



SUBCONTROL s.r.l.

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



FOAIE DE CAPAT

TITLUL P.U.Z	CONSTRUIRE	HALA	LOGISTICA
	DEPOZITARE SI SERVICII, IN REGIM P+1E		
NUMAR PROIECT:			2609.06.7
DATA ELABORARE:			Iulie 2024
INITIATOR:	Continental Automotive Romania SRL		
PROIECTANT GEN:			SUBCONTROL SRL



SUBCONTROL s.r.l.

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



LISTA DE SEMNATURI

Firma/ Specialitate /Nume	Parafa/Semnatura
SUBCONTROL S.R.L. Coordonator proiect Jur. Camelia Gherghe Specialist RUR Arh. Dipl. Radu D. Radoslav Arh. Andreea Munteanu	



SUBCONTROL s.r.l.

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



BORDEROU GENERAL

1. PARTER SCRISA

- 1.1. Certificat de Urbanism nr.2036/29.07.2021
- 1.2. Aviz de Oportunitate nr.30/09.11.2022
- 1.3. Aviz tehnic Aquatim nr. 64414/02.12.2021
- 1.4. Aviz unic pentru rețele existente nr.743/16.09.2021
- 1.5. Aviz Directia de Sanatate Publica Timis nr. 29793/1044/M/26.11.2021
- 1.6. Aviz Ministerul Apararii Nationale DT/2732/24.03.2022
- 1.7. Aviz de principiu mediu urban si gestiune deseuri nr. 745/11.08.2021
- 1.8. Aviz Agentia pentru Protectia Mediului Timis nr.12/06.02.2023
- 1.9. Aviz Comisia de Circulatie nr. DT2022-001294/02.06.2022
- 1.10. Inspectoratul de politie judetean Timis nr. 470559/23.10.2023
- 1.11. Aviz Ministerul Dezvoltarii, Lucrarilor Publice si Administratiei nr. 19704/17.02.2022
- 1.12. Aviz Ministerul Culturii- Directia pentru Cultura a jud. Timis nr. 553-2734/30.06.2022
- 1.13. Aviz Inspectoratul Situatii de Urgenta „Banat”-Securitate Incendiu nr.235/21/SU-TM/14.10.2021
- 1.14. Inspectoratul Situatii de Urgenta „Banat”-Protectie Civila nr. 4645894/27.09.21
- 1.15. Plan de actiune UR2024-001360/16.05.2024
- 1.16. Aviz OCPI nr. 2838/2021
- 1.17. Aviz OCPI nr. 3002/2021
- 1.18. Memoriu de prezentare
- 1.19. Regulament local de urbanism



SUBCONTROL s.r.l.

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



2. PARTE DESENATA

2.1. Incadrare in teritoriu	U01
2.2. Situatie existenta	U02
2.3. Reglementari urbanistice - zonificare	U03
2.4. Reglementari echipare edilitara	U04
2.5. Obiective de utilitate publica	U05
2.6. Studiu cvartal	U07
2.7. Scenariu de mobilare	U08
2.8. Volumetrii	U09
2.9. Accesibilitate zona	U10



SUBCONTROL s.r.l.

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



CUPRINS MEMORIU DE PREZENTARE

1.	INTRODUCERE	8
1.1.	DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI	8
1.2.	OBIECTUL P.U.Z.....	8
1.2.1.	Solicitari ale temei-program	8
1.2.2.	Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata.....	8
1.1.	SURSE DOCUMENTARE.....	9
1.1.1.	Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ	9
1.1.2.	Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ	9
1.1.3.	Date statistice	9
2.	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII	10
2.1.	EVOLUTIA ZONEI	10
2.1.1.	Date privind evolutia zonei.....	10
2.1.2.	Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii	10
2.1.3.	Potential de dezvoltare	10
2.2.	INCADRAREA IN LOCALITATE	10
2.3.	ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.....	10
2.3.1.	Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, retea hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.	11
2.3.2.	Date generale despre amplasament	11
2.4.	CIRCULATIA	18
2.5.	OCUPAREA TERENURILOR	18
2.5.1.	Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata:	18
2.5.2.	Gradul de ocupare al zonei cu fond construit:	18
2.5.3.	Aspecte calitative ale fondului construit:	18
2.5.4.	Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine:.....	18
2.5.5.	Asigurarea cu spatii verzi:.....	18
2.6.	ECHIPARE EDILITARA	18



SUBCONTROL s.r.l.

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



2.7.	PROBLEME DE MEDIU	22
2.7.1.	Relatia cadrul natural – cadrul construit	22
2.7.2.	Evidentierea riscurilor naturale si antropice:	23
2.7.3.	Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona:	23
2.7.4.	Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie:	23
2.7.5.	Evidentierea potentialului balnear si turistic:.....	23
2.8.	OPTIUNI ALE POPULATIEI	23
3.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA.....	23
3.1.	CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	23
3.2.	PREVEDERI ALE PUG / MASTERPLANULUI.....	23
3.3.	VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	24
3.4.	ZONIFICAREA FUNCTIONALA– REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI.....	24
3.4.1.	Elemente de tema, functionalitate, amplasare.....	24
3.4.2.	Bilant teritorial.....	25
3.4.3.	Regim maxim de inaltime	25
3.5.	DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE	25
3.5.1.	Lucrari necesare pentru asigurarea necesarului de apa potabila:	25
3.5.2.	Alimentare cu apă.....	25
3.5.3.	Alimentare cu energie electrica: asigurarea necesarului de consum electric;	28
3.5.4.	Alimentare cu gaze naturale.....	29
3.6.	PROTECTIA MEDIULUI	29
3.7.1.	Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare(emisii, deversari, etc.).....	36
3.7.2.	Prevenirea producerii riscurilor naturale	36
3.7.3.	Epurarea si preepurarea apelor uzate	36
3.7.4.	Depozitarea controlata a deseurilor	37
3.7.5.	Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi	37
3.7.6.	Organizarea sistemelor de spatii verzi.....	37



SUBCONTROL s.r.l.

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



3.7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate	37
3.7.8. Refacerea peisagistica si reabilitare urbana	37
3.7.9. Valorificarea potentialului turistic si balnear- dupa caz	38
3.7.10. Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore.....	38
3.7.11 Criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului conform Anexei 1 din Hotararea de Guvern 1076 din 8 iulie 2004	38
3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA.....	41
3.7.1. Listarea obiectivelor de utilitate publica	41
3.7.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zona, conform Legii 213/1998.....	42
3.7.3. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zona, conform Legii 213/1998.....	42
3.7.4. Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori, in vederea realizarii obiectivelor propuse	42
4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE.....	43



SUBCONTROL s.r.l.

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



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării _____ CONSTRUIRE HALA LOGISTICA DEPOZITARE SI
SERVICII, IN REGIM P+1E
Nr. Proiect _____ 2609.06.7
Faza _____ P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal)
Initiator _____ Continental Automotive Romania SRL
Proiectant general _____ Subcontrol SRL
Specialist RUR: _____ Dipl.Arh. Radu D. Radoslav
Data elaborării _____ Iulie 2024

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1. Solicitari ale temei-program

Documentatia Plan Urbanistic Zonal: „CONSTRUIRE HALA LOGISTICA DEPOZITARE SI SERVICII, IN REGIM P+1E”, judetul Timis, Municipiul Timisoara, in intravilan, CF 447755, CF 443201.

La demararea Planului Urbanistic Zonal: „CONSTRUIRE HALA LOGISTICA DEPOZITARE SI SERVICII, IN REGIM P+1E”, terenul supus reglementarii, s-a aflat in proprietatea lui Karl Heinz Dietrich International Exped SRL.

In prezent acesta a fost cumparat si afla in proprietatea Continental Automotive Romania SRL.

In partea de Est a terenului se afla in curs de avizate PUZ - „CENTRU DE CERCETARE, DEZVOLTARE SI PRODUCTIE- CU CORELARE SI MODIFICARE PLANURI URBANISTICE EXISTENTE SI DEFINIRE TERENURI NEREGLEMENTATE” initiat de Continental Automotive Romania SRL, astfel se intregeste Platforma Industriala Continental Buzias, iar intreaga zona este trata unitar.

Documentatia actuala propune stramutarea acestui drum la nordul parcelei, pe viitoarea Strada Magnus astfel incat sa permita intregirea terenului. Mutarea drumului DE1549/5 este fundamentata de lipsa utilitatii lui actuale- datorate extinderii activitatii beneficiarului si a intregii zone (realizare strada Magnus si Inelul 4), dar este conditionata de acordul vecinilor direct afectati. Aceasta stramutare se va face prin schimb de terenuri intre Primaria Municipiului Timisoara si Continental Automotive Romania SRL.

Terenul are o suprafata totala de 63.900 mp si este liber de constructii.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata



SUBCONTROL s.r.l.

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



Conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Timisoara nr.457/17.10.2023 din punct de vedere al zonificarii teritoriale, terenul se incadreaza in **Zona UEi // Zona de activitati economice cu caracter industrial.**

1.1. SURSE DOCUMENTARE

1.1.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

Pentru prezenta documentatie au fost analizate atat planurile urbanistice aprobate din vecinateatea terenului studiat cat si planurile urbanistice cu caracter director care stabilesc directia de dezvoltare a zonei, dupa cum urmeaza:

- Planul de amenajare al teritoriului national;
- Planul de amenajare al teritoriului judetean Timis;
- 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. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- HG 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.

1.1.2. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ

S-a obtinut:

- Certificatul de Urbanism nr. 2036/29.07.2021;
- Aviz de Oportunitate nr. 30/09.11.2021.

1.1.3. Date statistice

Nu au fost utilizate date statistice.



SUBCONTROL s.r.l.

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



2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

2.1.1. Date privind evoluția zonei

Terenul care face obiectul PUZ-ului, face parte dintr-o zonă parțial reglementată urbanistic, adiacentă unei zone mari industriale cu funcțiuni mixte – birouri, producție și/sau depozitare, ce se găsește în plină extindere și dezvoltare.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relatează cu evoluția localității

Zona este preponderent industrială, parte a marii Platforme Industriale Calea Buziasului. Clădirile existente în zonă sunt preponderent de birouri, producție și/sau depozitare.

2.1.3. Potential de dezvoltare

Zona studiată are un potențial de dezvoltare ridicat, fiind în plină expansiune.

2.2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul se află pe teritoriul administrativ al Municipiului Timișoara, în zonă de sud-est a orașului.

Terenul are o suprafață totală de 63.900 mp, în proprietatea inițiatorului Continental Automotive Romania SRL.

Vecinătățile sunt după cum urmează (conf. planurilor anexate):

- la NORD - viitoarea stradă Magnus;
- la SUD - DE 1549/5 ;
- la EST - DE 1549/2/2;
- la VEST- Continental Automotive Romania SRL.

Distanțe față de construcții din vecinătăți:

- la NORD - 90 m până la prima construcție cu funcțiunea de producție (Bega Tehnomet) și 807 m până la prima construcție cu funcțiunea de locuire
- la SUD - 168 m până la prima construcție cu funcțiunea de producție (Elbromplast srl) și 503 m până la prima construcție cu funcțiunea de locuire
- la VEST- 10 m până la prima construcție cu funcțiunea de birouri, producție, servicii, depozitare, logistică și 1304 m până la prima construcție cu funcțiunea de locuire
- la EST - 920 m până la prima construcție cu funcțiunea de locuire

Terenul pe care este elaborat proiectul de față nu este în vecinătatea pădurilor, zonelor mlăștinoase, a fermelor, a cimitirelor sau a platformelor de depozitare a deșeurilor.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL



SUBCONTROL s.r.l.

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



2.3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.

Amplasamentul se prezintă ca și o suprafață de teren orizontală și nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare.

Pentru realizarea studiului geotehnic s-au precizat lucrările de prospectare geotehnică, stabilite conform "NORMATIVULUI PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENȚELE ȘI METODELE CERCETĂRII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE NP 074/2007".

2.3.2. Date generale despre amplasament

Morfologic, amplasamentul este situat în Campia Joasă Timiș-Bega caracterizată printr-un relief calm, defavorabil scurgerii naturale a apelor din precipitații, parte integrantă din marea unitate geomorfologică Campia de Vest.

Terenul din amplasament este relativ plan și orizontal, cu mici denivelări de ordinul a 10 la 40 cm, având stabilitatea generală asigurată, iar nivelul parcarilor amenajate provizoriu este mai ridicat cu cca. 1,00 m față de nivelul terenului din zona neamenajată a amplasamentului cercetat.

Geologic, zona se caracterizează prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcătuit din argile, prafuri, nisipuri și pietrisuri cu extindere la peste 100 m adâncime. Fundamentul cristalin-granitic se află la circa 1400 ÷ 1700 m adâncime și este străbătut de o rețea densă de microfalii (fracturi).

Hidrogeologic, ne interesează în cazul de față atât stratul freatic care este cantonat în complexul nisipos din baza stratificației interceptate pe amplasament cât și infiltrațiile de apă care circulă prin pământurile argilo-prăfoase din partea superioară a stratificației (pana la 4 – 5 m adâncime), cu nivele fluctuante sezoniere funcție de volumul precipitațiilor fiind alimentate în principal de precipitații.

Seismic, în conformitate cu Normativ P 100 - 1 / 2013 (cod de proiectare seismică – prevederi de proiectare pentru clădiri), 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 $a_g = 0,20g$.

Adâncimea maximă de îngheț, în conformitate cu STAS 6054/77, este pentru amplasamentul în cauză $h_i = 0,60 \div 0,70 \text{ m.}$

Stratificația pusă în evidență de forajele geotehnice executate, redată în fișele de stratificație anexate, se încadrează în cea generală a zonei, constând din următoarea succesiune de pământuri :

Sondajul S1 :

- 0,00 ÷ - 0,60m – umplutura pământ prafos nisipos galben vanat
- 0,60 ÷ - 1,50m – nisip fin prafos galben vanat,
având indice de consistență $I_c = 0,74 \div 0,68$ și



SUBCONTROL s.r.l.

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



- modul de deformatie $M=80\div 75\text{daN/cm}^2$
- 1,50 ÷ - 2,50m – nisip fin si mijlociu galben,
avand grad de indesare $I_D=0,33\div 0,39$ si
modul de deformatie $M=75\div 80\text{daN/cm}^2$
 - 2,50 ÷ - 4,50m – nisip mijlociu galben vanat,
avand grad de indesare $I_D=0,45\div 0,78$ si
modul de deformatie $M=85\div 103\text{daN/cm}^2$
 - 4,50 ÷ - 6,00m – nisip mijlociu si mare galben vanat,
avand grad de indesare $I_D=0,73\div 0,69$ si
modul de deformatie $M=101\div 99\text{daN/cm}^2$

● ***nisip fin prafos galben vanat***, între **cotele -(0,60÷-1,50)m**, caracterizat prin urmatorii parametrii geotehnici, care se vor utiliza la calculul capacitatii portante a terenului de fundare :

➤ greutate volumica	$\gamma = (17,00) \text{ kN/m}^3$
➤ indicele porilor	$e = (0,84\div 0,88)$
➤ porozitatea	$n = (46\div 47)\%$
➤ umiditatea naturala	$w = (11,60)\%$
➤ indice de consistenta	$I_c = (0,74\div 0,68)$
➤ modul de deformatie edometric	$M_{2-3} = (80\div 75)\text{daN/cm}^2$
➤ unghi de frecare interioara	$\phi = 18^\circ$
➤ coeziunea specifica	$c = 6\text{kN/m}^3$

În faza de predimensionare pentru calculul terenului de fundare și stabilirea dimensiunilor în plan ale elementelor de infrastructură se va adopta o presiune convențională de bază pentru

(D = 2,00 m si B = 1,00 m), în gruparea fundamentală de încărcări, pentru stratul de nisip fin prafos:

$$p_{\text{conv}} = 170,00 \text{ kPa,}$$

la care se vor aplica corecțiile de lățime (C_B) și de adâncime (C_D).

● ***nisip fin si mijlociu galben***, între **cotele -(1,50÷-2,50)m**, caracterizat prin urmatorii parametrii geotehnici, care se vor utiliza la calculul capacitatii portante a terenului de fundare :



SUBCONTROL s.r.l.

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



➤ greutate volumica	$\gamma = (17,20) \text{ kN/m}^3$
➤ indicele porilor	$e = (0,88 \div 0,84)$
➤ porozitatea	$n = (47 \div 46)\%$
➤ umiditatea naturala	$w = (8,80)\%$
➤ grad de indesare	$I_D = (0,33 \div 0,39)$
➤ modul de deformatie edometric	$M_{2-3} = (75 \div 80) \text{ daN/cm}^2$
➤ unghi de frecare interioara	$\phi = 20^\circ$

În faza de predimensionare pentru calculul terenului de fundare și stabilirea dimensiunilor în plan ale elementelor de infrastructură se va adopta o presiune convențională de bază pentru

($D = 2,00 \text{ m}$ și $B = 1,00 \text{ m}$), în gruparea fundamentală de încărcări, pentru stratul de nisip fin și mijlociu:

$$p_{\text{conv}} = 180,00 \text{ kPa},$$

la care se vor aplica corecțiile de lățime (C_B) și de adâncime (C_D).

Sondajul S2 :

- 0,00 ÷ - 0,60m – umplutura pamant cu pietris
 - 0,60 ÷ - 1,50m – argila prafoasa vanata,
avand indice de consistenta $I_c = 0,68 \div 0,81$ și
modul de deformatie $M = 75 \div 84 \text{ daN/cm}^2$
 - 1,50 ÷ - 3,00m – argila prafoasa galben vanata cu rar calcar dizolvat,
avand indice de consistenta $I_c = 0,91 \div 0,76$ și
modul de deformatie $M = 89 \div 81 \text{ daN/cm}^2$
 - 3,00 ÷ - 4,00m – argila prafoasa vanata cu oxizi,
avand indice de consistenta $I_c = 0,77 \div 0,78$ și
modul de deformatie $M = 82 \text{ daN/cm}^2$
 - 4,00 ÷ - 5,00m – argila prafoasa nisipoasa vanata cu oxizi,
avand indice de consistenta $I_c = 0,88 \div 1,01$ și
modul de deformatie $M = 85 \div 92 \text{ daN/cm}^2$
 - 5,00 ÷ - 6,00m – nisip mijlociu și mare vanat cu rar pietris,
avand grad de indesare $I_D = 0,77 \div 0,73$ și
modul de deformatie $M = 103 \div 101 \text{ daN/cm}^2$
- **argila prafoasa vanata** între cotele $-(0,60 \div -1,50) \text{ m}$, caracterizat prin urmatorii parametrii geotehnici, care se vor utiliza la calculul capacitatii portante a terenului de fundare :

➤ greutate volumica	$\gamma = (18,30) \text{ kN/m}^3$
---------------------	-----------------------------------



SUBCONTROL s.r.l.

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



➤ indicele porilor	$e = (0,88 \div 0,80)$
➤ porozitatea	$n = (47 \div 45)\%$
➤ umiditatea naturala	$w = (18,30)\%$
➤ indice de consistenta	$I_c = (0,68 \div 0,81)$
➤ indice de plasticitate	$I_p = 24,10\%$
➤ modul de deformatie edometric	$M_{2-3} = (75 \div 84) \text{ daN/cm}^2$
➤ unghi de frecare interioara	$\phi = 11^\circ$
➤ coeziunea specifica	$c = 20 \text{ kN/m}^3$

În faza de predimensionare pentru calculul terenului de fundare și stabilirea dimensiunilor în plan ale elementelor de infrastructură se va adopta o presiune convențională de bază pentru

(D = 2,00 m și B = 1,00 m), în gruparea fundamentală de încărcări, pentru stratul de argila prafoasa:

$$p_{\text{conv}} = 220,00 \text{ kPa,}$$

la care se vor aplica corecțiile de lățime (C_B) și de adâncime (C_d).

• **argila prafoasa galben vanata cu rar calcar dizolvat**, între **cotele -(1,50 ÷ -3,00)m**, caracterizat prin urmatorii parametrii geotehnici, care se vor utiliza la calculul capacitatii portante a terenului de fundare :

➤ greutate volumica	$\gamma = (18,50) \text{ kN/m}^3$
➤ indicele porilor	$e = (0,76 \div 0,83)$
➤ porozitatea	$n = (43 \div 45)\%$
➤ umiditatea naturala	$w = (14,80)\%$
➤ indice de consistenta	$I_c = (0,91 \div 0,76)$
➤ indice de plasticitate	$I_p = 22,40\%$
➤ modul de deformatie edometric	$M_{2-3} = (89 \div 81) \text{ daN/cm}^2$
➤ unghi de frecare interioara	$\phi = 12^\circ$
➤ coeziunea specifica	$c = 22 \text{ kN/m}^3$

În faza de predimensionare pentru calculul terenului de fundare și stabilirea dimensiunilor în plan ale elementelor de infrastructură se va adopta o presiune convențională de bază pentru

(D = 2,00 m și B = 1,00 m), în gruparea fundamentală de încărcări, pentru stratul de argila prafoasa:



SUBCONTROL s.r.l.

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



$$p_{\text{conv}} = 230,00 \text{ kPa},$$

la care se vor aplica corecțiile de lățime (C_B) și de adâncime (C_D).

Sondajul S3 :

- 0,00 ÷ - 0,60m – umplutura pamant prafos vanat
- 0,60 ÷ - 3,00m – argila prafoasa galben vanata,
avand indice de consistenta $I_c=0,77\div 0,87$ si
modul de deformatie $M=82\div 87\text{daN/cm}^2$
- 3,00 ÷ - 4,00m – argila prafoasa nisipoasa galben vanata,
avand indice de consistenta $I_c=0,73\div 0,96$ si
modul de deformatie $M=79\div 90\text{daN/cm}^2$
- 4,00 ÷ - 4,50m – nisip fin prafos vanat,
avand indice de consistenta $I_c=1,26$ si
modul de deformatie $M=99\text{daN/cm}^2$
- 4,50 ÷ - 6,00m – nisip mijlociu vanat,
avand grad de indesare $I_D=0,74\div 0,62$ si
modul de deformatie $M=102\div 96\text{daN/cm}^2$

În faza de predimensionare pentru calculul terenului de fundare și stabilirea dimensiunilor în plan ale elementelor de infrastructură se va adopta o presiune convențională de bază pentru

($D = 2,00$ m si $B = 1,00$ m), în gruparea fundamentală de încărcări, pentru stratul de argila prafoasa:

$$p_{\text{conv}} = 225,00 \text{ kPa},$$

la care se vor aplica corecțiile de lățime (C_B) și de adâncime (C_D).

Pentru alte dimensiuni ale talpii fundatiilor, precum si in cazul unor incarcari aplicate excentric, se va reface calculul valorilor presiuni conventionale de calcul a terenului de fundare conform paragrafului 3.3.1 si 4.2.1 din STAS 3300/2-85, folosind coeficientii de corectie functie de natura terenului (pentru **pamanturi coezive** $k_1 = 0,05$ si $k_2 = 2,00$ si **pamanturi necoezive** $k_1 = 0,10$ si $k_2 = 2,50$).

☞ SE RECOMANDA FUNDAREA HALEI PROPUSE, LA COTA MINIMA



SUBCONTROL s.r.l.

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



D_{MIN} = -1,50M FATA DE CTN, PE STRATUL DE NISIP FIN SI MIJLOCIU GALBEN (IN ZONA SONDAJULUI S1), RESPECTIV ARGILA PRAFOASA GALBEN VANATA CU CALCAR DIZOLVAT (IN ZONA SONDAJELOR S2, S3).

☞ DACA SE FAC FUNDATII IZOLATE DIRECTE, LEGATURILE INTRE FUNDATII SE VOR FACE CU GRINZI DE FUNDARE ARMATE, INCASTRATE IN TERENUL NATURAL.

☞ PENTRU IMPREJMUIRE, SE RECOMANDA COTA MINIMA DE FUNDARE LA COTA D_{MIN} = -0,80M FATA DE CTN., PE STRATUL DE NISIP FIN PRAFOS

GALBEN VANAT (IN ZONA SONDAJULUI S1), RESPECTIV ARGILA PRAFOASA GALBEN VANATA (IN ZONA SONDAJELOR S2, S3).

☞ ESTE NECESARA ARMAREA TALPII FUNDATIEI CU CENTURA DE BETON ARMAT PENTRU O BUNA RIGIDIZARE A CONSTRUCTIEI.

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

☞ zona unde se construiește sa fie bine curatata si nivelata inainte de inceperea sapaturilor, astfel ca sa nu se permita stagnarea apelor meteorice (sa se scoata toata umplutura)

☞ sistematizarea terenului astfel sa se asigure evacuarea rapida a apei din precipitatii din jurul constructiei,

☞ captarea si evacuarea dirijata respectiv controlata a apei din precipitatii de pe acoperisul constructiei si deversarea controlata catre emisari,

☞ sapatura sa se execute sprijinita sau in taluz

☞ conductele purtatoare de apa ce intra si ies din cladiri 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 solului

☞ 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.

☞ 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



SUBCONTROL s.r.l.

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



☞ 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÷30)cm, prevazut cu panta de 5% spre exterior,

Clasele de expunere pentru betoanele din infrastructura :

La stabilirea clasei minime de beton si a tipului de ciment folosit pentru betoanele infrastructurii, se va tine seama si de clasa de expunere in raport cu nivelul si agresivitatea apei subterane, conform SR EN 206-1 si Codului CP 012/1:2007 si anume:

- **Clasa de expunere XC2** (umed, rareori uscat), pentru fundatiile situate sub nivelul de inghet , la care corespunde o clasa de rezistenta a betonului **C16/20**, cu un dozaj minim de ciment 260kg/m³., conform **Tabelului F1.1 din codul de practica CP 012/1/2007 intitulat "Cod de practica pentru producerea betonului"**.
- **Combinatia de clasa de expunere XC4+XF1**, pentru elementele exterioare expuse la inghet si in contact cu apa de ploaie (fundatii deasupra nivelului de inghet) , la care corespunde o clasa de rezistenta a betonului **C25/30**, cu un dozaj minim de ciment 300kg/m³., conform **Tabelului F1.1 din codul de practica CP 012/1/2007 intitulat "Cod de practica pentru producerea betonului"**.

Pentru a se evita necesitatea executiei fundatiei dintr-un beton de clasa superioara, se recomanda ca suprafata betonului expusa fenomenului de inghet-dezghet sa fie protejata cu materiale termoizolatoare.

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 mediu si tare)
- Sapatura mecanica (teren categoria I si II)
- **Se interzice deschiderea sapaturilor si abandonarea lor, pe perioade lungi de**

timp, lucru ce ar afecta proprietatile geotehnice ale terenului de fundare.

Dupa realizarea sapaturilor, pentru fundare daca sunt neconcordante fata de studiul geotehnic, constructorul impreuna cu initiatorul vor solicita prezenta proiectantului de rezistenta si a geotehnicianului pentru aprecierea calitatii terenului de fundare si pentru eventuale completarii a celor prezentate.



SUBCONTROL s.r.l.

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



2.4. CIRCULATIA

Circulatia in zona este si una dintre cele mai mari disfunctionalitati ale acesteia. Blocajul inelului 4, Bulevardul Industriei, face ca accesul in zona sa fie foarte dificil, atat pentru persoanele care lucreaza in zona, cat si in detrimentul celorlalti locuitori ai orasului.

Se propune stramutarea DE1549/5 pe viitoarea Strada Magnus, pentru o dezvoltare mai rationala a zonei, in beneficiul functionalitatii ei, schimbul de terenuri se va face intre Primaria Municipiului Timisoara si Continental Automotive Romania SRL.

Accesul pe parcele din PUZ se va face de pe Strada Siemens si viitoarea Strada Magnus.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata:

In prezent in zona se gasesc cladiri cu functiuni mixte – birouri, productie si/sau depozitare. Intreaga zona este in plina extindere si dezvoltare.

2.5.2. Gradul de ocupare al zonei cu fond construit:

Terenul este liber de constructii.

2.5.3. Aspecte calitative ale fondului construit:

Zona este preponderent industriala, parte a marii Platforme Industriale Calea Buziasului. Cladirile existente in zona sunt preponderent de birouri, productie si/sau depozitare conf. legislatiei in vigoare.

2.5.4. Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine:

Functiunile conexe asigurate in zona studiata sunt cantina, supermarket, sala de sport, centru tineret/gradinita – PUZ in lucru „AfiOM- Multiplex Filantropic Timisoara”.

2.5.5. Asigurarea cu spatii verzi:

Se propun realizarea in procent de min.20% de spatii verzi amenajate, din care min. 15 % sa fie pe sol natural.

2.6. ECHIPARE EDILITARA

Terenul are o suprafata totala de 63.900 mp, in proprietatea initiatorului Continental Automotive Romania SRL.



SUBCONTROL s.r.l.

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



Alimentare cu apa

Alimentarea cu apa pentru zona studiata se va face de la rețeaua de alimentare cu apa a municipiului Timisoara, existenta pe Bulevardul Industriei De.300 mm, prin extinderea acesteia pe Bulevardul Industriei si pe strada Magnus cu o conducta din PEHD PN10 De.300mm cu lungimea de aprox. L= 910 m pana in dreptul parcelei studiate, prevazuta cu hidranti de incendiu.

Aceasta sursa va asigura un debit pentru satisfacerea consumului de apa si debitul pentru refacerea rezervei de apa pentru incendiu.

In incinta studiata a PUZ-ului se realizează două rețele de apă independente:

- o rețea de apa potabila, pentru consum curent, care se va realiza din PE-HD, Pn 10, cu diametrul cuprins intre De.32mm si De.160 mm, in lungime totala de L=470 m si se va poza ingropat sub adancimea de inghet pe un pat de nisip;

- o rețea de incendiu, amplasata perimetral constructiilor, pentru crearea unui inel de incendiu, care se va realiza din PE-HD, Pn 10, cu diametrul cuprins intre De.90mm si 160 mm, in lungime totala de L=850 m si se va echipa cu hidranti de incendiu supraterani Dn 100 mm.

Rezervorul de incendiu are capacitatea totala de 1442 mc. Se propun in incinta 9 hidranti supraterani de incendiu exterior.

Rețeaua de apa stradala propusa in zona se va lega la rețeaua existenta de pe Bulevardul Industriei printr-un camin de vane.

La parcelă se propune un bransament de apa si camin de apometru pentru masurarea debitului de apa consumat.

Debitele de apa menajera necesare sunt:

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 13,90\ mc/zi = 0,16\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 18,07\ mc/zi = 0,21\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 1,51\ mc/h = 0,42\ l/s$$

Rezervorul de incendiu are capacitatea totala de 1442 mc, debitul de incendiu necesar este de 50 l/s. Se propun in incinta 9 hidranti supraterani de incendiu exterior.

Debitul de apa pentru refacerea rezervei de apa pentru incendiu este:

$$Q_{RI} = 16,68\ l/s$$

Debitul total de apa necesar la sursa este de:

$$Q_{sursa} = Q_{ORAR\ MAX} + Q_{RI} = 17,10\ l/s$$

Rețeaua de apa stradala propusa in zona se va lega la rețeaua existenta de pe



SUBCONTROL s.r.l.

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



Bulevardul Industriei printr-un camin de vane.

La parcelă se propune un bransament de apa si camin de apometru pentru masurarea debitului de apa consumat.

Canalizare menajera

Racordarea la canalizare a zonei studiate se va face la rețeaua de canalizare unitara a municipiului Timisoara, existenta pe Bulevardul Industriei D=1200 mm, prin extinderea acesteia cu o conducta din PVC SN8 D=315mm pe lungimea de aprox. L= 490 m pana in dreptul parcelei studiate.

Se propune in incinta studiata o rețea de canalizare menajera gravitacionala din tuburi PVC, D=160, 200 mm in lungime totala de L=470m.

Apele colectate în rețeaua de canalizare s-au determinat conform STAS 1846/90 pentru un numar de 230 persoane. Procentul de restitutie se considera de 100% din necesarul de apa calculat pentru etapa de perspectiva.

Apele uzate sunt descarcate in final la statia de epurare a municipiului Timisoara.

Debitele estimate sunt:

$$Q_{UZI\ MED} = 13,90 \text{ mc/zi} = 0,16 \text{ l/s}$$

$$Q_{UZI\ MAX} = 18,07 \text{ mc/zi} = 0,21 \text{ l/s}$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 1,51 \text{ mc/h} = 0,42 \text{ l/s}$$

Canalizarea pluviala

Apele de ploaie de pe platformele betonate si parcuri vor fi colectate de o rețea de canalizare pluviala gravitacionala impura realizata din tuburi din PVC-KG, cu diametrul cuprins intre 315mm si 1400 mm mm, L=760m, trecute prin separator de namol si hidrocarburi si stocate in bazinul de retentie propus spre amplasare in zona verde.

Apele pluviale de pe acoperisuri vor fi colectate intr-o rețea de canalizare pluviala pura realizata din tuburi din PVC-KG, cu diametrul cuprins intre 315mm si 700 mm, L= 460 m si vor fi descarcate direct in bazinul de retentie.

Apa pluviala pre-epurata din bazinul de retentie va fi transportata prin pompare, printr-o conducta de refulare(pe o distanta de cca. 80 m), dupa momentul ploii, intr-un camin de linistire si de acolo in caminul de racord.

$$Q_{PL} = 79,32 \text{ l/s}$$

$$\text{Volumul anual al apelor pluviale va fi: } V_{\text{anual}} = Q_{l/s} \times t \times 60 \times 100_{\text{zile/an}} / 1.000 = \text{mc/an}$$



SUBCONTROL s.r.l.

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



$V_{\text{annual}} \sim 6.663 \text{ mc/an}$

Volumul bazinului de retenție:

$V = 68 \text{ mc} (\sim 46 \text{ mp})$

Retele de energie electrica

Situatia existenta

În zona studiată există două linii de medie tensiune, aparținând operatorului de distribuție E-Distribuție Banat S.A., care nu sunt afectate de noua construcție.

Conform Avizului de amplasament favorabil Nr. 08616421 din 16.08.2021, rețeaua existentă în zona nu poate prelua noul consumator prevăzut în prezenta documentație.

Situatia propusa

Se prezintă în continuare bilanțul estimat al puterilor:

Cladirea HALA LOGISTICA IN REGIM P+1E

Nr. crt.	Categoria receptoarelor	Pi [kW]	Pc [kW]	Sc [kVA]
1.	Spații pentru servicii sau depozitare	1600	1095	1190
2.	Spații pentru birouri	270	160	175
3.	Stații de încărcare în parcare ($P_i = 10 \times 7,2 \text{ kW} = 72 \text{ kW}$)	72	72	78
4.	Statie de pompe pentru incendiu	220	110	120
	Total	2162	1437	1563

Cladirea va fi echipată cu un post de transformare propriu, de 2000kVA, înglobat în clădire, cu acces direct din exterior, separat de restul clădirii cu pereți rezistenți la foc EI 180 și planșee REI 120.

Noul obiectiv nu poate fi alimentat cu energie electrică din rețeaua de distribuție existentă.

Stabilirea soluției de racordare la rețeaua electrică se va face de către operatorul de distribuție E-DISTRIBUȚIE BANAT S.A., în urma cererii de racordare.

La execuție se vor respecta distanțele minime între categoriile de instalații și normativele I7-2011, NTE007/08/00, P118-1999, PE132/2003.



SUBCONTROL s.r.l.

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



Distribuția de joasă tensiune, pentru alimentarea stațiilor de încărcare auto, a iluminatului exterior etc. se va realiza cu cabluri montate subteran, într-o rețea interioară de camere și tuburi. Liniile subterane vor fi realizate cu cabluri armate cu banda de otel.

Telecomunicații

Romtelecom, Orange, Vodafone și UPC nu au în zonă rețele care să fie afectate de lucrările propuse.

Rețele de gaze naturale

Situatia existenta

În zona studiată, alimentarea cu gaze naturale a obiectivelor existente este asigurată din sistemul de distribuție gaze naturale aflat în exploatarea S.C. DELGAZ GRID S.A. Timișoara. Pe str. Siemens, până în zona halei B – Continental Automotive, există rețea de gaze naturale presiune medie. De asemenea, există rețea gaze naturale presiune medie și pe bdul 12 Noiembrie 1884.

Situatia propusa

Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se propune să se realizeze din rețeaua de distribuție gaze naturale presiune medie PEHD SDR11 existentă pe str. Siemens.

Pentru asigurarea debitului de gaze naturale necesar consumatorilor din zona studiată și din perspectivă se propune:

- Extinderea rețea gaze naturale de presiune medie cu conducte din polietilena SDR11, în lungime de cca. 190 m pe str. Siemens, cca. 171 m pe Bdul Industriei și cca. 532 m pe str. Magnus.
- 1 racord gaze naturale presiune medie până la limita de proprietate din conducte de polietilenă SDR11, în lungime de aproximativ 6 m, montat subteran și post de reglare-măsurare, amplasat la limita de proprietate.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.7.1. Relatia cadrulul natural – cadrul construit

Pe terenurile din vecinatate, începând cu anii '70 au fost edificate întreprinderi industriale (Electrotimis, Tehnometal, Optica), care au conferit o destinație industrială a zonei. Procesul a continuat și după anii 2000 (Draxlmaier, Siemens, Continental), astfel încât terenul aferent PUZ propus este înconjurat de construcții (cu destinație industrială, depozitari, birouri și servicii), pentru care există rețele edilitare disponibile și pentru prezentul plan.

Prin strategia urbanistică propusă prin acest PUZ, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.



SUBCONTROL s.r.l.

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



2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

Nu se prevăd riscuri naturale sau antropice în zona studiată sau în vecinătăți. Raul Bega este situat la cca. 2 km nord de amplasament. Conform arealelor inundabile din cele 3 scenarii de probabilitate, așa cum sunt prevăzute pe harta ABA Banat din cadrul Planului de Management de Risc la Inundații, amplasamentul este situat în afara acestora.

Energia de relief scăzută și absentă din structura geologică a straturilor moi de glisare, nu favorizează alunecările de teren.

Seismicitatea amplasamentului se încadrează în cea a municipiului Timișoara (Intensitate seismică exprimată în grade MSK = VII), conform Legii 575/2001, Anexa Nr.3.

Depozitul de produse petroliere al Petrom SA de pe Bd. Constructorilor, este situat la cca. 350 m nord de amplasament, având interpusă clădiri industriale (Mecatim).

2.7.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona:

Nu este cazul.

2.7.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

Nu e cazul.

2.7.5. Evidențierea potențialului balnear și turistic:

Nu este cazul.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Proprietatea este privată și propune realizarea unei hale de logistică depozitare, precum și locuri de parcare și circulații noi în incintă.

Prin consultările populației ce au avut loc cu prilejul avizării planurilor de urbanism și proiectelor implementate din zonele adiacente, nu au rezultat opoziții față de funcțiunea propusă a zonelor respective (servicii, comerț, locuire).

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Nu au fost elaborate studii de fundamentare.

Conform Certificatului de Urbanism nr.2036/29.07.2021 obținut în baza H.C.L. nr.157/2002, prelungit prin H.C.L. 619/2018: Zona propusă de unități industriale, cu interdicție de construire până la elaborare PUZ, indicatori urbanistici conf. HG 525/1996 republicată.

S-a obținut Avizul de Oportunitate nr. 14/03.06.2021 prin care au fost stabiliți indicatorii urbanistici și structurarea terenului în zona mixtă (birouri, producție, depozitare).

3.2. PREVEDERI ALE PUG / MASTERPLANULUI



SUBCONTROL s.r.l.

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



– Conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin HCL 457/17.10.2023, iar din punct de vedere al zonificarii teritoriale, terenul se incadreaza in **Zona UEi // Zona de activitati economice cu caracter industrial.**

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul studiat este un fost teren agricol, ce in ultima perioada nu a mai fost folosit in scopuri agricole, aflandu-se adiacent de zona in plina dezvoltare urbanistica.

In concluzie nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui balans optim intre suprafetele construite existente si viitoare si dotarea cu zone verzi, in concordanta cu reglementarile in vigoare si in spiritul imbunatatirii factorilor de mediu si a calitatii vietii, prin cresterea suprafetelor de spatii verzi amenajate.

Documentatia actuala propune stramutarea drumului DE1549/5 aflat in domeniul public la sudul parcelei conform Planul de Actiuni. Mutarea drumului DE1549/5 este fundamentata de lipsa utilitatii lui actuale – datorata exinderii activitatii beneficiarului si a intregii zone si este conditionata de acordul vecinilor direct afectati. Stramutarea drumului se va face prin schimb de terenuri intre Primaria Municipiului Timisoara si Continental Automotive Romania SRL.

3.4. ZONIFICAREA FUNCTIONALA– REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Circulatia in zona este si una dintre cele mai mari disfunctionalitati ale acesteia. Blocajul inelului 4, Bulevardul Industriei, face ca accesul in zona sa fie foarte dificil, atat pentru persoanele care lucreaza in zona, cat si in detrimentul celorlalti locuitori ai orasului.

Se propune stramutarea DE1549/5 pe viitoarea Strada Magnus, pentru o dezvoltare mai rationala a zonei, in beneficiul functionalitatii ei.

Accesul pe parcele din PUZ se va face in 2 etape:

- etapa 1: accesul se va realiza din interiorul platformei Platforma Industriala Continental Buzias, avand in vedere intregirea acesteia.
- etapa 2: accesul se va realiza de pe str.Magnus, in urma realizarii Inelul IV.

3.4.1. Elemente de tema, functionalitate, amplasare

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

- Asigurarea mai multor accese in zona studiată;
- Asigurarea de locuri de parcare pentru angajati;
- Mutare DE1549/5 datorita lipsei utilitatii actuale a acestuia;
- Spatii verzi – zone verzi de aliniament cu rol de protectie fata de strada Magnus, la nord de terenul reglementat



SUBCONTROL s.r.l.

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



- Funcțiunile propuse amplasate pe terenul pe care se propune P.U.Z.-ul, ce face obiectul acestei documentații, vor fi doar funcțiuni fără impact asupra mediului.

3.4.2. Bilant teritorial

Bilant teritorial PUZ – CONSTRUIRE HALA LOGISTICA DEPOZITARE SI SERVICII IN REGIM P+1E

Nr. C.F. / Nr. CAD	Proprietar	Suprafata (mp)
CF 447755	Continental Automotive Romania SRL	49.500
CF 443201		14.400
TOTAL		63.900

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	MP	%	MP	%
ZONA CONSTRUITA	0	0	44730	70
PLATFORME/ACCESE/PARCARI	0	0	6390	10
ZONE VERZI AMENAJATE	0	0	12780	20
TOTAL	63.900	100	63.900	100

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)	MAX. 70%
COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	MAX. 1.4

3.4.3. Regim maxim de inaltime

Pe parcela studiată se propune reglementarea ca zonă cu destinația de hală logistică depozitare, cu un regim de înălțime de min. (S)+P, max. (S)+P+1E, H.max.cornisă = 45.00 m, respectiv H max.= 45.00m, doar în cazul clădirilor de depozitare operate automat.

Se va respecta o distanță minimă egală cu înălțimea la atic față de aliniamentul de pe cealaltă parte a frontului stradal al străzii Magnus și DE 1549/2/2.

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.5.1. Lucrări necesare pentru asigurarea necesarului de apă potabilă:

Suprafața totală a zonei studiate este de **63.900 mp**. Terenul este liber de construcții.

3.5.2. Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă pentru zona studiată se va face de la rețeaua de alimentare cu apă a municipiului Timișoara, existentă pe Bulevardul Industriei De.300 mm, prin



SUBCONTROL s.r.l.

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



extinderea acesteia pe Bulevardul Industriei si pe strada Magnus cu o conducta din PEHD PN10 De.300mm cu lungimea de aprox. L= 910 m pana in dreptul parcelei studiate, prevazuta cu hidranti de incendiu.

Aceasta sursa va asigura un debit pentru satisfacerea consumului de apa si debitul pentru refacerea rezervei de apa pentru incendiu.

In incinta studiata a PUZ-ului se realizează două rețele de apă independente:

- o rețea de apă potabilă, pentru consum curent, care se va realiza din PE-HD, Pn 10, cu diametrul cuprins între De.32mm și De.160 mm, în lungime totală de L=470 m și se va poza îngropat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip;

- o rețea de incendiu, amplasată perimetral construcțiilor, pentru crearea unui inel de incendiu, care se va realiza din PE-HD, Pn 10, cu diametrul cuprins între De.90mm și 160 mm, în lungime totală de L=850 m și se va echipa cu hidranti de incendiu supraterani Dn 100 mm.

Rezervorul de incendiu are capacitatea totală de 1442 mc. Se propun în incinta 9 hidranti supraterani de incendiu exterior.

Rețeaua de apă strădală propusă în zona se va lega la rețeaua existentă de pe Bulevardul Industriei printr-un camin de vane.

La parcelă se propune un branșament de apă și camin de apometru pentru măsurarea debitului de apă consumat.

Debitele de apă menajeră necesare sunt:

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 13,90\ mc/zi = 0,16\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 18,07\ mc/zi = 0,21\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 1,51\ mc/h = 0,42\ l/s$$

Rezervorul de incendiu are capacitatea totală de 1442 mc, debitul de incendiu necesar este de 50 l/s. Se propun în incinta 9 hidranti supraterani de incendiu exterior.

Debitul de apă pentru refacerea rezervei de apă pentru incendiu este:

$$Q_{RI} = 16,68\ l/s$$

Debitul total de apă necesar la sursa este de:

$$Q_{sursa} = Q_{ORAR\ MAX} + Q_{RI} = 17,10\ l/s$$

Rețeaua de apă strădală propusă în zona se va lega la rețeaua existentă de pe Bulevardul Industriei printr-un camin de vane.

La parcelă se propune un branșament de apă și camin de apometru pentru



SUBCONTROL s.r.l.

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



masurarea debitului de apa consumat.

Canalizare menajera

Racordarea la canalizare a zonei studiate se va face la rețeaua de canalizare unitara a municipiului Timisoara, existenta pe Bulevardul Industriei D=1200 mm, prin extinderea acesteia cu o conducta din PVC SN8 D=315mm pe lungimea de aprox. L= 490 m pana in dreptul parcelei studiate.

Se propune in incinta studiata o rețea de canalizare menajera gravitacionala din tuburi PVC, D=160, 200 mm in lungime totala de L=470m.

Apele colectate în rețeaua de canalizare s-au determinat conform STAS 1846/90 pentru un numar de 230 persoane. Procentul de restituție se considera de 100% din necesarul de apa calculat pentru etapa de perspectiva.

Apele uzate sunt descarcate in final la statia de epurare a municipiului Timisoara.

Debitele estimate sunt:

$$Q_{UZI\ MED} = 13,90 \text{ mc/zi} = 0,16 \text{ l/s}$$

$$Q_{UZI\ MAX} = 18,07 \text{ mc/zi} = 0,21 \text{ l/s}$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 1,51 \text{ mc/h} = 0,42 \text{ l/}$$

Canalizarea pluviala

Apele de ploaie de pe platformele betonate si parcarilor vor fi colectate de o rețea de canalizare pluviala gravitacionala impura realizata din tuburi din PVC-KG, cu diametrul cuprins intre 315mm si 1400 mm, L=760m, trecute prin separator de namol si hidrocarburi si stocate in bazinul de retentie propus spre amplasare in zona verde.

Apele pluviale de pe acoperisuri vor fi colectate intr-o rețea de canalizare pluviala pura realizata din tuburi din PVC-KG, cu diametrul cuprins intre 315mm si 700 mm, L= 460 m si vor fi descarcate direct in bazinul de retentie.

Apa pluviala pre-epurata din bazinul de retentie va fi transportata prin pompare, printr-o conducta de refulare(pe o distanta de cca. 80 m), dupa momentul ploii, intr-un camin de linistire si de acolo in caminul de racord.

$$Q_{PL} = 79,32 \text{ l/s}$$

$$\text{Volumul anual al apelor pluviale va fi: } V_{\text{anual}} = Q_{l/s} \times t \times 60 \times 100_{\text{zile/an}} / 1.000 = \text{mc/an}$$

$$V_{\text{anual}} \sim 6.663 \text{ mc/an}$$

Volumul bazinului de retentie:

$$V = 68 \text{ mc} (\sim 46 \text{ mp})$$



SUBCONTROL s.r.l.

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



3.5.3. Alimentare cu energie electrica: asigurarea necesarului de consum electric;

Situatia existenta

În zona studiată există două linii de medie tensiune, aparținând operatorului de distribuție E-Distribuție Banat S.A., care nu sunt afectate de noua construcție.

Conform Avizului de amplasament favorabil Nr. 08616421 din 16.08.2021, rețeaua existentă în zona nu poate prelua noul consumator prevăzut în prezenta documentație.

Situatia propusa

Se prezintă în continuare bilanțul estimat al puterilor:

Cladirea HALA LOGISTICA IN REGIM P+1E

Nr. crt.	Categoria receptoarelor	Pi [kW]	Pc [kW]	Sc [kVA]
1.	Spații pentru servicii sau depozitare	1600	1095	1190
2.	Spații pentru birouri	270	160	175
3.	Stații de încărcare în parcare ($P_i = 10 \times 7,2 \text{ kW} = 72 \text{ kW}$)	72	72	78
4.	Statie de pompe pentru incendiu	220	110	120
	Total	2162	1437	1563

Cladirea va fi echipată cu un post de transformare propriu, de 2000kVA, înglobat în clădire, cu acces direct din exterior, separat de restul clădirii cu pereți rezistenți la foc EI 180 și planșee REI 120.

Noul obiectiv nu poate fi alimentat cu energie electrică din rețeaua de distribuție existentă.

Stabilirea soluției de racordare la rețeaua electrică se va face de către operatorul de distribuție E-DISTRIBUȚIE BANAT S.A., în urma cererii de racordare.

La execuție se vor respecta distanțele minime între categoriile de instalații și normativele I7-2011, NTE007/08/00, P118-1999, PE132/2003.

Distribuția de joasă tensiune, pentru alimentarea stațiilor de încărcare auto, a iluminatului exterior etc. se va realiza cu cabluri montate subteran, într-o rețea interioară de cămine și tuburi. Liniile subterane vor fi realizate cu cabluri armate cu bandă de oțel

Telecomunicații



SUBCONTROL s.r.l.

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



Romtelecom, Orange, Vodafone și UPC nu au în zonă rețele care să fie afectate de lucrările propuse.

3.5.4. Alimentare cu gaze naturale

Situatia existenta

În zona studiată, alimentarea cu gaze naturale a obiectivelor existente este asigurată din sistemul de distribuție gaze naturale aflat în exploatarea S.C. DELGAZ GRID S.A. Timișoara. Pe str. Siemens, până în zona halei B – Continental Automotive, există rețea de gaze naturale presiune medie. De asemenea, există rețea gaze naturale presiune medie și pe bdul 12 Noiembrie 1884.

Situatia propusa

Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se propune să se realizeze din rețeaua de distribuție gaze naturale presiune medie PEHD SDR11 existentă pe str. Siemens.

Pentru asigurarea debitului de gaze naturale necesar consumatorilor din zona studiată și din perspectivă se propune:

- Extinderea rețea gaze naturale de presiune medie cu conducte din polietilena SDR11, în lungime de cca. 190 m pe str. Siemens, cca. 171 m pe Bdul Industriei și cca. 532 m pe str. Magnus.
- 1 racord gaze naturale presiune medie până la limita de proprietate din conducte de polietilenă SDR11, în lungime de aproximativ 6 m, montat subteran și post de reglare-măsurare, amplasat la limita de proprietate.

3.6. PROTECTIA MEDIULUI

Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului conform anexa 1 din Hot. NR. 1076/2004

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

- a) Gradul în care planul 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**

Planul urbanistic zonal propune, pe terenul în suprafața totală de 63900 mp, organizarea la standarde ridicate a unei zone de depozitare și servicii. Astfel, această etapă se constituie într-o premisă a unei dezvoltări ulterioare a acestei zone.

Fiind un PUZ pentru o zonă de depozitare și servicii se vor crea condiții de creștere a calității confortului și modului de viață cu efect benefic asupra comunității. Totodată există premisele pentru apariția de noi locuri de muncă din sfera dotărilor de depozitare și servicii.



SUBCONTROL s.r.l.

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



Datorită faptului că nu se intenționează utilizarea de resurse din zonă, alte asemenea investiții nu vor avea de suferit.

Orice alta dezvoltare a activității pe amplasament se va realiza cu respectarea funcțiilor inițiate propuse de către planul de urbanism zonal prezentat.

În cadrul acestui program, pentru zona studiată în cadrul P.U.Z. - ului, propunerile de urbanism au prevăzut :

- Completarea și dezvoltarea cailor rutiere,
- Extinderea rețelei de echipare tehnico - edilitară a zonei.

Planul Urbanistic Zonal stabilește strategia și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic și estetic din cadrul zonei studiate.

Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme :

- amenajarea urbanistică a teritoriului considerat.
- zonificarea funcțională a teritoriului, având în vedere caracterul obiectivelor propuse și folosirea optimă a terenului.
- asigurarea unor relații avantajoase în cadrul zonei studiate;
- asigurarea echipării tehnico – edilitare corespunzătoare funcțiunii propuse;
- conservarea și protecția mediului.

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care deriva din ele;

Planul urbanistic zonal va fi inclus în următoarele planuri existente

- P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/28.05.2002 prelungit cu HCL 619/2018;
- Planuri topografice întocmite în vederea realizării P.U.Z.-ului și a stabilirii limitei de proprietate;

Planul urbanistic zonal propus va influența și celelalte planuri sau programe din zonă, existente deja sau în curs de aprobare, în sensul în care se va accelera obținerea aprobărilor necesare de la organele abilitate, a demarării activităților de construire a imobilelor și a infrastructurii aferente.



SUBCONTROL s.r.l.

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



În aceeași măsură planul urbanistic zonal supus aprobării este influențat de planurile existente în lucru sau aprobate în zonă, în sensul corelării proiectelor de realizare a infrastructurii zonei, regimului de înălțime.

Aceasta va accentua tendința de dezvoltare a zonei, va atrage după sine demararea tuturor lucrărilor propuse a se realiza în zonă datorită în special aportului pe care îl vor avea noii inițiatori.

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile;

Suprafața totală luată în studiu respectiv suprafața proprietate a inițiatorului este de 63900 mp.

Toate proiectele promovate pe amplasament se aliniază proiectelor de dezvoltare durabilă a zonei. Activitatea promovată de către titularul planului se încadrează specificului zonei.

Se evidențiază demararea proiectelor pentru:

- alimentarea cu apă potabilă în sistem centralizat, de la rețeaua localității;
- colectarea centralizată a apelor menajere;
- colectarea apelor meteorice și direcționarea acestora spre bazinul de retenție, după epurarea prealabilă într-un separator de produse petroliere, și evacuarea acestora în rețeaua de canalizare municipală, cu acceptul AQUATIM;
- realizarea drumurilor de acces și legătură.

Racordarea propriu-zisă a acestor rețele se va realiza la cele existente, în urma extinderilor aprobate.

Orice posibilă sursă de poluare se va analiza cu cea mai mare atenție, astfel încât simultan cu apariția acesteia este analizată și proiectată soluția constructivă sau măsură organizatorică necesară eliminării acesteia.

În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile, în PUZ s-a avut în vedere optimizarea funcțiunii propuse cu realizarea unui procent de adecvat destinat spațiilor verzi, respectiv min. 20 % din totalul suprafeței terenului aferent PUZ, din care min. 15% din spațiile verzi trebuie să fie pe sol natural.

Obiectivele propuse se înscriu într-o viziune pe termen lung care favorizează apropierea la nivel local de coerența cadrelor de planificare a teritoriului metropolitan.



SUBCONTROL s.r.l.

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



d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, între proiectant și proprietarul terenului, pentru această zonă se prevede realizarea unei zone de depozitare și servicii în regim maxim de înălțime P+ 1 E. Construcțiile vor fi amplasate în conformitate cu reglementările stipulate în documentația de față.

Din studiul întocmit în raport cu amplasarea de funcțiuni, rezulta că nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protecției mediului. În zona studiată nu se vor amplasa, activități sau funcțiuni poluante.

Se recomandă cooperarea inițiatorilor pentru realizarea lucrărilor de echipare a terenului (alimentarea cu apă, canalizarea și epurarea apelor uzate, alimentarea cu energie electrică, gaze naturale etc.)

Este obligatorie sistematizarea rețelelor pe culoarele stabilite pentru utilități.

Cea mai importantă problemă de mediu ridicată de promovarea planului urbanistic zonal constă în colectarea și direcționarea spre canalizare a apelor uzate colectate de pe amplasament.

Se evidențiază colectarea separată a apelor meteorice, asigurarea tratamentului corespunzător zonei de unde provin (cele de pe platformele carosabile sunt trecute inițial printr-un separator de produse petroliere) și direcționarea spre bazinul de retenție și final în rețeaua de canalizare municipală aparținând AQUATIM.

O altă problemă de mediu va fi cea dată de gestionarea deșeurilor menajere și a deșeurilor provenite din activitățile de depozitare și servicii (deșeuri de ambalaje).

Deșeurile menajere vor fi ridicate de către serviciul de salubritate al localității Timișoara iar deșeurile din activitățile de depozitare vor fi ridicate de societățile autorizate în gestionarea acestora.

În ceea ce privește lucrările de construire din zona de servicii și depozitare se estimează că acestea vor afecta condițiile de mediu pe timp limitat, pe durata edificării construcțiilor.

Funcționarea viitoarelor obiective nu va afecta ecosistemul terestru.



SUBCONTROL s.r.l.

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



e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu (de exemplu, planurile si programele legate de gospodarirea deseurilor sau de gospodarirea apelor).

Asa cum s-a amintit anterior, va exista o preocupare permanenta pentru activitatea de gestionare a deseurilor produse in perimetrul zonei studiate. Se evidentiaza existenta la ora actuala a functionarii serviciului de colectare a deseurilor menajere de pe raza localitatii Timisoara si in zona din imediata vecinatate a acesteia.

Se evidentiaza de asemenea faptul ca necesarul de apa se va asigura centralizat pe amplasament, reglementarea consumurilor cat si a conditiilor de evacuare a apelor reziduale facandu-se prin avizele solicitate de catre initiator la institutiile abilitate.

Planurile si programele pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu ce se vor elabora in continuare, legate de gospodarirea deseurilor sau de gospodarirea apelor din zone adiacente, vor tine seama de prevederile prezentului program urbanistic zonal.

In vederea protectiei mediului se vor prevedea urmatoarele:

- racordul la utilitatile existente in zona;
- depozitarea deseurilor menajere in pubele si containere etanse realizate din materiale necorodabile, amplasate in spatii special amenajate;
- realizarea de zone verzi plantate, eventual tratate peisager;
- nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere si nu se vor depozita deseuri menajere, in afara retelelor si spatiilor special destinate;
- evacuarea apelor pluviale posibil impurificate cu produse petroliere se va realiza in canalizarea municipala doar dupa acestea au fost tratate corespunzator, prin trecerea acestora printr-un separator de produse petroliere, stocarea in bazinul de retentie in timpul ploii torentiale (pana dupa 30 minute de la incetarea ploii torentiale).

Protectia calitatii apelor :

Surse de poluanti pentru apa freatica:

Apele menajere vor fi preluate de reseaua de canalizare municipala, propusa a se extinde in zona.

Apele pluviale posibil impurificate cu produse petroliere, epurate dupa trecerea prealabila printr-un separator de produse petroliere (si stocate intr-un bazin de retentie pana la incetarea ploii torentiale) vor fi evacuate de asemenea reseaua de canalizare municipala, propusa a se extinde in zona.



SUBCONTROL s.r.l.

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



Protectia aerului:

Construcția propusă va fi încălzită cu agent termic produs de centrala termică ce va utiliza drept combustibil gazul metan

Centrala termică proprie cu caracteristici corespunzătoare funcțiunii deservite

Diametrul cosului min. = 250 mm

Poziția cosului : la 90° (scos pe acoperiș) față de orizontală

Gospodărirea deșeurilor

Deșeurile menajere vor fi depozitate în pubele și containere care vor fi ridicate și golite de către o firmă specializată (SC RETIM SA), pe baza unui contract de servicii.

Deșeurile reciclabile generate din activitățile de depozitare vor fi ridicate de societățile autorizate în gestionarea acestora.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Avându-se în vedere că încă de la etapa de analiză a planului urbanistic zonal, urmata de cea de proiectare a tuturor elementelor ce vor concura la mobilarea amplasamentului, se iau toate măsurile de prevenire a poluării se consideră că probabilitatea apariției de evenimente nedorite va fi cu totul accidentală.

Se va urmări îndeaproape modul în care se vor respecta condițiile impuse de către instituțiile abilitate la realizarea echipării edilitare și a mobilării amplasamentului

Se consideră astfel că zona nu va suferi modificări ale calității mediului. Probabilitatea unor evenimente cu impact negativ asupra mediului este minimă și total accidentală.

b) natura cumulativă a efectelor;

Nefiind identificate efecte asupra mediului nu putem vorbi de o natură cumulativă asupra mediului. Avându-se în vedere impactul redus asupra mediului a funcțiilor propuse, prin gestionarea conformă cu normativele de mediu a tuturor factorilor de mediu posibil a fi afectați, se consideră că nu va exista o acumulare de efecte negative ce pot influența amplasamentul în care se promovează dezvoltare, implicit zona de sud a localității Timișoara.



SUBCONTROL s.r.l.

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



c) natura transfrontiera a efectelor;

Nu este cazul.

d) riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu (de exemplu, datorita accidentelor);

Avand in vedere ca planul de fata prevede dezvoltarea zonei de depozitare si servicii, functiune definita prin planurile de urbaniste elaborate anterior P.U.Z.-ului, nu se pune problema unor conflicte intre functiuni astfel ca nu vom avea nici un fel de riscuri pentru sanatatea umana sau mediu.

e) marimea si spatialitatea efectelor (zona geografica si marimea populatiei potential afectate);

Nu s-au identificat efecte asupra mediului, iar marimea zonei afectate de planul propus este de 63900 mp. Terenul dupa cum scrie si in capitolele anterioare este situat in la limita cu teritoriul intravilan al Municipiului Timisoara, in partea de sud.

f) valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat,

Suprafetele terestre apartinand domeniului public nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier si de alta natura, care sa necesite instituirea regimului de rezervatie stiintifica ca sa ramâna în proprietate publica si sa dobândeasca regimul de protectie, potrivit procedurii prevazute la art. 8, din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 236/2000.

Realizarea planului urbanistic zonal se inscrie in dinamica de dezvoltare a zonelor de industrie, depozitari si servicii din municipiul Timisoara.

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Nu este cazul.

(ii) depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului;

Nu vor exista depasiri ale limitelor impuse de normavele in vigoare. Toate sursele de poluare sunt identificate astfel incat se iau toate masurile eliminarii acestora, inca din etapa de proiectare.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

- Ca prioritati in zona ce trebuie rezolvate sunt echiparile edilitare si drumurile de acces la standarde normale pentru categoria prevazuta.



SUBCONTROL s.r.l.

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



- Necesitatea pastrarii in zona a unui nivel de ocupare a terenului corespunzator.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international.

Nu este cazul intru-cat suprafetele terestre apartinand domeniului privat , luate in studiu, nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier si de alta natura, care sa necesite instituirea regimului de rezervatie stiintifica ca sa ramâna în proprietate publica si sa dobândeasca regimul de protectie, potrivit procedurii prevazute la art. 8, din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 236/200

3.7.1. Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare(emisii, deversari, etc.)

Apele pluviale colectate separat de pe caile de comunicatii si parcuri sunt trecute prin separatoare de namol si hidrocarburi si impreuna cu apele cu apele pluviale conventional curate colectate de pe acoperisuri, sunt colectate in bazin de retentie, de unde sunt pompate treptat dupa incetarea ploii in reseaua de canalizare a Aquatim SA.

Apele uzate menajere se evacueaza in reseaua de canalizare a Aquatim SA, cele de la spatiile de servire a mesei, trecute prin separator de grasimi.

Incalzirea/racirea spatiilor se va face cu echipamente performante, cu emisii reduse de noxe. Prin izolarea termica a cladirilor se reduce necesarul de caldura/frig introdus si implicit emisiile de noxe in atmosfera.

Noxele gazoase din activitatea de productie se vor filtra sau trata pentru eliminare.

3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

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 dezapezire 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.

3.7.3. Epurarea si preepurarea apelor uzate

Prin planul propus nu se preconizeaza generarea altor ape uzate decat cele menajere. Apele uzate menajere se evacueaza in reseaua de canalizare a Aquatim SA.

Apele pluviale colectate separat de pe caile de comunicatii si parcuri sunt trecute prin separatoare de namol si hidrocarburi si impreuna cu apele cu apele pluviale conventional curate colectate de pe acoperisuri, sunt colectate in bazin de retentie, de unde sunt pompate treptat dupa incetarea ploii in reseaua de canalizare a Aquatim SA.



SUBCONTROL s.r.l.

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



3.7.4. Depozitarea controlata a deseurilor

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.

3.7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi

Nu este cazul de recuperare a terenurilor degradate si consolidari de maluri. Se vor amenaja spatii verzi cu specii autohtone.

3.7.6. Organizarea sistemelor de spatii verzi

- 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.
- Se asigura un procent de spatii verzi de minim 20% din suprafata terenului, din care minim 15% trebuie să fie spatii verzi pe sol natural.

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.

- In cazul arborilor ornamentali plantați pe spatiile verzi este interzisa interventia cu taieri in coroana acestora, cu exceptia lucrarilor de eliminare a ramurilor uscate sau a celor care afecteaza siguranta traficului pietonal si rutier si a constructiilor aflate în apropiere.
- Se pot amplasa pe spatiul verde alei pietonale, mobilier urban, elemente publicitare si se pot amenaja spatii pentru odihna, astfel incat suprafata cumulata a acestora sa nu depaseasca 10% din suprafata totala a spatiului verde.
- Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi vor ocupa minimum 20% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). Suprafetele avand o acoperire de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere.
- In zona verde de aliniament si in afara zonei de implantare sunt permise amplasarea de elemente publicitare, amenajari pentru accese auto si pietonale, post de transformare, echipamente tehnico-edilitare, etc..
- Sunt permise amplasarea de elemente publicitare in zona verde amenajata in incinta

3.7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

3.7.8. Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Prin amenajarea spatiilor verzi propuse si integrarea lor in ansamblul urban adecvat arhitectural functiunilor zonei, se realizeaza refacerea peisagistica.



SUBCONTROL s.r.l.

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



3.7.9. Valorificarea potentialului turistic si balnear- dupa caz

Nu este cazul.

3.7.10. Eliminarea disfuncționalitatilor din domeniul cailor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Pentru eliminarea disfuncționalitatilor din domeniul cailor de comunicație, prin prezenta documentație se propune stramutarea DE1549/5 pe viitorul traseu al Strazii Magnus, pentru o dezvoltare mai rațională a zonei în beneficiul funcționalității ei.

3.7.11 Criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului conform Anexei 1 din Hotărârea de Guvern 1076 din 8 iulie 2004

Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:

3.7.11.1 Gradul în care Planul Urbanistic Zonal 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 Planului Urbanistic Zonal.

Elaborarea prezentului PUZ este determinată de intenția de a crea o zonă funcțională, în acord cu cerințele socio-economice, prin activități în concordanță cu tendințele de dezvoltare locală.

În această zonă - prin implementarea planului propus se va rezolva o problemă de circulație, de cerințe socio-economice și armonizarea cadrului general de funcționare propuse ale zonei, constituind o completare funcțională a vecinătăților deja existente.

Mobilarea propusă creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere și pulviale, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și asigurarea spațiilor verzi.

3.7.11.2 Gradul în care Planul Urbanistic Zonal influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele.

Aplicarea prevederilor Regulamentului de urbanism asigură "corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public".

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, a reglementărilor și restricțiilor impuse au stat următoarele obiective principale: asigurarea îndeplinirii măsurilor legale și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute.

3.7.11.3 Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile.



SUBCONTROL s.r.l.

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



Dezvoltarea durabilă a așezarilor 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 antropic 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 în plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților necesare desfășurării activităților propuse, normalizarea traficului, ce va asigura funcționalizarea zonei studiate, în condiții de dezvoltare durabilă.

Implementarea planului ar rezolva atât cerințe socio-economice, cât și funcționale, armonizând cerințele cu potențialul zonei.

3.7.11.4 Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:

Problemele de mediu relevante pentru PUZ-ul propus sunt date de:

- Protecția calitatii apelor, realizată prin evacuarea la canalizare atât a apelor uzate menajere, cât și a celor pluviale de pe clădire și suprafețe carosabile (cele din urmă fiind trecute prin separatoare de namol și hidrocarburi).
- Protecția calitatii aerului, realizată prin asigurarea de zone verzi și plantații de aliniament.

3.7.11.5 Relevanța PUZ pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

PUZ-ul propus respectă prevederile OUG 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

Dintre acestea relevante sunt:

- Legea 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător,
- Legea 211/2011 privind regimul deșeurilor,
- Legea apelor nr. 107/1996

3.7.11.6 Prevenirea producerii riscurilor naturale

Prevenirea riscului de inundații se realizează prin dimensionarea corespunzătoare a instalațiilor de canalizare menajeră și cea pluvială, prevăzută cu bazin de retenție capabil să preia debitele.

Riscurile generate de cutremure sunt prevenite prin proiectarea seismică a clădirii.

Stabilitatea terenului este asigurată, conform studiului geotehnic, astfel încât riscul de alunecări este minim. Se vor respecta prevederile documentațiilor tehnice referitoare la fundații.



SUBCONTROL s.r.l.

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



Prin adoptarea măsurilor de protecție a calitatii apelor și aerului, precum și protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor, sunt prevenite riscurile pentru sănătatea umană.

Caracteristicile efectelor zonei posibil a fi afectate cu privire în special la:

3.7.11.7 Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor.

Probabilitatea ca să se producă efecte indesezirabile asupra mediului este scăzută, având în vedere că activitățile de logistică și depozitare se fac cu tehnologii de ultimă generație, fiind strict controlate și monitorizate.

Dacă chiar se vor produce vor fi de durată și frecvența redusă, efectele fiind reversibile la eliminarea cauzei, limitate spațial la perimetrul amplasamentului.

3.7.11.8 Natura cumulativă a efectelor

Efectele sunt cumulative cu cele ale folosințelor zonelor de servicii din vecinătăți.

3.7.11.9 Natura transfrontalieră a efectelor

Nu este cazul.

3.7.11.10 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.

Prin planul propus nu este afectată starea de sănătate a populației.

3.7.11.11 Mărimea și spațialitatea efectelor

Efectele sunt ne semnificative ca mărime, limitate spațial la nivelul perimetrului amplasamentului.

3.7.11.12 Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de:

Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural

În apropierea perimetrului studiat nu se află o arie naturală protejată sau elemente de patrimoniu cultural.

Depășirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului

- nu se depășesc valorile limita.

Folosirea terenului în mod intensiv

Indicatori urbanistici propuși

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)	MAX. 70%
COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	MAX. 1.4



SUBCONTROL s.r.l.

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



3.7.11.13 Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international

Nu este cazul.

3.7.11.14. Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi, etc.

Nu este cazul terenul amplasamentului nu este degradat.

3.7.11.15. Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Modernizarea tramelor stradale impreuna cu întreaga infrastructura, va insemna pentru zona, momentul în care se vor putea executa și corela toate lucrările de plantare a aliniamentelor de spații verzi ce fac parte din prospectul drumurilor.

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

3.7.1. Listarea obiectivelor de utilitate publica

Obiectivele de utilitate publica se vor realiza pe terenurile ce vor fi in domeniul public al primariei.

Obiective de utilitate publica propuse sunt: drumurile si rețelele edilitare (alimentare cu apa, canalizare), care vor deveni publice dupa realizare.

Vor fi rezervate zonele de protectie ale instalatiilor tehnico-edilitare, conform avizelor emise, aceste spatii avand destinatia de spatii verzi.

Se propune schimb de terenuri între Municipiul Timisoara si Continental Automotive Romania SRL conform Planului de Actiune nr. UR2024-001360/ 16.05.2024, avizul Comisiei de Circulatie nr. DT2022-001294/02.06.2022 cu planurile anexa si Plansa U05 – Obiective de utilitate publica, dupa cum urmeaza:

- **Municipiul Timisoara propune spre schimb terenurile din proprietatea privata, S.totala propusa spre schimb 1708 mp astfel:**
 - **inscris in CF 454351, nr.cad. 454351, categoria de folosinta drum – se propun spre schimb 675 mp din total 1914 mp;**
 - **inscris in CF 453023, nr.cad. 453023, categoria de folosinta curti constructii – se propun spre schimb 399 mp din total 603 mp;**
 - **inscris in CF 447817, nr.cad. 447817, categoria de folosinta curti constructii – se propun spre schimb 634 mp din total 634 mp;**



SUBCONTROL s.r.l.

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



- **Continental Automotive Romania SRL propune spre schimb aflat in proprietate privata, S.totala propusa spre schimb 6056 mp astfel:**
 - **3236 mp care provin din CF 447755, nr.cad. 447755, categoria de folosinta teren arabil si CF 443201, nr.cad. A1549/2/1, categoria de folosinta teren arabil;**
 - **2820 mp care provin din CF 443201, nr.cad. A1549/2/1, categoria de folosinta teren arabil.**

3.7.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zona, conform Legii 213/1998

Proprietate privata a persoanelor juridice.

3.7.3. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zona, conform Legii 213/1998

Proprietate privata a persoanelor juridice.

3.7.4. Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori, in vederea realizarii obiectivelor propuse

Documentatia actuala propune stramutarea drumului DE1549/5 aflat in domeniul public la sudul parcelei conform Planul de Actiuni. Mutarea drumului DE1549/5 este fundamentata de lipsa utilitatii lui actuale – datorata exinderii activitatii beneficiarului si a intregii zone si este conditionata de acordul vecinilor direct afectati.

Drumul DE1549/5 aflat in prezent in proprietatea Primariei Municipiului Timisoara va fi dat la schimb pentru viitoarea str.Magnus.



SUBCONTROL s.r.l.

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



4. 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 PUG aprobat in 2023 odata cu refacerea acestuia.

Intocmit:

Arh. Andreea Munteanu

Verificat:

Specialist RUR Dipl. Arh. Radu D. Radoslav