



---

**P.U.Z. – S.C. INDIMEX-CIUTA S.R.L. si S.C. CROITER’S CONST S.R.L.**

**FOAIE DE CAPAT**  
**Pr. nr. 15 / 03 – 2006 – P.U.Z.**

Denumirea proiectului : **P.U.Z. A 1318/1/2**

Beneficiar : **S.C. INDIMEX-CIUTA S.R.L. si  
S.C. CROITER’S CONST S.R.L.**

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

**Arh.LAURA TIFAN GY**

**Arh.COSMIN JUDEA**

Faza de proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)**

Data : **Mai 2006**



## **OPIS**

### Piese scrise :

Foaie de capat		
Opis		
Dovada drept de semnatura R.U.R.		
Dovada plata taxa R.U.R.		
Certificat de Urbanism		
Contracte de vanzare–cumparare teren		
Extras CF		
Oferta de donatie pt. drum		
Avize PUZ :		
Transelectrica	nr.4082	din 12.06.2006
TransGaz	nr.3206	din 12.06.2006
Sanitar	nr.340/M	din 06.06.2006
Pompieri	nr.826235	din 16.06.2006
Aparare Civila	nr.627	din 07.06.2006
Aviz Unic – Retele exist.	nr.1083	din 04.07.2006
Comisia Circulatie	nr.2489	din 06.07.2006
Drumuri si Mediu Urban	nr.380	din 05.06.2006
OCPI	nr.536	din 10.07.2006
ANIF	nr.6422	din 03.06.2006
Mediu	nr.170RP	din 11.10.2006
Aviz C.J.T.	nr.86	din 26.10.2006
Studiu geotehnic		
Memoriu general		
Regulament de urbanism		

### Piese desenate :

Plan de situatie / parcelar – STEREO 70 - existent	
Plan parcelar cu propunerea de dezmembrare pt.drum	
Plan incadrare in P.U.G.	01
Plan incadrare in planul de dezv. ind. a mun. Timisoara	01*
Plan analiza existent	02
Plan reglementari urbanistice	03
Propunere amenajare parcele	04
Prospecte stradale propuse	05



---

**P.U.Z. – S.C. INDIMEX-CIUTA S.R.L. si S.C. CROITER’S CONST S.R.L.**

## **MEMORIU GENERAL**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1 Date generale – obiectul lucrarii**

Denumirea proiectului : **Plan urbanistic zonal – P.U.Z.  
Freidorf – C.F. 3282 Nr.Top: A 1318/1/2**

Beneficiar : **S.C. INDIMEX-CIUTA S.R.L. si  
S.C. CROITER’S CONST S.R.L.**

Proiectant : **S.C. PRO- ARH S.R.L. Timisoara, zona Steaua bl. 15.**

Contract nr : **15 din 20.03.2006**

Data : **Iunie 2005**

Planul Urbanistic Zonal este identificat prin C.F. Freidorf nr. 3282, NR. TOP A1318/1/2, al carei proprietari sunt S.C. INDIMEX-CIUTA S.R.L. si S.C. CROITER’S CONST S.R.L.

Prevederile din acest regulament vor fi preluate in cadrul regulamentului aferent Planului Urbanistic General al municipiului Timisoara si “ Studiul privind dezvoltarea spatiala in Aglomerarea Urbana Timisoara “ – avizat cu H.C.L. nr.325 din 26.07.2005, care vor deveni odata cu aprobarea lor, **acte de autoritate pentru administratia locala.**

### **2. STADIUL EXISTENT AL DEZVOLTARII URBAINE**

#### **2.1 Incadrarea in teritoriu**

Parcela studiata este amplasata in partea de Sud-Vest a municipiului Timisoara, avand acces la Calea Sagului prin partea de nord printr-un drum existent.

#### **2.2 Analiza situatiei existente**

Terenul in studiu nu este ocupat de constructii sau amenajari, el fiind in momentul de fata un teren viran, amplasat in proximitatea municipiului Timisoara. Este delimitat la partea din Nord-Est de un drum de acces - De 1320. cu profil transversal de 4 m, la Sud-Vest un canal de desecare Hcn 1305, la Sud-Est terenul identificat prin nr TOP 1318/1/3 si la Nord-Vest terenul cu nr TOP 1318/1/1.



---

**P.U.Z. – S.C. INDIMEX-CIUTA S.R.L. si S.C. CROITER'S CONST S.R.L.**

### **2.3. Caracteristici climatice**

Zona municipiului Timisoara se incadreaza in caracteristicile climaterice generale specifice tarii noastre, clima temperat continentala moderata.

Anotimpurile sunt bine conturate si caracterizate:  
primaverile sunt timpurii si adesea capricioase  
veri uscate si lungi  
toamne lungi si cu temperaturi relativ constante  
ierni blande si scurte

Caracterizarea climaterica a zonei:

- temperatura medie multianuala a aerului: 8,8° C
- data medie a primului inghet : 11 octombrie
- nr.mediu al zilelor tropicale(Tmax. > 30°C): 8 zile/an
- cantitatea medie multianuala a precipitatiilor : 660mm/an
- durata medie de stralucire a soarelui : 1924,1 ore/an
- numar mediu al zilelor cu ninsoare: 28 zile/an
- numar mediu al zilelor cu bruma: 25 zile/an

In anotimpul rece si in perioadele de calm poate apare fenomenul de inversiune atmosferica. Corespunzator latitudinii la care se situeaza zona studiata, se inregistreaza o radiatie solara directa in medie de 736cal/m<sup>2</sup> la 21.06 si 118 cal/ m<sup>2</sup> la 22.12, cu un coeficient de transparenta a norilor de 0,342.

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

Din punct de vedere al particularitatilor topoclimatice se remarca o repartitie relativ uniforma a unora dintre elemente meteorologice. Potrivit fenomenului de incalzire globala si in aceasta zona se observa o usoara deviere spre excesiva.

### **2.4. Seismicitate.**

Din punct de vedere seismic, normativul P100/92 incadreaza amplasamentul studiat in zona "D" cu perioada Tc =1,0 sec si k =0,16 .

### **2.5 Cai de comunicatie**

Circulatia auto principala se desfasoara pe Calea Sagului, singura cale de acces spre terenul studiat fiind dinspre acesta pe strada de legatura intre Calea Sagului si Pod – Fabrica de zahar si drumul de acces D.C 2106.

### **2.6 Echiparea edilitara**

Terenul nu este prevazut cu retele de gaz, canalizare, apa si telefonie. Zona este traversata de o retea electrica aeriana de 20 Kv.

### **2.7. Probleme de mediu:**

Nu se impun probleme deosebite de protectia mediului altele decat cele ce se impun in mod curent conf. legislatiei in vigoare. De asemenea nu se constata in acest moment in zona activitati poluante care sa impuna luarea de masuri speciale.



---

**P.U.Z. – S.C. INDIMEX-CIUTA S.R.L. si S.C. CROITER'S CONST S.R.L.**

## **2.8. Optiuni ale populatiei:**

In situatia de fata nu este cazul. Proprietatea este privata, constructiile ce urmeaza a se realiza sunt cladiri cu un regim de inaltime de Parter, P+ 1E, maxim P+ 2E, iar zona, conform P.U.G. are functiunea de industrie si servicii.

## **3. REGLEMENTARI**

### **3.1 ELEMENTE de TEMA**

Obiectivele majore ale **Planului Urbanistic Zonal** al terenului in studiu sunt:

- zonificare functionala – pentru stabilirea parcelelor si a functiunilor permise
- stabilirea obiectivelor nou propuse si a disponibilitatilor de amplasament
- organizarea circulatiei, si amenajarea domeniului public
- masuri de reglementare urbanistica a zonei, ca instrument de aplicare de catre foruri abilitate.

### **3.2 ZONIFICAREA TERITORIULUI**

Tinind cont de dezvoltarea urbana ulterioara a municipiului Timisoara, si respectand reglementarile impuse prin **Planul Urbanistic General**, in **Planul Urbanistic Zonal** se inainteaza urmatoarele propuneri:

- o parcelare a terenului in loturi de suprafete aproximativ egale, in vederea transformarii caracterului zonei – in zona industriala.
- se propun interventii specifice unei zone industriale ( regim de inaltime, aliniere, integrare ).

### **3.3 ORGANIZAREA CIRCULATIEI**

Se propune realizarea unui profil stradal de 12.00 m compus din 7.00 m carosabil marginit pe fiecare parte de 0.50 m alveole si 1.00 m trotuare si 1.50 m spatiu verde. Acest lucru se va realiza prin cedarea de o parte si de alta a drumului a unei fasii de teren conform documentatiei cu propunerea de dezmembrare si oferta de donatie anexate.

### **3.4 REGIMUL de ALINIERE al CONSTRUCTIILOR**

Pentru cladirile de birouri si halele de productie si depozitare se propune o retragere minima de 7.00 m fata de limita terenului mai mica, si minim 11.00 m fata de limita mai lunga.



---

**P.U.Z. – S.C. INDIMEX-CIUTA S.R.L. si S.C. CROITER'S CONST S.R.L.**

### **3.5 REGIM de INALTIME**

Din punct de vedere al regimului de inaltime, constructiile se vor incadra in limitele P, P+ 1E, P+ 2E.

Prin **P.U.Z.** se recomanda realizarea unui profil volumetric echilibrat, fara contraste. Se vor admite accente locale ale acoperisului, in functie de perspectiva constructiei. Fiind zona industriala inaltimea maxima a acoperisului la hale va fi stabilita de catre proiectant, dar nu va depasi 12 m.

### **3.6 MODUL de UTILIZARE al TERENULUI**

Se propune un procent de ocupare al terenului de 75.00% si un coeficient de utilizare al terenului de maxim 2.

### **3.7 ECHIPAREA TEHNICO- EDILITARA**

#### **3.7.1. ALIMENTARE CU AP• .**

##### **Situa•ia existent• .**

În prezent parcela studiat• nu are instala•ii de alimentare cu ap• potabil• sau industrial• .

##### **Situa•ia propus• .**

Consumul de ap• din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru angaja•i •i pentru igienizarea spa•iilor. Nu exist• consum de ap• tehnologic• . Sistemul de alimentare cu ap• propus pentru acest P.U.Z. este format din o re•ea de distribu•ie din conducte de polietilen• PE-HD, De = 125 mm în lungime de cca. 170 m. Aceste conducte se vor racorda la o extindere a re•elei de ap• municipal• din Timi•oara. Din aceast• re•ea de distribu•ie se vor racorda cele dou• parcele propuse prin intermediul a dou• bran•amente individuale.

Re•eaua proiectat• va asigura at•t consumul menajer cât •i asigurarea apei pentru incendiu. Conductele vor fi pozate subteran, la o adâncime de cca. 1,5 m în lungul str•zilor conform plan•elor anexate.

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizeaz• execu•ia lucr•rilor de investi•ii. La fazele urm•toare •i anume Certificat de Urbanism •i Autoriza•ie de Construire pentru lucr•rile propriu zise se va ob•ine avizul definitiv cu solu•ia aliment•rii cu ap• care va cuprinde toate detaliile de execu•ie necesare constructorului precum •i avizele de gospod•rie subteran• pentru re•elele edilitare din zon• .



**P.U.Z. – S.C. INDIMEX-CIUTA S.R.L. si S.C. CROITER'S CONST S.R.L.**

**Breviar de calcul – alimentare cu apa**

**1. Necesarul de apă.**

Se estimează pentru zona industrială un număr de:

- nr. angajați = 50 persoane.
- normă de consum = 80 l /om /zi.

- nr. angajați = 40 persoane.
- normă de consum = 20 l /om /zi.

$$Q_{zimed} = 1,1 \times [(50 \times 80) / 1000 + (40 \times 20) / 1000] = 5,28 \text{ m}^3 / \text{zi.}$$

$$Q_{zimax} = 1,15 \times Q_{zimed} = 6,07 \text{ m}^3 / \text{zi.}$$

$$Q_{oramax} = 2 \times Q_{zimax} / 24 \text{ h} = 0,51 \text{ m}^3 / \text{h.}$$

**3.7.2. CANALIZARE.**

**Situația existentă.**

În prezent terenul nu este sistematizat, are funcțiunea de teren agricol și în concluzie nu există canalizare menajeră sau pluvială în zonă.

**Situația propusă.**

Canalizarea propusă pentru PUZ – ul studiat se va face în sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

**1. Canalizarea apelor uzate menajere**

Apele uzate menajere provenite de la obiectiv vor fi colectate prin intermediul unei rețele de canalizare subterane realizate din tuburi de PVC cu De 200 și vor fi descoperite într-o extindere sistemul centralizat de canalizare a municipiului Timișoara. Pe traseu rețelei de canalizare propusă pe amplasament vor fi amplasate cmine de vizitare și intersecție cu un diametru de minim 1m.

**2. Canalizare apelor pluviale**

Apele pluviale de pe platformele betonate și clădiri din interiorul parcelelor vor fi colectate în rezervoare individuale subterane având 15 m<sup>3</sup> fiecare. Apele astfel colectate vor fi folosite pentru undarea spațiilor verzi din cadrul fiecărei parcele.

Apele pluviale colectate de pe drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale și dirijate spre un rezervor de reținere propus conform planșelor anexate. Rezervorul de reținere va avea un volum de 20 m<sup>3</sup>.

La execuție se vor respecta distanțele minime între utilități conform normelor în vigoare.



## **Breviar de calcul - canalizare**

### **1. Debitel de calcul pentru canalizare menajer• .**

$$Q_{uz\ zimed} = 0,8 \times Q_{zimed} = 4,22 \text{ m}^3 /zi.$$

$$Q_{uz\ zimax} = 0,8 \times Q_{zimax} = 4,86 \text{ m}^3 /zi.$$

$$Q_{uz\ orarmax} = 0,8 \times Q_{orarmax} = 0,41 \text{ m}^3 /h.$$

### **2. Debitel de calcul pentru apele pluviale.**

Pentru calcularea debitului de ape pluviale se utilizeaz• formula:

$$Q_m = m \times i \times S \times \emptyset - \text{unde};$$

$m$  – coeficient de reducere, care ine seama de capacitatea de înmagazinare în timp a reelei de canalizare;

$m = 0,8$  deoarece durata de scurgere este mai mic• de 40 minute.

$i$  – intensitatea normal• a ploii de calcul;

$i = 110 \text{ l/s} \times \text{ha}$  – stabilit conform STAS 9470 – 73.

$S$  – suprafaa bazinului aferent seciunii considerate în ha;

$S = S_{\text{carosabil}}$  (se va lua in calcul doar carosabilul si aleile pietonale deoarece apele pluviale colectate de pe parcele vor fi reînute în bazine individuale).

$S_{\text{drum}} = 0,43 \text{ ha}$ .

$\emptyset$  – coeficient de scurgere corespunz• tor suprafeei  $S$ .

$\emptyset = 0,85$  – pentru drumuri.

În concluzie;

$$Q_m = 0,8 \times 110 \times 0,43 \times 0,85 = 32,16 \text{ l/s}.$$

Timpul teoretic a unei ploi la intensitate maxim• este de:

$$t_p = t_{cs} + L/60 \times V_i = 8 + 230/60 \times 0,6 = 10,3 \text{ min}.$$

Rezult• debitul de ap• colectat:

$$Q_{\text{colectat}} = 32,16 \times 10,3 \times 60 = 20 \text{ m}^3.$$

### **3.7.3. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA.**

#### **Situaia existent• .**

Pe lotul in studiu, nu exista retele de alimentare cu energie electrica corespunzatoare. Singura retea existenta este cea de medie tensiune, de 20 Kv.

#### **Situaia propus• .**

Pentru alimentarea cu energie electrica este necesara extinderea retelei stradale existente. Solutia de racord aerian sau subteran se va stabili pe baza unui proiect de bransament si racord intocmit de specialisti ai F.R.E.T.

Pentru iluminatul public stradal retelele de alimentare vor fi subterane.

Necesarul de energie electrica se stabileste pentru categoria de zona industriala si in functie de dotarile propuse. Se vor respecta distante minime fata de retele existente, impuse prin avizele eliberate.





---

**P.U.Z. – S.C. INDIMEX-CIUTA S.R.L. si S.C. CROITER'S CONST S.R.L.**

### **3.7.4. ECHIPAREA CU REELE DE TELECOMUNICATII.**

#### **Situatia existentă .**

Pe lotul in studiu, nu exista retele de telecomunicatii.

#### **Situatia propusă .**

Extinderea retelei de telecomunicatii se va face la solicitarea beneficiarilor catre regia de telecomunicatii Romtelecom sau alte societati de telecomunicatii, pe baza unei documentatie specifice.

### **3.7.5. ALIMENTARE CU GAZ.**

#### **Situatia existentă .**

Pe lotul in studiu, nu exista retea de gaze naturale.

#### **Situatia propusă .**

Pentru incalzirea constructiilor, se vor monta centrale termice proprii cu combustibil solid (lemn / rumegus), prevazuta si cu boiler pentru prepararea apei calde, incorporate in cladire si prevazute cu cos pentru evacuarea gazelor nearse.

Procesul tehnologic nu necesita utilizarea gazelor naturale, astfel nu este necesara extinderea retelei existente in apropierea lotului in studiu.

## **3.8. PROTECTIA MEDIULUI**

În cadrul P.U.Z. - ului propus se vor desfășura, în exclusivitate, activități care au un impact nesemnificativ sau un impact redus asupra mediului. Desigur, orice activitate nouă propusă face de cultura agricolă presupune, totuși, un grad de poluare a factorilor de mediu. În cazul nostru, factorii de mediu posibil afectați sunt :

### **3.8.1. Protecția calității apelor.**

Conform specificatiilor tehnice descrise la cap. 3.7., aliniatele : 3.7.1., 3.7.2.

### **3.8.2. Protecția aerului.**

Obiectivul va putea constitui un factor de poluare a aerului prin emisii și imisii rezultate în urma arderii combustibililor pentru încălzirea spațiilor. Pentru reducerea poluării datorită emisiilor și imisiilor de la centralele termice se vor realiza coșuri de fum corespunzătoare ca și înălțime și diametru util astfel încât nivelul de poluare să se încadreze în prevederile STAS 12574 /1987.

### **3.8.3. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor.**

Obiectivul prin natura activității va putea produce zgomote și vibrații. Având în vedere că obiectivul este amplasat izolat iar activitățile se vor desfășura în clădiri închise cu



---

**P.U.Z. – S.C. INDIMEX-CIUTA S.R.L. si S.C. CROITER'S CONST S.R.L.**

geam de termopan nu se poate pune problema zgomotului sau a vibrațiilor la limita de proprietate.

**3.8.4. Protecția împotriva radiațiilor.**

Nu este cazul, în cadrul obiectivului nu se vor desfășura activități care să presupună probleme de radiații.

**3.8.5. Protecția solului și subsolului.**

Nu este cazul, toate suprafețele obiectivului vor fi betonate sau gazonate și vor fi monitorizate orice fel de posibile poluări ale solului sau subsolului.

**3.8.6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice.**

Nu este cazul, în zonă nu există ecosisteme terestre sau acvatice sensibile.

**3.8.7. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public.**

Vecinătățile sunt constituite exclusiv de terenuri agricole.

**3.8.8. Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament.**

Deșeurile vor fi constituite din deșuri curente menajere rezultate de la angajați și clienți și din deșuri tehnologice.

Se va organiza o colectare selectivă a deșeurilor pentru a asigura un grad ridicat de reciclare și re folosire.

Deșeurile menajere vor fi colectate în pubele de unde vor fi colectate și depozitate la Deponeul ecologic gestionat de către S.C. RETIM S.A.

Deșeurile tehnologice se vor colecta separat și se vor preda spre reciclare sau re folosire în funcție de natura fiecărei activități desfășurate.

**3.8.9. Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase.**

Nu este cazul, nu se vor accepta desfășurarea de activități care să folosească substanțe toxice sau periculoase în cantități semnificative.

**4. CONCLUZII și MASURI în CONTINUARE**

Ca prioritati ce trebuie rezolvate sunt echipările edilitare și drumul de acces la standarde normale pentru categoria prevazuta.

Locurile de parcare vor fi prevazute în incinta fiecarie unitati.

Intocmit : arh. Laura Tifan Gy

ing. Alin Coșea



---

**P.U.Z. – S.C. INDIMEX-CIUTA S.R.L. si S.C. CROITER'S CONST S.R.L.**

## **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM P.U.Z. A1318/1/2**

### **INTRODUCERE**

Prezentul regulament face parte integranta din **Planul Urbanistic Zonal** "P.U.Z. A1318/1/2"

Regulamentul cuprinde prevederile generale si apoi specifice pentru zona studiata in cadrul **P.U.Z.**-ului, grupate in capitole. Prevederile sunt redactate sub forma unor articole tratand subiecte distincte.

### **PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL TERITORIULUI CONSIDERAT**

#### **Articolul 1.**

Prezentul regulament se aplica teritoriului marcat in planul de reglementari care face parte integranta din acest regulament dupa cum urmeaza:

VECINATATI :

- la NordEst: drumul De 1320
- la NordVest: parcela cu nr. top A1318/1/1
- la SudVest: canalul de desecare Hcn1305
- la SudEst: parcela cu nr. top A1318/1/3

#### **Articolul 2.**

Prevederile prezentului Regulament vor fi preluate in cadrul regulamentului aferent **Planului Urbanistic General**. Pentru zona cuprinsa in prezentul **Plan Urbanistic Zonal** nu au mai fost elaborate si aprobate conform Legii 50/91 alte regulamente de urbanism cu care prezentul regulament sa vina in contradictie.

### **CONDITII de AMPLASARE, ECHIPARE si CONFORMARE a CONSTRUCTIILOR**

### **CARACTERISTICI ale PARCELELOR**

#### **Articolul 3.**

In cazul terenului de fata, se vor prevedea 2 parcele cu suprafete aproximativ egale de 7427 mp, respectiv 5603 mp.



---

**P.U.Z. – S.C. INDIMEX-CIUTA S.R.L. si S.C. CROITER'S CONST S.R.L.**

## **AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA de ALINIAMENT**

### **Articolul 4.**

Constructiile se vor alinia in functie de forma parcelei dupa cum urmeaza:

- pentru cladirile de birouri si halele de productie si depozitare, in cazul parcelei de pe colt, se propune o retragere minima de 7.00 m fata de limita terenului mai mica, si minim 11.00 m fata de limita mai lunga.
- in cazul celeilalte parcele, retragerea obligatorie va fi conforma cu plansele anexate in PUZ.

### **Articolul 5.**

Retragerile sau iesirile de la nivelele de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate cu conditia sa se inscrie in tipologia si gabaritele constructiilor din zona, in conditiile avizarii documentatiei de serviciul de urbanism al municipiului Timisoara.

## **AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA de LIMITELE LATERALE si POSTERIOARE ale PARCELEI**

### **Articolul 6.**

Pentru toate constructiile noi ce se vor realiza pe o parcela se impune o distanta minima fata de limitele laterale si fata de limita posterioara a acesteia, dupa cum urmeaza:

- fata de limitele laterale ale parcelei se vor respecta retrageri minime de 1.90 m.
- fata de limita din spate se va respecta o retragere minima obligatorie ce variaza conform planselor anexate.

### **Articolul 7.**

Nu se accepta amplasarea constructiilor la distanta mai mica de 1.00 m, fata de limita de proprietate atunci cand scurgerea apelor meteorice este indreptata catre limita parcelei.

### **Articolul 8.**

Marginile exterioare ale fundatiilor nu vor depasi marginea parcelei, nici chiar in cazul amplasarii unui duplex pe doua parcele alaturate, iar apa meteorica captata de invelitoarea cladirii va fi drenata exclusiv pe teren propriu.

### **Articolul 9.**

In cazul anexelor, a garajelor sau a constructiilor cu caracter provizoriu, retragerile fata de limitele laterale ale parcelelor vor fi de minim 1.00 m.

Nu se accepta ca aceste anexe sa fie considerate ca si spatii de folosinta pentru animale, sau alte functiuni decat depozitare. Nu se accepta amplasarea lor in partea din



**P.U.Z. – S.C. INDIMEX-CIUTA S.R.L. si S.C. CROITER'S CONST S.R.L.**  
fata a parcelei decat in spatele corpului principal de cladire sau retrase cu cel putin 20 de m de la frontul stradal.

## **AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR UNELE FATA de ALTELE pe ACEEASI PARCELA**

### **Articolul 10.**

In cazul amplasarii mai multor cladiri sau hale pe aceeasi parcela distanta dintre ele va fi egala cu minim inaltimea la cornisa a cladirii cu inaltimea mai mica, dar nu mai putin de 6 m.

In situatia in care peretii orientati catre spatiul dintre cele doua cladiri nu au ferestre sau au doar ferestre de la dependinte (casa scarii, wc, bai sau camari), aceasta distanta poate fi redusa la 5 m.

## **PROCENTUL de OCUPARE al TERENULUI**

### **Articolul 11.**

Procentul de Ocupare al Terenului exprima limita maxima a suprafetei permisa sa fie ocupata la sol cu constructii. Vor fi luate in calcul proiectia la sol a cladirilor si anexelor lor, fara suprafetele cailor de acces si stationare, respectiv terase.

In cazul prezentei lotizari se va respecta un **P.O.T.** maxim de **75%**.

Depasirea **P.O.T.** este permisa numai cu avizul compartimentului de specialitate din cadrul municipiului Timisoara in cazuri speciale – terenuri de colt, alipiri, sau in functie de anumite functiuni propuse care necesita mai mult spatiu.

Coeficientul de Utilizare al Terenului va fi de maxim **2**.

## **INALTIMEA CONSTRUCTIILOR**

### **Articolul 12.**

Inaltimea maxima la cornisa a constructiilor va fi de 12.00 m.

Inaltimea acoperisului la coama va fi de maxim 14.00 m.

Regimul de inaltime al constructiilor va fi de P, P+1E sau maxim P+ 2E.

## **CONDITII de ACCES si DRUMURI**

### **Articolul 13.**

Pentru a fi construibil, un teren trebuie sa aiba acces la un drum sau strada. Parcela va avea in mod obligatoriu un acces auto de minim 6 m latime, si un acces pietonal de cel putin 1 m latime. De asemenea este obligatoriu prevederea de locuri de parcare sau garare pe teren propriu in latime de minim 2.50 m.

### **Articolul 14.**

Este interzisa amplasarea garajelor pe parcele in afara regimului de aliniere principal.



**P.U.Z. – S.C. INDIMEX-CIUTA S.R.L. si S.C. CROITER'S CONST S.R.L.**

**Articolul 15. - Drumuri**

Drumurile prevazute in acest **P.U.Z.**, trebuie sa permita satisfacerea regulilor minimale privind asigurarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor, de protectie civila, salvare, circulatia persoanelor handicapate loco-motor.

Din aceasta cauza, nu se vor prevedea drumuri mai mici de 12 m.

**CONDITII de ECHIPARE EDILITARA**

**Articolul 16.**

**Situatia existentă .**

În prezent parcela studiată nu are instalații de alimentare cu apă potabilă sau industrială .

**Situatia propusă .**

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru angajați și pentru igienizarea spațiilor. Nu există consum de apă tehnologică . Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format din o rețea de distribuție din conducte de polietilenă PE-HD, De = 125 mm în lungime de cca. 170 m. Aceste conducte se vor racorda la o extindere a rețelei de apă municipală din Timișoara. Din această rețea de distribuție se vor racorda cele două parcele propuse prin intermediul a două branșamente individuale.

Rețeaua proiectată va asigura atât consumul menajer cât și asigurarea apei pentru incendiu. Conductele vor fi pozate subteran, la o adâncime de cca. 1,5 m în lungul străzilor conform planșelor anexate.

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizează execuția lucrărilor de investiții. La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă .

**Breviar de calcul – alimentare cu apa**

**1. Necesarul de apă .**

Se estimează pentru zona industrială un număr de:

- nr. angajați = 50 persoane.
- normă de consum = 80 l /om /zi.
  
- nr. angajați = 40 persoane.
- normă de consum = 20 l /om /zi.

$$Q_{zimed} = 1,1 \times [(50 \times 80) /1000 + (40 \times 20) /1000] = 5,28 \text{ m}^3 /zi.$$

$$Q_{zimax} = 1,15 \times Q_{zimed} = 6,07 \text{ m}^3 /zi.$$

$$Q_{oramax} = 2 \times Q_{zimax} /24 \text{ h} = 0,51 \text{ m}^3 /h.$$



**P.U.Z. – S.C. INDIMEX-CIUTA S.R.L. si S.C. CROITER'S CONST S.R.L.**

**Articolul 17.**

În prezent terenul nu este sistematizat, are funcțiunea de teren agricol și în concluzie nu există canalizare menajeră sau pluvială în zonă.

Canalizarea propusă pentru PUZ – ul studiat se va face în sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

**Articolul 18. – Canalizarea apelor uzate menajere**

Apele uzate menajere provenite de la obiectiv vor fi colectate prin intermediul unei rețele de canalizare subterane realizate din tuburi de PVC cu De 200 și vor fi descoperite într-o extindere sistemul centralizat de canalizare a municipiului Timișoara. Pe traseu rețelei de canalizare propusă pe amplasament vor fi amplasate cmine de vizitare și intersecție cu un diametru de minim 1m.

**Articolul 19. – Canalizarea apelor pluviale**

Apele pluviale de pe platformele betonate și clădiri din interiorul parcelelor vor fi colectate în rezervoare individuale subterane având 15 m<sup>3</sup> fiecare. Apele astfel colectate vor fi folosite pentru undarea spațiilor verzi din cadrul fiecărei parcele.

Apele pluviale colectate de pe drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale și dirijate spre un rezervor de reținere propus conform planșelor anexate. Rezervorul de reținere va avea un volum de 20 m<sup>3</sup>.

La execuție se vor respecta distanțele minime între utilități conform normelor în vigoare.

**Breviar de calcul - canalizare**

**1. Debitul de calcul pentru canalizare menajeră.**

$$Q_{uz\ zimed} = 0,8 \times Q_{zimed} = 4,22 \text{ m}^3 / \text{zi.}$$

$$Q_{uz\ zimax} = 0,8 \times Q_{zimax} = 4,86 \text{ m}^3 / \text{zi.}$$

$$Q_{uz\ oramax} = 0,8 \times Q_{oramax} = 0,41 \text{ m}^3 / \text{h.}$$

**2. Debitul de calcul pentru apele pluviale.**

Pentru calcularea debitului de ape pluviale se utilizează formula:

$$Q_m = m \times i \times S \times \emptyset - \text{unde;}$$

m – coeficient de reducere, care ține seama de capacitatea de înmagazinare în timp a rețelei de canalizare;

m = 0,8 deoarece durata de scurgere este mai mică de 40 minute.

i – intensitatea normală a ploii de calcul;

i = 110 l/s x ha – stabilit conform STAS 9470 – 73.

S – suprafața bazinului aferent secțiunii considerate în ha;

S = S carosabil (se va lua în calcul doar carosabilul și aleile pietonale deoarece apele pluviale colectate de pe parcele vor fi reținute în bazine individuale).

S drum = 0,43 ha.

$\emptyset$  – coeficient de scurgere corespunzător suprafeței S.

$\emptyset = 0,85$  – pentru drumuri.

În concluzie;

$$Q_m = 0,8 \times 110 \times 0,43 \times 0,85 = 32,16 \text{ l/s.}$$



**P.U.Z. – S.C. INDIMEX-CIUTA S.R.L. si S.C. CROITER'S CONST S.R.L.**

Timpul teoretic a unei ploii la intensitate maxim• este de:

$$t_p = t_{cs} + L/60 \times V_i = 8 + 230/60 \times 0,6 = 10,3 \text{ min.}$$

Rezult• debitul de ap• colectat:

$$Q_{\text{colectat}} = 32,16 \times 10,3 \times 60 = 20 \text{ m}^3.$$

**Articolul 20. – Retele electrice, telefonice si CATV**

Cablurile de alimentare cu energie electrica destinata consumului ca si iluminatul public, de asemenea si retelele de telecomunicatii trebuiesc introduse in subteran.

Pentru alimentarea cu **energie electrica** este necesara extinderea retelei stradale existente. Solutia de racord aerian sau subteran se va stabili pe baza unui proiect de bransament si racord intocmit de specialisti ai F.R.E.T.

Pentru iluminatul public stradal retelele de alimentare vor fi subterane.

Necesarul de energie electrica se stabileste pentru categoria de zona industriala si in functie de dotarile propuse. Se vor respecta distante minime fata de retele existente, impuse prin avizele eliberate.

Extinderea **retelei de telecomunicatii** se va face la solicitarea beneficiarilor catre regia de telecomunicatii Romtelecom sau alte societati de telecomunicatii, pe baza unei documentatie specifice.

**Articolul 21. – Gaze**

Pentru incalzirea constructiilor, se vor monta centrale termice proprii cu combustibil solid ( lemn / rumegus ), prevazuta si cu boiler pentru prepararea apei calde, incorporate in cladire si prevazute cu cos pentru evacuarea gazelor neare.

Procesul tehnologic nu necesita utilizarea gazelor naturale, astfel nu este necesara extinderea retelei existente in apropierea lotului in studiu.

**Articolul 22. – Salubritate**

Orice cladire, precum si orice alta unitate cu caracter lucrativ, pentru odihna sau recreere, trebuie sa fie prevazuta cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in pubele – amplasate intr-un loc special pe propriul teren.

**ASPECTUL EXTERIOR al CONSTRUCTIILOR**

**Articolul 23.**

Orice constructie noua sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona. Constructiile noi trebuie – prin proportii si configuratia fatadei, cat si volumetric, sa se subordoneze caracterului general de zona industriala, si sa asigure prin inaltime, forma, si dimensiunile sale o continuitate in profilul general al strazii.

**Articolul 24.**

Sunt interzise folosirea la exterior a unor materiale fabricate pentru interior, si materiale de constructii precare (de tip azbociment, tabla ondulata, plastic, etc.)





**P.U.Z. – S.C. INDIMEX-CIUTA S.R.L. si S.C. CROITER'S CONST S.R.L.**

Pentru toate constructiile, fatadele spre curte, spre strada si spre vecini, vor fi executate de aceeasi calitate arhitecturala si urmarindu-se aceleasi criterii, chiar si atunci cand rezulta un calcan.

Executia finisajelor si calitatea lor trebuie sa respecte normele calitative aflate in vigoare.

**Articolul 25.**

Nu se accepta sub nici o forma culori contrastante la nici o fatada (violet, roz sau alte culori intepatoare), acestea trebuie sa fie executate de o calitate superioara si in tonuri moderate.

**Articolul 26.**

Imprejmuirea la frontul stradal va respecta o inaltime minima de 2 m, cu un soclu inalt cu dimensiuni cuprinse intre 30 si 50 de cm. Forma arhitecturala si materialele de executie trebuie sa se incadreze si sa se subordoneze stilului arhitectural adoptat de cladirea principala pentru a forma impreuna cu aceasta un tot unitar.

In cazul unor reparcelari si al realizarii unor constructii noi, imprejmuirile vor fi realizate in sprijinul celor existente. Ele nu vor depasi in inaltime imprejmuirile de pe frontul stradal respectiv.

Pe celalalte laturi ale terenului (in afara frontului stradal), se pot realiza imprejmuiri opace (zidarie, lemn etc) sau transparente (plasa de sarma), cu o inaltime maxima de 2.00 m.

**FUNCTIUNI si alte POSIBILITATI de UTILIZARE ale TERENURILOR**

**Articolul 27.**

Din punct de vedere al functiunilor care pot fi asimilate in zona terenului studiat, 7.5 % va fi rezervat pentru rezolvarea cailor de circulatie. Din terenul ramas de amenajat, se va rezerva un procent de minim 20% pentru zone verzi .

**Articolul 28. Tipul de subzona functionala:**

**FUNCTIUNEA DOMINANTA:**

Functiunea dominanta a zonei este cea industriala, zona fiind compusa din locuinte cu caracter urban si semi-rural, cu un regim de inaltime P, P+ 1E, P+ 2E.

**FUNCTIUNI COMPLEMENTARE:**

Functiunile complementare admise zonei sunt:

- Servicii si functiuni de tip industrial (hale de productie, spatii de depozitare, hale de prelucrare), cladiri de birouri.
- Spatii verzi amenajate.
- Accese carosabile, alei pietonale, parcaje, garaje.



---

**P.U.Z. – S.C. INDIMEX-CIUTA S.R.L. si S.C. CROITER'S CONST S.R.L.**

### **Articolul 29. UTILIZARI PERMISE**

- Activitati industriale, de productie sau prelucrare;
- Activitati de depozitare, comert en-gros, antrepozite;
- Statii de intretinere auto;
- Statii de spalare auto;
- Spatii verzi amenjate.
- Panouri mari de publicitate in spatiile verzi de aliniament sau parcuri.
- Accese pietonale, carosabile, parcari.

### **Articolul 30. INTERDICTII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE**

Sunt interzise urmatoarele activitati:

- Ferme agro-zootehnice, abatoare
- Anexe pentru cresterea animalelor (bovine, porcine, cabaline, pasari, suine) sau alte constructii caracteristice zonelor rurale;
- Panouri mari de publicitate in spatiile verzi de aliniament sau parcuri.
- Depozite de deseuri.
- Construirea de locuinte individuale sau cuplate cu caracter semiurban cu garajele aferente.
- Construirea de locuinte pentru maxim 2 familii.
- alte functiuni ce nu se incadreaza unei zone industriale: (gradinite, spatii de cult, cabinete medicale, farmacii)
- nu este permisa utilizarea unor spatii de la parterul unor cladiri pentru comert, sau activitati ce nu contribuie la poluarea fonica sau de alta natura a zonei inconjuratoare: magazin mixt, cabinet medical, birouri, farmacie, etc.

**Arh.Laura Tifan Gy**