face obiectul prezentei documentatii este ocupat in procent de 38% fond construit si 14% platforme/accese/parcari.

### 2.6. ECHIPARE EDILITARA

Alimentarea cu apa a unitatii se face atat prin bransamente la reseaua stradala a Municipiului Timisoara cat si din surse subterane.

Unitatea dispune de bransamente la reseaua stradala de alimentare cu apa astfel:

- 1 bransament propriu existent;
- 1 bransament preluat de la UMT s.a. – neutilizat (rezerva);
- 1 bransament preluat de la PROMPT s.a. - neutilizat (rezerva)

Unitatea dispune de foraje de adancime dupa cum urmeaza:

- 4 foraje de adancime proprii F3, F4, F9 si F11;
- 6 foraje de adancime preluate de la sc. UMT s.a. F2, F4, F5, F6, F8 si F9 – dintre acestea doar foarjele F5 si F8 sunt in functiune;
- 1 foraj de adancime preluat de la s.c PROMPT s.a. F.

In incinta este realizat un sistem de canalizare menajera, care preia apa uzata menajera si apa tehnologica din condens si de la osmoza; reseaua de canalizare se descarca direct in canalizarea municipiului Timisoara fara o preepurare prealabila, prin mai multe racorduri menajere la reseaua de canalizare de pe str. Avram Imbroane, dupa cum urmeaza:

- 2 racorduri proprii existente;
- 1 racord preluat de la UMT s.a.;
- 1 racord preluat de la PROMPT s.a..



**SUBCONTROL** s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO  
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro  
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



Apele pluviale din incinta se aduna intr-un colector de ape pluviale, care dirijeaza apele pluviale spre o statie de pompare, in care intra de asemenea si apele pluviale colectate din incinta TRW. Statia de pompare descarca apele pluviale intr-o balta amplasata in partea de nord, care are legatura directa cu paraul Behela. Apele pluviale colectate din zona de circulatie si parcare este preepurata prin separatoare de namol si hidrocarburi, inainte de a ajunge in retea colectoare de ape pluviale.

Pe platforma, in zona de nord, exista si o statie de transformare de 10kV-IMT, de unde se face alimentarea cu energie electrica.

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

### **2.7.1. Relatia cadrul natural – cadrul construit**

Terenul a avut o vreme indelungata o folosinta industriala. In anii 40 aici functionau Atelierele CFR, existand mai multe linii. Uzinele Mecanice Timisoara au fost infiintate in 1960 pe aceasta locatie. Deja din PUGul din 1970, zona este prevazuta ca fiind zona industriala. Dupa anii '90 au fost edificate mai multe intreprinderi industriale(Continental, Linde Gaz, TRW), care au continuat destinatia industriala a zonei.

Prin strategia urbanistica propusa prin acest PUZ, se va asigura un echilibru intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi.

### **2.7.2. Evidentierea riscurilor naturale si antropice:**

Nu se prevad riscuri naturale sau antropice in zona studiata sau in vecinatati.

Energia de relief scazuta si absenta din structura geologica a straturilor moi de glisare, nu favorizeaza alunecarile de teren.

Seismicitatea amplasamentului se incadreaza in cea a municipiului Timisoara(Intensitate seismica exprimata in grade MSK = VII), conform Legii 575/2001, Anexa Nr.3.

## **2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI**

Proprietatea este privata, permite construire de cladiri noi, extinderi ale cladirilor existente, parcare si circulatii noi in incinta.

Documentatia de urbanism va trece prin toate etapele de informare a publicului prevazute prin lege si procedurile locale.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

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

Nu au fost elaborate studii de fundamentare.



**SUBCONTROL** s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO  
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro  
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



Conform Certificatului de Urbanism nr.3302/15.11.21 obtinut in baza H.C.L. nr.157/2002, prelungit prin H.C.L. 619/2018: Zona pentru unitati industriale, partial zona institutii si servicii publice. Teren afectat de protectie C.F.R.. Teren afectat de sistematizarea zonei (Inel de circulatie, drum propus) si cale ferata.

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

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Timisoara nr.229/14.09.1999, terenul se inscrie din punct de vedere al zonificarii teritoriale intravilane, in **UTR 30 // Zona unitati industriale.**

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Timisoara nr.157/28.05.2002 a carei valabilitate a fost prelungita prin Hotararea Consiliului Local nr.105/24.04.2012, din punct de vedere al zonificarii teritoriale, terenul se incadreaza in **Zona RiM // Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zona mixta.**

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

In anii 40 pe teren functionau Atelierele C.F.R.. Uzinele mecanice Timisoara au fost fondate in anul 1960 prin fuzionarea a doua fabrici din oras. In anul 1989 lucrau aici 8.100 de oameni. Dupa privatizarea din anul 1996, parte din sectii au fost inchise, iar muncitorii disponibilizati, pana ce, in 2009, mai ramasesera 400. Dupa revolutie s-au vandut mai multe parti din teren si noi fabrici au fost construite (Linde Gaz, Continental, TRW). Productia de mari utilaje si masini a continuat pana in anul 2018, cand Continental Automotive Products a cumparat ultimele 32h din fosta platforma U.M.T..

In momentul de fata pe teren exista mai multe cladiri de depozitare, productie si birouri, unde beneficiarul isi desfasoara activitatea. In plus in ultimii ani s-a construit si un Centru de Training si o remiza pentru pompieri, care deserveste intreaga zona.

De la momentul punerii in functiune a primei cladiri si pana in prezent, au intervenit mai multe modificari in strategia de dezvoltare si fluxul de productie si de personal al beneficiarului, rezultand o serie de disfunctionalitati:

- Lipsa departajare in partea de vest a proprietatii intre functiunea de industrie si functiunea de locuire individuala si locuire colectiva;
- Lipsa departajare in partea de est a proprietatii intre functiunea de industrie si functiunea de locuire colectiva (cartier U.M.T.);
- Zona lipsita de retele de mobilitate; piste si trasee velo si pietonale;
- Lipsa accesibilitate Padurea Verde;
- Lipsa continuitate si dimensionare profil Inel IV; legatura cu viitorul Drum Expres Est;
- Zone de locuire nedeservite de retele sociale.



**SUBCONTROL** s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO  
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro  
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

In momentul de fata amplasamentul se poate accesa din str. Demetriade, str. Avram Imbroane si str. Macin. Prin prezenta documentatie se propune un acces din Inelul IV de circulatie, atat pentru TIR-uri, cat si pentru masinile angajatilor.

### 3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA– REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

#### 3.5.1. Elemente de tema, functionalitate, amplasare

Interventiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalizate si au condus la urmatoarele principii de lucru:

- Pastrarea functiunii predominante de industrie, cu corelarea si adaptarea ei la nevoile cvartalului.
- Generarea unei zone mixte in interiorul platformei industrial (birouri, remiza PSI, centru de training, gradinita, spatiu verde public, accesibile cartierului);
- Asigurarea de accese mai multe si diferite pe platforma studziata;
- Asigurarea de locuri de parcare pentru angajati;
- Perdele de protectie – zone verzi cu rol de protectie fata de vecinatatile cu functiuni necomplementare;
- Zone verzi - acoperisuri inierbate, precum si zone verzi compacte amenajate la sol pentru reducerea impactului incalzirii urbane;

#### 3.5.2. Bilant teritorial

BILANT TERITORIAL				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
Zona depozitare/productie/servicii/birouri	184.896	38	342.628	70
Platforme, accese, parcare	66.720	14	48.946	10
Zone verzi amenajate	97.894	20	97.894	20
Teren pentru dezvoltare ulterioara	139.958	29	0	0
Total teren	489.468	100	489.468	100

INDICATORI URBANISTICI MAXIMI		
ZONE FUNCTIONALE	POT	CUT
Zona construita	70%	1,2
Zone verzi amenajate	MIN 20%	
Regim de inaltime zona depozitare/productie	S+P+2E	40m
Regim de inaltime zona de birouri/servicii	S+P+8E	





**SUBCONTROL** s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO  
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro  
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



### **3.5.3. Regim maxim de inaltime**

Regimul maxim de inaltime pentru constructii de productie si depozitare este de P+2E, cu H maxim = 40,00m.

Regimul maxim de inaltime pentru constructii de birouri este de P+8E – Cladire existenta, cu H maxim = 40,00m.

### **3.6. DEZVOLATREA ECHIPARII EDILITARE**

Suprafata totala a zonei studiate este de 489.468,00mp. Terenul va fi ocupat de constructiile propuse, de parcuri si drumuri de acces, spatii verzi si dotari tehnico-edilitare. Cladirile existente pe teren sunt racordate la toate utilitatile necesare- apa/canal, gaz, curent. Pe teren se afla o statie de transformare de 10kV-IMT. Cladirile nou propuse se vor racorda la utilitati, in functie de solutiile tehnice care vor fi aprobate de catre regii. Se va avea in vedere implementarea unui grad cat mai mare sisteme care folosesc energie verde pentru viitoarele cladiri propuse.

### **3.7. PROTECTIA MEDIULUI**

Continental Automotive Products SRL este autorizata sa functioneze ca fabrica de anvelope in zona industriala denumita generic UMT.

Procesele principale tehnologice sunt:

- Formarea amestecului de cauciuc (compound)
- formarea componentelor anvelopei: prelucrarea mecanica a profilurilor de anvelope, calandrarea si debitarea diverselor componente de metal, cauciuc si fibre.
- asamblarea mecanica si/sau prelucrarea componentelor anvelopelor
- vulcanizarea anvelopelor: vulcanizarea anvelopelor este un proces termomecanic, care modifica elasticitatea cauciucului natural, conferind proprietatile mecanice necesare unei anvelope.
- inspectia finala

Toate procesele tehnologice sunt supravegheate, monitorizate si gestionate cu respectarea prevederilor legale si a masurilor impuse prin actele de reglementare.

Pentru neutralizarea emisiilor se folosesc echipamente tehnologice de oxidare termica (RTO) si echipamente cu plasma rece, conform celor mai bune tehnologii disponibile.

Nivelul emisiilor este monitorizat continuu, inclusiv prin intermediul instalatiei de automonitorizare COV, care are incorporat un analizor gaz de inalta precizie si software integrat, cu domeniul de masurare: 0-500 mg TOC/mc, certificat QAL1.

La nivel de societate este implementat si mentinut un sistem de management de mediu, conform ISO 14001:2015, certificat de un organism international de certificare.

Preocuparile pentru protectia mediului si a persoanelor se refelecta si in studiile privind sanatatea populatiei, care se realizeaza anual.



**SUBCONTROL** s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO  
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro  
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



Analizele si studiile intreprinse releva ca sunt respectate cerintele legale, tehnice si de management si ca activitatea societatii nu influenteza negativ nici factorii de mediu nici sanatatea populatiei.

Terenul din zona amplasamentului planului urbanistic propus are stabilitatea asigurata, nu exista straturi moi de alunecare in structura geologica, iar energia de relief este scazuta, astfel incat riscul de alunecari de teren este redus.

Riscul inzapezirilor in cazul ninsorilor abundente este prevenit prin asigurarea accesului mijloacelor de deszapezire la caile de comunicatii, cu posibilitatea stocarii temporare a zapezii pe spatiile verzi.

Riscul generat de efectele caniculei este prevenit prin izolarea termica a cladirilor.

Pentru prevenirea riscurilor generate de cutremure, proiectarea constructiilor si instalatiilor de asigurare a utilitatilor, va tine cont de seismicitatea amplasamentului.

Se vor amenaja spatii de colectare si stocare adecvata separata, a deseurilor menajere, tehnologice in categorii de reciclabile si eliminabile. Prin amenajarea acestor spatii si utilizarea de recipienti adecvati se vor evita imprastirea deseurilor, disconfortul olfactiv si riscul epidemiologic.

Spatiile verzi se propun a fi amenajate sub forma de zone verzi de aliniament cu rol de protectie fata de strada Magnus, la nord de terenul reglementat, si fata de strada Siemens, la sud de terenul reglementat, terase inierbate, precum si zone verzi compacte amenajate pentru a asigura caracterul verde al zonei. Se asigura un procent de spatii verzi de minim 20% din suprafata terenului, conform prevederilor HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

**Amenajarea spatiilor verzi se va face respectand prevederile Legii 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zone urbane.**

Lucrarile de amenajare se executa cu material forestier si floricol, adaptat climei, care au valoare estetica si ecologica si nu afecteaza sanatatea populatiei si biosistemelor din zona.

CONTINENTAL AUTOMOTIVE ROMANIA SRL se va ocupa de intretinere a acestora.

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

Obiectivele de utilitate publica se vor stabili in etapele ulterioare avizarii Planului Urbanistic Zonal.

## **4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI/ OPERATIUNII PROPUSE IN ZONA**

Avand in vedere cele de mai sus, consideram ca investitia propusa se incadreaza in politicile de dezvoltare ale orasului, prin adaptarea si integrarea zonei industriale existente, nevoilor cartierului si rezolvarea problemelor urbanistice, edilitare si de mediu.

Propunerea se incadreaza in retelele ecologica, de mobilitate, sociala si edilitara ale zonei periurbane Timisoara.



**SUBCONTROL** s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO  
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro  
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



## **5. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.**

In urma implementarii investitiei care face obiectul prezentul plan urbanistic, consideram ca intregul U.T.R. va avea de castigat, atat din punct de vedere economic, cat si social, prin cresterea atractivitatii intregii zone. Investitia propune, pe langa integrarea functiunii de industrie si crearea de spatii verzi amenajate, si amenajarea unei gradinite intr-o cladire existenta pe amplasament. De asemenea, consideram ca disfunctionalitatile prezentate in documentatie isi gasesc rezolvarea prin conceptul prezentat.

## **6. CATEGORII DE COSTURI**

### **6.1. COSTURI SUPORTATE DE INVESTITORII PRIVATI**

#### **6.1.1. Costuri suportate in interiorul P.U.Z.**

Investitiile propuse in interiorul zonei reglementate vor fi suportate integral de catre investitorul privat CONTINENTAL AUTOMOTIVE PRODUCTS SRL- inclusiv costurile privind amenajarea gradinitei, a spatiului verde public inspre cartierul UMT, costurile functionarea remizei PSI si a Centrului de Training.

Detalierea investitiilor propuse (etape, termene si evaluari costuri) se va realiza in Planul de actiuni- parte integranta a Planului Urbanistic Zonal.

Perdeaua de protectie din vestul terenului se propune a se executa inainte de avizarea PUZului si anume in cursul anului 2022.

#### **6.1.2. Costuri suportate in exteriorul P.U.Z.**

Investitorul va suporta toate interventiile necesare realizarii infrastructurii rutiere si edilitare, care se vor realiza partial pe domeniul public existent, in exteriorul terenului reglementat.

Detalierea acestor costuri (etape, termene si evaluari costuri) se va realiza in Planul de actiuni- parte integranta a Planului Urbanistic Zonal.

### **6.2. COSTURI SUPORTATE DE AUTORITATILE PUBLICE LOCALE**

#### **6.2.1. Costuri suportate in interiorul P.U.Z.**

Autoritatile locale nu vor suporta costuri in interiorul PUZului.

#### **6.2.2. Costuri suportate in exteriorul P.U.Z.**

Autoritatile locale nu vor suporta costuri in exteriorul PUZului.



**SUBCONTROL** s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timisoara/ RO  
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro  
O.R.C. Timis- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timisoara; Capital social 47.380.-Lei



## 7. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

La baza stabilirii principiilor de interventie, reglementari si restrictii impuse au stat urmatoarele obiective principale:

- corelarea cu planurile urbanistice aprobate pana in prezent pentru zona studiata si zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute prin tema.

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce explicita prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe zona studiata.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal si Regulamentul aferent acestuia devin documente necesar de coroborat si introduse in prevederile P.U.G. Municipiul Timisoara odata cu refacerea acestuia.

Intocmit:

Drd. Arh. Radu D. Radoslav