



Proiect număr: 6/2018
Adresa: jud. Timis, Timisoara , str. Vasile Georgevici nr.2 (fosta str. Ovidiu Cotrus nr. 14)
Beneficiar: **S.C. BARUM TECHNIK S.R.L.**
Titlu proiect: **PUZ- ZONĂ INDUSTRIALĂ – DEPOZITARE**

PUZ – ZONĂ INDUSTRIALĂ - DEPOZITARE

jud. Timiș, Timișoara, str. Vasile Georgevici nr2, (fosta str Ovidiu Cotruș nr. 14)

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect : **PUZ – ZONĂ INDUSTRIALĂ - DEPOZITARE**

Nr. proiect : **6/2018**

Faza : **P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL**

Beneficiar : **SC.BARUM TECHNIK SRL**
CUI : 6203055
str.Ovidiu Cotrus, nr.14,Timișoara

Amplasament : jud.Timis, mun.Timisoara, str. Vasile Georgevici nr.2,
(fosta str. Ovidiu Cotrus nr. 14)
CF 433713, NR.TOP 433713
CF vechi 5082 Freidorf, nr cadastral vechi A 1366/II/12

Proiectant general : **S.C. LEVANT PROJECT S.R.L.**
arh. MIRON SUTEU

Proiectant specialitate: **S.C. STUDIO UNU S.R.L.**
arh. ALIDEIA CATINCA T. SUCIU

Proiectant edilitare : **S.C. HAL PRO S.R.L.**
Ing. ALIN COSA

Proiectant drumuri: **S.C. LONGHERSIN S.R.L.**
dr. ing. HERMAN CRISTIAN

Data elaborării : **APRILIE 2020**

FOAIE DE RESPONSABILITĂȚI

Proiectant general : **S.C. LEVANT PROJECT S.R.L.**
arh. MIRON SUTEU

Proiectant specialitate : **S.C. STUDIO UNU S.R.L.**
arh. ALIDEIA CATINCA T. SUCIU

Echipare edilitară: **S.C. HAL PRO S.R.L.**
ing. ALIN COȘA

Proiectant drumuri: **S.C. LONGHERSIN S.R.L.**
dr. ing. HERMAN CRISTIAN

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

Foaie de capat
Foaie de responsabilități
Borderou general

Memoriu general

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii
- 1.3. Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltarii

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi PUG și Aviz de oportunitate
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului

4. Concluzii

- 5. Anexe :** Extras CF nr.433713
Certificat de urbanism nr.2399/13.06.2018
Plan de situație – anexa la C.U.
Aviz de oportunitate nr. 37 din 21.06.2018

Regulament Local de Urbanism

1. Dispozitii generale

- 1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
- 1.2. Baza legala a elaborarii
- 1.3. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism
- 1.4. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

2. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

- 2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
- 2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
- 2.3. Protectia fata de poluare si alte riscuri
- 2.4. Asigurarea echiparii edilitare
- 2.5. Asigurarea compatibilitatii functiunilor
- 2.6. Procentul de ocupare a terenului

3. Zonificare functionala

- 3.1. Obiective si modalitati de operare
- 3.2. Utilizari permise
- 3.3. Utilizari permise cu conditii
- 3.4. Utilizari interzise

4. Prevederile regulamentului local de urbanism la nivel de zone si subzone functionale – conditii de amplasare si retrageri minime obligatorii

- 4.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
- 4.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- 4.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara
- 4.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor si ale constructiilor

5. Concluzii – masuri in continuare

B. PIESE DESENATE

TOPOGRAFIE

1. Ridicare topo vizata OCPI

ARHITECTURĂ

- | | |
|--|-------------|
| 1. ÎNCADRARE ÎN TERITORIU | pl. nr. A01 |
| 2. PLAN ÎNCADRARE ÎN PUG | pl. nr. A02 |
| 3. PLAN SITUAȚIE EXISTENT | pl. nr. A03 |
| 4. PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE CONF PUG NEAPROBAT | pl. nr. A04 |
| 5. PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE CONF PUG APROBAT SI
PUZ-URI APROBATE | pl. nr. A05 |
| 6. PLAN MOBILARE CONF PUG NEAPROBAT | pl. nr. A06 |
| 7. PLAN MOBILARE CONF PUG APROBAT SI
PUZ-URI APROBATE | pl. nr. A07 |
| 8. PUZ-URI APROBATE ÎN ZONĂ | pl. nr. A08 |
| 9. STUDIU CVARTAL CONF PUG APROBAT | pl. nr. A09 |
| 10. STUDIU CVARTAL CONF PUG NEAPROBAT | pl. nr. A10 |
| 11. PROPRIETĂȚI ASUPRA TERENURILOR | pl. nr. A11 |
| 12.RANDARI VOLUMETRICE 1 | pl. nr. A12 |
| 13.RANDARI VOLUMETRICE 2 | pl. nr. A13 |



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 6/2018

Adresa: jud. Timis, Timisoara, str. Vasile Georgevici nr.2 (fosta str. Ovidiu Cotrus nr. 14)

Beneficiar: **S.C. BARUM TECHNIK S.R.L.**

Titlu proiect: **PUZ- ZONĂ INDUSTRIALĂ – DEPOZITARE**

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumire proiect : **PUZ – ZONĂ INDUSTRIALĂ - DEPOZITARE**
Nr. proiect : **6/2018**

Faza : **P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL**

Beneficiar : **SC.BARUM TECHNIK SRL**
CUI : 6203055
Str. Ovidiu Cotruș, NR.14, Timișoara

Amplasament : jud.Timis, mun.Timisoara, str. Vasile Georgevici nr 2
(fosta str.Ovidiu Cotruș nr 14)
CF 433713, NR.TOP 433713
CF vechi 5082 Freidorf, nr cadastral vechi A 1366/I/12

Proiectant general : **S.C. LEVANT PROJECT S.R.L.**
arh. MIRON SUTEU

Proiectant specialitate: **S.C. STUDIO UNU S.R.L.**
arh. ALIDEIA CATINCA T. SUCIU

1.2. Obiectul lucrării

Lucrarea are la bază Certificatul de Urbanism nr.2399 din 13.06.2018, emis de Primaria Municipiului Timisoara.

Obiectul prezentului proiect îl constituie realizarea unui Plan Urbanistic Zonal – P.U.Z. pentru dezvoltarea unei investitii private, construire hala depozit P+1 si imprejmuire, semnalistica pe fatada si organizare de santier, conform Avizului de oportunitate nr.37 din 21.06.2018.

Zona care face obiectul prezentei documentatii este amplasata in intravilanul mun. Timisoara, in partea de sud-vest, in cartierul Freidorf, terenul studiat avand o suprafata de 10.000mp, identificat prin CF nr.433713, în proprietatea S.C. BARUM TECHNIK S.R.L., intabulare drept de uz – cu titlu gratuit, intabulare drept de servitute – de trecere subterana si/sau aeriana, continua si perpetua, respectiv intabulare drept de servitute – de trecere perpetua cu piciorul si/sau cu autovehiculele, pe intreaga existenta a capacitatii energetice, asupra terenului in suprafata de 816mp, in favoarea E-Distributie Banat SA, conform CF anexat.

Folosinta actuala – teren arabil intravilan. Destinatie conform PUG aprobat prin HCL nr.157/2002 prelungit prin HCL nr.131/2017 - Zona cu caracter nedefinit. Zona de protectie si servitute a culoarelor de utilitati generatoare de riscuri tehnologice, zona de protectie canal. Conform adresei Directiei Judetene pentru Cultura Timis nr.2625/15.09.2017 – sit arheologic.

Planul Urbanistic Zonal stabileste amplasamentul ce urmeaza a fi edificat si incadrarea lui intr-o solutie de ansamblu pe intreaga zona, corelat cu cerintele economice actuale, cu modelarea arhitecturala, urbanistica si functionala a zonei potrivit exigentelor programului arhitectural. In functie de optiune proprietarilor, cu acordul administratiei locale se considera necesara rezolvarea in cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal – a urmatoarelor obiective principale:

- zonificare/organizare functionala pentru noua functiune a parcelei – hala industrială
- asigurarea constructiei si amenajarilor necesare noii functiuni
- organizarea circulatiilor carosabile in cadrul zonei si a legaturilor acestora cu caile de comunicatii existente
- organizarea infrastructurii tehnico – edilitare
- stabilirea procentului maxim de ocupare a terenului.

1.3. Surse documentare

Pentru intocmirea documentatiei au fost luate in considerare urmatoarele:

- date continute in piesele scrise si desenate ale Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara:
- Conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA aprobat prin HCL nr.157/2002, prelungit prin HCL 107/2014 si HCL 131/2017, in vigoare, terenul studiat se inscrie din punct de vedere al zonificarii teritoriale in intravilan, in UTR 59: - ZONĂ DE PROTECTIE LEA 110KV;
- Planul Urbanistic Zonal, aprobat prin HCL 157/2002 si prelungit prin HCL nr. 131/2017;
- Adresa Directiei Judetene pentru Cutura Timis nr.2625/15.09.2017;
- Ridicare topografică efectuata în zonă;
- Studiu geotehnic intocmit la cererea beneficiarului;
- Raportul de evaluare arheologica de teren Timisoara-Freidorf.

Pe terenurile învecinate situate pe strada Ovidiu Cotruș, s-au aprobat și parțial implementat următoarele documentații de urbanism:

- **P.U.Z. “Sediu firmă cu hală depozitare” – Zona Freidorf, Timișoara (HCMLT nr. 327/26.07.2005) – S.C. MAGELLAN S.R.L.** Pe o suprafață de 15.000 mp se propune amplasarea sediului firmei Maggelan și a unor hale pentru depozitare.
- **P.U.D. “Construire două hale – producție și depozitare”, Zona Freidorf, Timișoara (HCMLT nr. 336/26.07.2005) – S.C. TOP SIDE CONSTRUCTION S.R.L.** Se propune pe o suprafață de 15.000 mp dezvoltarea unei zone pentru producție și depozitare, cu amplasarea a două hale.
- **P.U.D. “Clădire pentru birouri și spații de depozitare”, str. Ovidiu Cotruș, zona Freidorf, Timișoara (HCMLT nr.168/18.04.2006)** Documentația prevede amplasarea pe un teren cu suprafața de 8.000 mp a unei clădiri pentru birouri și a unor spații (hale) pentru depozitare.
- **P.U.D. “Construcții industriale, depozitare, servicii”, str. Ovidiu Cotruș, Timișoara (HCMLT nr. 536/14.11.2006) – S.C. BARUM TECHNIK S.R.L.** Documentația prevede dezvoltarea pe un teren cu suprafața de 20.000 mp a unei zone pentru industrie, depozitare și servicii, cu amplasarea a trei hale.

- **P.U.D. “Hale pentru depozitare – A 1355/1/5”, str. Ovidiu Cotruș, zona Freidorf, Timișoara (HCMLT nr. 612/19.12.2006)** Documentația prevede dezvoltarea pe un teren cu suprafața de 15.000 mp a unei zone pentru depozitare.
- **P.U.D. “Construire hală depozitare – Zona Freidorf, nr. Top 545/4/1” Timișoara (HCLMT nr. 496/20.12.2005) – S.C. FOREST TRADING 93 S.R.L.** Documentația prevede amplasarea pe un teren cu suprafața de 7.899 mp a unei hale de depozitare.
- **P.U.D. ”Construcții pentru servicii și depozitare” Timișoara drum Centura Freidorf (HCLMT nr. 503/18.12.2007) – S.C. ALIMTEX S.R.L.** Documentația prevede amplasarea pe un teren cu suprafața de 5.755 mp a unei hale de depozitare.
- **P.U.Z. “Hale producție A 1318/1/2 extravilan Timișoara” (HCMLT nr. 5 143/24.04.2007) – S.C. INDIMEX-CIUTA S.R.L., S.C. CROITER’S S.R.L. Șag** Documentația prevede amplasarea pe un teren cu suprafața de 14.500 mp a două hale de producție.
- **P.U.Z. “Construcții pentru servicii, producție și depozitare”, Zona Freidorf, Timișoara (HCLMT nr. 494/18.12.2007) – S.C. NELSON S.R.L., S.C. TOP STEEL S.R.L. și S.C. BETA INTERNATIONAL S.R.L.** Documentația prevede amplasarea pe trei parcele cu suprafața de 10.000 mp fiecare, a trei fabrici: fabrică de mobilă, fabrică de confecții metalice și fabrică de înghețată.
- **P.U.D. “Construire Depozit Industrial”, strada Anton Kathrein, nr. 1, Timișoara (HCLMT nr. 38/29.01.2008) – S.C. ROMKATEL S.R.L.** Documentația prevede construirea pe sit a unei hale de depozitare.
- **P.U.D. “Extindere spații de producție”, str. Ovidiu Cotruș, nr. 28, Timișoara (HCLMT nr. 39/29.01.2008) – S.C. KATHERIN ROMÂNIA S.R.L.** Documentația prevede extinderea actualei fabrici.

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Studierea țesutului urban existent în zonă face posibilă observația potrivit căreia zona a evoluat dominată de locuințe individuale, cu precădere la nivel P în etapa inițială, în partea vestică. Ulterior, în perioada dezvoltărilor din anii regimului comunist, în zonă au început a se dezvolta unități de locuințe în regim de înălțime P+M, P+E. În partea estică a zonei s-au dezvoltat unități industriale, în special de-al lungul cail Sagului.

Proiectul propus vine în sprijinul valorificării zonei prin reglementarea de zona industrială – depozitare.

2.2. Încadrare în localitate

Terenul aflat în studiu se situează la limita intravilanului, în partea sud-vestică a municipiului Timisoara, în apropierea arterei majore de circulație auto, Calea Sagului, în cartierul Freidorf.

La nivel de cvartal acesta este marginit în nord-est de str. Ceferistilor, la sud-est de str. Calea Sagului, la sud-vest de str. Vasile Georgevici (fosta str. Ovidiu Cotrus), la nord-vest de str. A. Bacalbasa, terenul studiat având acces direct din str. Vasile Georgevici (fosta str. Ovidiu Cotrus).

Suprafața totală cuprinsă între limitele cadastrale este de 10 000 mp, fiind înscrisă în CF 433713, nr. cad 433713 (CF vechi 5082 Freidorf nr. cadastral vechi A 1366/1/12).

Vecinătăți și limite

Terenul are o formă neregulată și prezintă ca limite definite următoarele:

- **Sud-vest:** Strada Vasile Georgevici (fosta str. Ovidiu Cotrus conf CF nr 433713), respectiv teren privat;
 - **Nord-vest:** canal ANIF, Hcn 1352 urmat de un teren privat cu constructie tip hala industrială în regim P+1 situată la o distanță de 26.32m
 - **Nord-est:** teren privat
 - **Sud-est:** teren privat
- Distanțe față de clădirile învecinate:
- **Sud-vest:** 194,5m – hala P
 - **Nord-vest:** 26,32m – hala P+1
 - **Nord-est:** 281m – locuința P
 - **Sud-est:** 312,24m – clădire birouri P+1+M

Situația juridică a terenului

Terenul studiat se află în proprietatea S.C. BARUM TECHNIK S.R.L., CIF 6203055, intabulare drept de uz – cu titlu gratuit, intabulare drept de servitute – de trecere subterană și/sau aeriană, continuă și perpetua, respectiv intabulare drept de servitute – de trecere perpetua cu piciorul și/sau cu autovehiculele, pe întreaga existență a capacității energetice, asupra terenului în suprafața de 816mp, în favoarea E-Distributie Banat SA, conform CF anexat.

Terenul este traversat de o linie de înaltă tensiune, care la momentul actual este îngropată, construcția propusă respectând zona de protecție impusă (18.5m).

Terenul este liber de construcții și este salubru.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Timișoara este așezată în sud-estul Câmpiei Panonice, în zona de divagare a râurilor Timiș și Bega. Privit în ansamblu, relieful zonei Timișoara este de o remarcabilă monotonie, netezimea suprafeței de câmpie nefiind întreruptă decât de albia slab adâncită a râului Bega (realizată artificial, prin canalizare). În detaliu, însă, relieful orașului și al împrejurimilor sale prezintă o serie de particularități locale, exprimate altimetric prin denivelări, totuși modeste, care nu depășesc nicăieri 2–3 m.

Cartierul Freidorf, în care se află terenul reglementat prezintă o zonă de câmpie joasă și șes, unde predomină cernoziomurile și solurile aluviale, iar pânza freatică se află la un nivel foarte ridicat, aceasta găsindu-se la o adâncime de circa 3 m.

Între terasamentul căii ferate ce duce spre Cruceni și digul canalului Bega, terenul este și în prezent foarte mlăștinos.

În anii 70 regimul comunist a dispus săparea mai multor canale de desecare în acea zonă. Acestea se întâlnesc în bazinul unei stații de pompare care pompează surplusul de apă în Canalul Bega, ce aparțin în prezent de A.N.I.F Timiș. Un astfel de canal, Hcn 1352, limitează la nord-vest terenul studiat, conform planșei „Situație existentă” anexată.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 6/2018

Adresa: jud. Timis, Timisoara, str. Vasile Georgevici nr.2 (fosta str. Ovidiu Cotrus nr. 14)

Beneficiar: S.C. BARUM TECHNIK S.R.L.

Titlu proiect: PUZ- ZONĂ INDUSTRIALĂ – DEPOZITARE

Conform codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat în localitatea Timișoara sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7 \text{ sec.}$; 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 de îngheț este de 0,60 – 0,70 m (conform STAS 6054/77).

Regimul eolian indică o frecvență mai mare a vânturilor din sectorul vestic, cu precipitații bogate și viteze medii ale acestora de 3 m/s ... 4 m/s. Vântul dominant bate din sectorul vestic (15 %).

Terenul este plat (cu diferențe de nivel ne semnificative) și ocupat de o zonă verde neamenajată, reprezentată de vegetație spontană. Amplasamentul studiat nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural.

2.4. Circulația

Accesul auto pe teren se face de pe drumul asfaltat Str. Vasile Georgevici (fosta str. Ovidiu Cotruș).

Nu sunt înregistrate aspecte critice în desfășurarea circulației rutiere în dreptul amplasamentului studiat.

În general, străzile din vecinătate, inclusiv Str. Vasile Georgevici (fosta str. Ovidiu Cotruș) – este strada de categoria a III-a cu o bandă de circulație pe sens.

Pentru a permite realizarea profilului stradal de 12 m, aprobat prin HCL 536/2006, se va ceda o suprafață de 45,00 mp, pe toată lățimea parcelei reglementate, cu limita la str. Vasile Georgevici.

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1 Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată

În prezent, în zona studiată face parte din UTR 59, zona cu caracter nedefinit, zona de protecție și servitute a culeorilor de utilități generatoare de riscuri tehnologice, zona de protecție canal. Conform Adresei Direcției Județene pentru Cultură Timiș nr 26252/15.09.2017 – sit arheologic.

Funcțiunile existente predominante sunt cele ce tin de funcțiuni mixte și industrie/depozitare în ansambluri de clădiri cu un regim de înălțime preponderent de P+1E. Pe lângă funcțiunea predominantă, există și un fond de locuințe individuale cu un regim de înălțime redus ce aparțin de cartierul Freidorf.

2.5.2 Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

În prezent terenul este liber de construcții.

Atât la sud-vest - pe frontul opus al străzii Vasile Georgevici (fosta str. Ovidiu Cotruș conf CF nr 433713), cât și la est și nord-est terenurile învecinate sunt libere de construcții. La vest parcela se învecinează cu o serie de hale industriale și de depozitare cu un regim de înălțime de P+1E aflate în posesia aceluiași investitor SC BARUM TECHNIK. SRL.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 6/2018

Adresa: jud. Timis, Timisoara, str. Vasile Georgevici nr.2 (fosta str. Ovidiu Cotrus nr. 14)

Beneficiar: S.C. BARUM TECHNIK S.R.L.

Titlu proiect: PUZ- ZONĂ INDUSTRIALĂ – DEPOZITARE

2.5.3 Asigurarea cu spatii verzi

Terenul studiat nu are spații verzi amenajate, spațiile libere fiind în prezent teren arabil. Pentru terenul ce face obiectul prezentei documentații, se propune asigurarea unui procent de min 20% spațiu verde compact din totalul suprafeței terenului.

2.6. Echiparea edilitară

2.6.1 Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității

Căi de comunicație

Amplasamentul are un front la strada de acces principală: str. Vasile Georgevici (fosta str. Ovidiu Cotrus conf CF nr 433713) – Timisoara.

Rețele existente

Avizul unic nr. 901/14.10.2019 este favorabil, cu condiții:

1. Telefonie

Conform aviz nr.1555 din 28.08.2019 eliberat de S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., Anexă la Aviz Unic nr. 901/14.10.2019, există amplasate instalații de comunicații electronice subterane.

2. Societatea de Transport Public Timișoara

Conform aviz favorabil nr. UR2019-01-3770 din 26.08.2019 eliberat de REGIA AUTONOMĂ DE TRANSPORT TIMIȘOARA, Anexă la Aviz Unic nr. 901/14.10.2019, pe amplasamentul studiat, STPT nu deține gospodărie subterană de cabluri electrice sau infrastructură/suprastructură de transport public.

3. Alimentare cu apă și canalizare – situația existentă

Conform avizului tehnic de amplasament nr. 16958/29.08.2019 eliberat de REGIA AUTONOMĂ DE APĂ ȘI CANAL "AQUATIM", Anexă la Aviz Unic nr. 901/14.10.2019, pe str. Vasile Georgevici, nr 2 (fosta str. Ovidiu Cotrus nr. 14), există conducte de apă potabilă din și conducte de canalizare în dreptul amplasamentului studiat.

4. Alimentarea cu gaze naturale

Conform aviz de principiu nr.1601 din 10/09/2019 eliberat de DELGAZ GRID SA SUCURSALA TIMIȘOARA, Anexă la Aviz Unic nr. 901/14.10.2019, în zona supusa analizei nu exista obiective ale sistemului de distributie a gazelor naturale.

5. Alimentarea cu agent termic

Conform aviz favorabil nr.UR2019-013770/28.08.2019 eliberat de S.C. "COLTERM" S.A., Anexă la Aviz Unic nr. 901/14.10.2019, în zona amplasamentului propus exista rețele aducțiune apă industrială Bega.

6. Alimentarea cu energie electrică

Conform avizului favorabil cu condiții nr.277260820/23.08.2019, eliberat de S.C. "ENEL Distribuție BANAT" S.A., Anexă la Aviz Unic nr. 901/14.10.2019, se condiționează utilizarea amplasamentului respectând obligațiile asumate prin contract nr 316/29.04.2017. Se va respecta zona de siguranță și protecție de 18,5m stanga-dreapta față de axul LEA 110kV existentă în care este interzisă amplasarea oricărei construcții sau împrejurimi.

2.6.2 Principalele disfuncționalități

Nu există disfuncționalități ale rețelei edilitare din zonă.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 6/2018

Adresa: jud. Timis, Timisoara, str. Vasile Georgevici nr.2 (fosta str. Ovidiu Cotrus nr. 14)

Beneficiar: S.C. BARUM TECHNIK S.R.L.

Titlu proiect: PUZ- ZONĂ INDUSTRIALĂ – DEPOZITARE

2.7. Probleme de mediu

Relația cadrul natural – cadrul construit

Terenul este ocupat de o zonă neamenajată reprezentată de vegetație mica spontană. Se va asigura un balans optim între suprafața ocupată de construcție și suprafața rezervată spațiului verde.

Folosința actuală: în prezent, în zona studiată face parte din UTR 59. Funcțiunile existente predominante sunt cele ce țin de funcțiuni mixte și industrie/depozitare în ansambluri de clădiri cu un regim de înălțime preponderent de P+1E. Pe lângă funcțiunea predominantă, există și un fond de locuințe individuale cu un regim de înălțime redus ce aparțin de cartierul Freidorf.

Riscuri naturale/antropice: nu este cazul.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona: prin realizarea planului nu vor exista riscuri pentru zona.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

Conform C.U. nr 2399 din 13.06.2018, eliberat de PMT, terenul reglementat este poziționat într-o zonă “sit arheologic”, conform Adresei Direcției Județene pentru Cultura Timis nr 2625/15.09.2017.

Conform aviz Direcția Județeană pentru Cultura Timis nr 3354/10.10.2018, raportul de diagnostic arheologic, emis de Muzeul Național al Banatului cu nr 3721/13.09.2017, înregistrat la DJJC Timis cu nr 3231/13.09.2017, consemnează ca cercetările bibliografice, cartografice a imaginilor satelitare, coroborate cu investigațiile invazive din perimetrul propus pentru construire nu au dus la identificarea unor monumente istorice, culturale, religioase sau situri arheologice în perimetrul vizat.

DJC Timis oferă avizul favorabil nr.3354/10.10.2018 cu următoare condiție: “în cazul descoperirii unor vestigii arheologice în timpul lucrărilor, să se anunțe autoritățile locale și DJC Timis despre aceste descoperiri, în termen de cel mult 72 de ore, conform OG nr. 43/2000 republicată privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, art 4, alin (4).

Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu e cazul.

Factori de poluare

Zona nu prezintă factori de poluare.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată.

Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanismului, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Potrivit legii, propunerea de reglementare a fost supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare organizate de Municipiul Timișoara, Direcția de Urbanism, Serviciul Planificare Spațială.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 6/2018

Adresa: jud. Timis, Timisoara, str. Vasile Georgevici nr.2 (fosta str. Ovidiu Cotrus nr. 14)

Beneficiar: S.C. BARUM TECHNIK S.R.L.

Titlu proiect: PUZ- ZONĂ INDUSTRIALĂ – DEPOZITARE

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În scopul elaborării PUZ au fost obținute următoarele studii de fundamentare:

- **Certificatul de Urbanism nr. 2399/13.06.2018** eliberat de Primaria Municipiului Timisoara a fost emis in baza H.C.L nr.157/2002 prelungit prin H.C.L nr.131.2017.
- **Avizul Direcției Județene pentru Cultură Timiș nr. 3354/10.10.2018** favorabil, cu condiția ca în cazul descoperirii unor vestigii arheologice în timpul lucrărilor, să fie anunțate autorităților în maxim 72 de ore. Conform raportului evaluării arheologice teoretice întocmit, nu au fost identificate monumente istorice, culturale, religioase sau situri arheologice în perimetrul vizat.
- **Avizul de Oportunitate nr. 37 din 21.06.2018** emis de Primaria Municipiului Timisoara este favorabil si prevede:

Pct. 2. Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventale servituti:

- **Categoria functionala existenta pe terenul beneficiarului: Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 131/2017 – Zona cu caracter nedefinit. Zona de protectie si servitute a culoarelor de utilitati generatoare de riscuri tehnologice, zona de protectie canal. Conform adresei Directiei Judetente pentru Cultura Timis nr. 2625/15.09.2016 – Sit Arheologic de la Timisoara Freidorf” – partial.**
- **Categoria functionala propusa pe terenul beneficiarului: Zona Industrială – depozitare.**
- **Servituti: se vor respecta servitutile de trecere trecute in „ Propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare – Etapa a 3 a elaborare PUG Timisoara”, aprobate prin HCL nr.428/30.07.2013.**

Pct.3. Indicatorii urbanistici obligatorii (limite valori minime si maxime)

- **POT_{max} - 29.20%**
- **CUT_{max} - 0.31**
- **Regim de inaltime maxim P+1E**
- **H_{max} – 8.30 m**
- **Suprafata minima de spatii verzi amenajate propuse 20.00%**
- **Se va respecta retragerea de min.36 m fata de str. Vasile Georgevici (str Ovidiu Cotrus conf CF nr 433713) , retragerea de min. 2m fata de limita laterala stanga a proprietatii.**
- **Se va analiza posibilitatea prevederii functiunilor publice lipsa ori deficitare din cvartalul ce urmeaza a fi reglementat**
- **Se va reglementa terenul beneficiarului si se va studia tot cvartalul**
- **Documentatia se va corela cu documentatiile aprobate in zona.**

3.2. Prevederi PUG in vigoare și Aviz de oportunitate

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 131/2017 terenul este situat în intravilan, în UTR 59 – Zonă cu caracter nedefinit. Zonă de protecție și servitute a culoarelor de utilități generatoare de riscuri tehnologice, zonă de protecție canal. Conform Adresei Directiei Judetene pentru Cultura Timis nr 2625/15.09.2017 – sit arheologic.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 6/2018

Adresa: jud. Timis, Timisoara, str. Vasile Georgevici nr.2 (fosta str. Ovidiu Cotrus nr. 14)

Beneficiar: S.C. BARUM TECHNIK S.R.L.

Titlu proiect: PUZ- ZONĂ INDUSTRIALĂ – DEPOZITARE

Zona este actualmente destinata preponderent utilitatilor industriale, serviciilor si depozitarii, zona ce se desfasoara de-a lungul uneia din arterele majore de circulatie ale municipiului Timisoara si anume Calea Sagului.

Avizul de oportunitate nr. 37/21.06.2018 prevede:

- Conform PUG aprobat prin HCL 157 din 2002 preungit prin HCL 131/2007, terenul reglementat este amplasat intr-o zona cu caracter nedefinit. Zona de protectie si servitute a culoarelor de utilitati generatoare de riscuri tehnologice, zona de protectie canal
- Conform adresei DJC Timis nr 2625/15.09.2016 – Sit arheologic
- Categoria functionala propusa pe terenul beneficiarului: zona industriala - depozitare

- Se vor respecta servitutele de trecere trecute in „Propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare – Etapa a 3 a elaborare PUG Timisoara”, aprobate prin HCL nr.428/30.07.2013.

- Indicatorii urbanistici obligatorii (limite valori minime si maxime)

POT_{max} - 29.20%

CUT_{max} - 0.31

Regim de inaltime maxim P+1E

H_{max} – 8.30 m

Spatii verzi conf HCL 62/2012, suprafata minima de spatii verzi amenajate propuse 17.53%

- Se va respecta retragerea de min.36 m fata de str. Vasile Georgevici, fosta str. Ovidiu Cotrus, retragerea de min. 2m fata de limita laterala stanga a proprietatii.
- Se va reglementa terenul beneficiarului si se va studia tot cvartalul
- Documentatia se va corela cu documentatiile aprobate in zona
- Pentru a fi asigurate accesele, parcajele si utilitatile, se vor respecta prevederile trecute in „Propunerile preliminare ce vor fi supuse spre avizare – Etapa 3 –a elaborare PUG Timisoara”, aprobate prin HCL nr 428/30.07.2013, cu privire la profilul stradal propus pentru Ovidiu Cotrus (PTT26 – latime 26.00m). Parcarile necesare functiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului.

3.3 Valorificarea cadrului natural

În prezent pe amplasament nu există plantații care să pună problema menținerii acestora. Prin sistematizarea zonei se urmărește integrarea propunerii în cadrul existent, cu preluarea dezvoltărilor adiacente.

Terenul care face obiectul PUZ este teren proprietate privată, liber de construcții în intravilan.

Terenul nu are o valoare deosebită din punct de vedere al mediului. Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Suprafața de spații verzi amenajate de **min 2000 mp (min 20%** din suprafața terenului studiat, conf Aviz ANPM nr 104/18.09.2019) va fi asigurată în cadrul parcelei.

3.4 Modernizarea circulației

Circulație auto, velo

Strada Vasile Georgevici (fosta str. Ovidiu Cotrus conf CF. Nr. 433713) este asfaltată, făcând astfel posibilă circulația auto.

Circulația bicicletelor este momentan nefavorabilă.

Prin P.U.Z. de față se propune extinderea prospectului transversal integral al acestui drum propus pe latura estică a terenului și prezentat în planșa A04 "Reglementări urbanistice" la o lățime de 12,00m. Acest profil este propus conform PUZ construcții industriale – depozitare și servicii, aprobat prin HCL 536/14.11.2006. În vederea realizării acestui profil stradal, proprietarul terenului reglementat va ceda o suprafață de 45,00 mp domeniului public.

PTT PROPUȘ (12,00m lățime)

- format din carosabil de 2x3,50m cu circulație în ambele sensuri;
- Trotuar + zonă verde 2x2,50m cu pantă de 1,5% spre rigolă.

În zona dată spre studiu conform PUG în curs de elaborare se propun o serie de drumuri de acces noi cu profile transversale PPT 16, PPT 26 și PPT 47 cu profile transversale conf. cu Anexa 6 la PUG în curs de elaborare – etapă 3.

Parcări

Conform avizului Comisia de circulație sunt propuse un număr de 41 de locuri de parcare.

Lucrările rutiere la nivel de teren se vor executa dintr-o îmbrăcămintă bituminoasă pe o fundație din balast și piatră spartă. Înainte de executarea structurilor rutiere se va asigura excavarea și evacuarea stratului vegetal pe o grosime de circa 0,50m.

Semnalizarea în plan vertical și orizontal se va realiza conform STAS1848/1-2004, STAS1848/7-85.

Colectarea apelor pluviale se va realiza prin intermediul pantelor transversale și longitudinale spre rigolele proiectate.

Circulația pietonală

Circulația pietonală pe parcela nu este momentan accesibilă, ea va putea fi ulterior amenajată.

3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea propusă pentru zona reglementată este mixtă: hală depozitare, birouri și funcțiuni complementare. Terenul studiat de pe Str. Vasile Georgevici, nr. 2 (fosta str. Ovidiu Cotrus, nr. 14), face parte din intravilanul Municipiului Timișoara și din teritoriul administrativ al acestuia, având ca proprietar S.C. Barum Technik S.R.L. Amplasamentul, înregistrat prin CF 433713, nr. cad 433713 (CF vechi 5082 Freidorf nr. cadastral vechi A 1366/1/12), are o suprafață de 10 000 mp, ce va fi zonificat astfel:

- zonă alocată halei și funcțiilor complementare;
- zonă alocată circulației auto, pietonale și parcajelor;
- zonă verde.
- teren cedat domeniului public pentru realizare profil stradal propus prin HCL

536/2006

În partea nordică a parcelei se propune amenajarea unei zone verzi cu o suprafață **minimă de 2 000mp respectiv 20%** din suprafața parcelei studiate, conform Aviz ANPM nr 104/18.09.2019.

BILANT TERITORIAL	EXISTENT	PROPUS
Depozitare si functiuni complementare	-	Max 29.20% - 2.920 mp
Spatii verzi	-	Min 20.20% - 2.000 mp
Circulatii rutiere si pietonale (cu drept de servitute 846 mp pt E-Distributie Banat)	-	50.35% - 5.035 mp
Teren cedat pentru realizare profil stradal propus prin HCL 536/2006	-	0.45% - 45 mp
Total	10.000 mp	100% - 10.000 mp

INDICI URBANISTICI	EXISTENT	PROPUS
POT max (procent de ocupare a terenului)	0.00 %	Max. 29.20 % Hală depozitare, comerț și servicii
CUT max (coeficient de utilizare a terenului)	0.00	Max. 0.31
REGIM DE ÎNĂLȚIME	-	Max. P+1E HMax. 8.30 m
DREPT DE SERVITUTE conf. CF nr 433713 pentru E-Distributie Banat S.A.	816 mp -8.16%	816 mp - 8.16%
S_{min} SPATIU VERDE	0.00	Min. 2000mp - 20%

Accesul Auto si pietonal la suprafata cu drept de servitute de la str Vasile Georgevici se va realiza conform acceselor aprobate de Comisia de circulatie in ceea ce priveste proiectul de AC. Din $S_{total\ teren} = 10.000\ mp$, se va ceda 45,00 mp domeniului public in vederea realizarii profilului de drum propus si aprobat prin HCL 536/2006.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Pentru deservirea edilitară a construcțiilor propuse prin prezenta documentație, se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnico- edilitar:

- racordarea la rețeaua publică de apă/ canal, existentă pe Strada Vasile Georgevici (fosta str.Ovidiu Cotrus), cu extinderile și branșamentele aferente;
- branșarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică a orașului, rețea existentă pe Strada Vasile Georgevici (fosta str.Ovidiu Cotrus);
- alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua de distribuție existentă în zonă;
- colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic de catre firmele specializate cu care beneficiarul intocmeste contract;

- rețelele de telefonie și rețelele de televiziune prin cablu, existente în zonă, vor face posibilă bransarea obiectivelor propuse la aceste rețele.

Dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

3.6.1. Alimentarea cu apă

a) Situația existentă.

În prezent parcela reglementată nu are instalații de alimentare cu apă potabilă sau industrială. De-a lungul străzii Vasile Georgevici (fosta str. Ovidiu Cotrus), există rețea de apă potabilă având diametrul de 355mm.

b) Situația propusă.

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru angajați și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format dintr-un bransament la rețeaua de alimentare cu apă a municipiului Timișoara existentă pe Strada Vasile Georgevici (fosta str. Ovidiu Cotrus).

Bransamentul se va realiza cu conducte de polietilenă PE – ID, având diametrul de 63 mm.

Bransamentul proiectat va asigura atât consumul menajer cât și refacerea rezervei de apă de incendiu proprie a obiectivului. Conductele vor fi pozate subteran, la o adâncime de cca. 1,1 – 1,5 m în lungul străzilor conform planșelor anexate. Debitul și presiunea necesare în rețelele de distribuție așa cum rezultă din breviarul de calcule vor fi asigurate de stațiile de pompare ale municipiului.

Necesarul de apă.

Hală depozitare și birouri:

- nr. angajați = 6 persoane (muncitori).
- normă de consum = 60 l /om /zi.
- nr. angajați = 9 persoane (personal administrativ).
- normă de consum = 20 l /om /zi.

$$Q_{zimed} = 1,06 \times 1,30 \times [(6 \times 60) + (9 \times 20)] / 1000 = 0,74 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,012 \text{ l} / \text{s}.$$

$$Q_{zimax} = 1,3 \times Q_{zimed} = 0,96 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,016 \text{ l} / \text{s}.$$

$$Q_{oramax} = 2,8 \times Q_{zimax} / 17 = 0,158 \text{ m}^3 / \text{h}.$$

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.

3.6.2. Canalizare.

a) Situația existentă.

În prezent terenul nu este sistematizat, are funcțiunea de teren agricol și în concluzie nu există canalizare menajeră sau pluvială pe acest teren. De-a lungul străzii Vasile Georgevici până în dreptul halei existente aparținând S.C. BARUM TECHNIK S.R.L. există o rețea de canalizare ape uzate menajere, având diametrul de 400 mm, care

conduce aceste ape spre strada Anton Bacalbasa la sistemul centralizat de canalizare al municipiului Timișoara.

b) Situația propusă.

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

1. Canalizarea apelor uzate menajere

Se propune extinderea rețelei de canalizare ape uzate menajere existentă pe strada Vasile Georgevici (fosta str. Ovidiu Cotrus), până în dreptul parcelei studiate. Această extindere se va realiza cu conducte din PVC – KG având diametrul de 400 mm.

Apele uzate menajere colectate de pe parcela studiată vor fi evacuate în extinderea de rețea de canalizare propusă pe strada Vasile Georgevici (fosta str. Ovidiu Cotrus), prin intermediul unui racord de canalizare nou propus, racord ce va fi realizat din PVC – KG având diametrul de 200 mm.

Conductele de canalizare vor fi poziționate obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip de cca. 15 cm iar lateral de 20 cm.

Debitele de calcul pentru canalizare menajeră.

$$Q_{uz\ zimed} = 1 \times Q_{zimed} = 0,74 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,012 \text{ l} / \text{s}.$$

$$Q_{uz\ zimax} = 1 \times Q_{zimax} = 0,96 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,016 \text{ l} / \text{s}.$$

$$Q_{uz\ orar\ max} = 1 \times Q_{orar} = 0,158 \text{ m}^3 / \text{h}.$$

2. Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe platformele betonate, parcuri, drumuri, trotuare, clădiri și zone verzi vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi și dirijate spre un bazin de retenție propus conform planșelor anexate. Bazinul de retenție va avea un volum de 68 m³. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute, iar surplusul va fi descărcat controlat, gravitațional sau prin pompare în HCn 1352 (situat în partea de nord-est a parcelei), prin intermediul unei guri de vărsare, conform planșelor anexate.

Debitele de calcul pentru apele pluviale.

Pentru calcularea debitului de ape pluviale se utilizează formula:

$$Q_{pluvial} = m \times i \times \Sigma S \times \emptyset - \text{unde};$$

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 = 140 l / s x ha – stabilit conform STAS 9470 – 73.

S – suprafața bazinului aferent secțiunii considerate în ha;

S circulații = 0,380426 ha;

S clădiri = 0,2674 ha;

S zone verzi = 0,352174 ha.

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

$\emptyset$ = 0,85 – pentru circulații;

$\emptyset$ = 0,95 – pentru clădiri;



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 6/2018

Adresa: jud. Timis, Timisoara, str. Vasile Georgevici nr.2 (fosta str. Ovidiu Cotrus nr. 14)

Beneficiar: S.C. BARUM TECHNIK S.R.L.

Titlu proiect: PUZ- ZONĂ INDUSTRIALĂ – DEPOZITARE

$\emptyset = 0,10$ – pentru zone verzi.

În concluzie;

$Q_{pluvial} = 0,8 \times 140 \times [(0,380426 \times 0,85) + (0,2674 \times 0,95) + (0,352174 \times 0,1)] = 68,61 \text{ l/s.}$

Timpul teoretic a unei ploi la intensitate maximă este de:

$$t_p = t_{cs} + L/60 \times V_i = 12 + 180/42 = 16,28 \text{ min.}$$

Rezultă volumul de apă colectat la o ploaie:

$$V_{colectat} = 68,61 \times 16,28 \times 60 / 1.000 = 67,02 \text{ m}^3.$$

Se propune amplasarea unui bazin de retenție, având capacitatea de 68 m³.

Volumul de apă colectat anual este:

$$V_{anual} = (630 \text{ mmH}_2\text{O} / \text{an} \times 10.000,00 \text{ m}^2) / 1.000 = 6.300,00 \text{ m}^3 / \text{an.}$$

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

3.6.3. Alimentarea cu energie electrica.

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va realiza prin intermediul unor fire de distribuție alimentate de la postul de transformare existent pe terenul vecin și aflat tot în proprietatea beneficiarului comun, SC BARUM TECHNIK SRL.

3.6.4. Rețele de telecomunicatii

Furnizarea de servicii de telefonie/televiziune/internet pentru obiectiv se va realiza prin racordarea la rețelele de telefonie și fibră optică existente în proximitate. Datorită amplasării obiectivului există posibilități multiple de racordare la aceste servicii conform soluțiilor tehnice ce vor fi elaborate ulterior.

Interdicții

Se vor respecta zonele de protecție LEA 110 Kv de respectiv 18,5m(stanga dreapta liniei și de jur împrejurul stălpilor) și LEA 20Kv de respective 12,0m(stanga dreapta liniei și de jur împrejurul stălpilor). Cat și zona de protecție LES 110Kv de 18,5m (stanga dreapta liniei și de jur împrejurul stălpilor). Se interzice propunerea și construirea de construcții în zona de protecție existentă.

Se va respecta zona de protecție de 2,0m fata de partea superioara a amprizei canalului HCN1352 și se interzice executarea de cladiri, instalatii de orice fel, imprejmuiiri, anexe etc în zona de protecție menționată.

Se va permite accesul personalului și a utilajelor specifice pentru întreținerea și repararea lucrărilor de îmbunătățiri funciare din zona, aflate în administrarea AIF, conform Aviz Anif nr. 314/16.10.2019 a Hcn 1352.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 6/2018

Adresa: jud. Timis, Timisoara, str. Vasile Georgevici nr.2 (fosta str. Ovidiu Cotrus nr. 14)

Beneficiar: S.C. BARUM TECHNIK S.R.L.

Titlu proiect: PUZ- ZONĂ INDUSTRIALĂ – DEPOZITARE

3.7 Protecția mediului

Criterii pentru determinarea efectelor semnificativ potențiale asupra mediului

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

Se pune astfel în valoare potențialul zonei prin extinderea zonei industriale și de depozitare. Astfel, se aduce un aport la dezvoltarea zonei.

b. Gradul în care Planul Urbanistic Zonal influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele care se integrează sau care deriva din el

Planul Urbanistic Zonal stabilește amplasamentul ce urmează a fi edificat și încadrarea lui într-o soluție de ansamblu pe întreaga zonă, corelat cu cerințele economice actuale, cu modelarea arhitecturală, urbanistică și funcțională a zonei potrivit exigentelor programului arhitectural.

Obiectul prezentului proiect îl constituie realizarea unui Plan Urbanistic Zonal – P.U.Z. pentru dezvoltarea unei investiții private, construire hală depozit P+1 și împrejurimi, semnalistică pe fațadă și organizare de șantier, conform Avizului de oportunitate nr. 37 din 21.06.2018.

c. Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspective dezvoltării durabile

Prin propunerile studiate și prezentate se asigură înscrierea proiectului în prioritățile de amenajare și dezvoltare urbanistice.

d. Probleme de mediu relevante pentru P.U.Z.

-relația cadru natural-cadru construit: în prezent regimul economic conform CU este: zonă de cu caracter nedefinit. Zonă de protecție și servitute a culoarelor de utilități generatoare de riscuri tehnologice, zonă de protecție canal. Conform Adresei Direcției Județene pentru Cultură Timis nr. 2625/15.09.2017-sit arheologic.

-riscuri naturale/antropice: nu e cazul.

-monumente istorice/ale naturii/zone de protecție: conform Adresei Direcției Județene pentru Cultură Timis nr. 2625/15.09.2017 terenul este situat într-o zonă definită ca sit arheologic, iar conform Avizului DJC Timis nr. 3354/10.10.2018, raportul de diagnostic arheologic emis de Muzeul Național al Banatului nr. 3721/13.09.2017, înregistrat la DJC Timis cu nr. 3231/13.09.2017, consemnează ca cercetările bibliografice, cartografice, a imaginilor satelitare, coroborate cu investigațiile invazive din perimetrul propus pentru construire, nu au dus la identificarea unor monumente istorice, culturale, religioase sau situri arheologice în perimetrul vizat.

-potențial turistic: nu e cazul.

-modificarea temporară a peisajului prin depunerile temporare de sol vegetal pe amplasament pentru realizarea fundațiilor și a sistemelor centralizate de utilități.

d.1. Managementul deșeurilor

Ca urmare a implementării planului vor rezulta deșeuri menajere de la angajați precum și deșeuri rezultate din construcții în faza de realizare. Acestea vor fi colectate

selectiv, respectand normele legale in vigoare. Se va tine evidenta gestiunii deseurilor conform HG nr. 852/2002. Preluarea deseurilor va fi facuta de unitati specializate autorizate.

d.2. Apa si canalizare

Alimentarea cu apa: de la retea.

Canalizarea menajera: Canalizarea propusă pentru PUZ – ul studiat se va face în sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale). Se propune extinderea rețelei de canalizare ape uzate menajere existenta pe strada Vasile Georgevici (fosta str.Ovidiu Cotrus) pana in dreptul parcelei studiate.

Canalizarea pluviala: Apele pluviale de pe platformele betonate, parcări, drumuri, trotuare, clădiri și zone verzi vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi și dirijate spre un bazin de retenție propus conform planșelor anexate. Bazinul de retenție va avea un volum de 68 m³. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute, iar surplusul va fi descărcat controlat, gravitațional sau prin pompare în HCn 1352 (situat în partea de nord-est a parcelei), prin intermediul unei guri de vărsare.

d.3. Aerul

Implementarea planului nu va duce la o poluare a aerului.

d.4. Solul

Activitatea propusă in zona studiată nu reprezintă o sursă de poluare pentru sol.

d.5. Zgomotul si vibratiile

Implementarea solutiei propuse nu va duce la o poluare fonica in zona. Pe perioada de realizare a lucrarilor se va respecta programul de lucru si se vor utiliza masini si echipamente performante.

d.6. Radiații

Atât lucrarile cât și activitățile industriale propuse nu produc și nu folosesc radiatii. Din acest motiv nu este necesara implementarea de masuri de protecție împotriva radiatiilor.

e.Relevanța P.U.Z. pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Terenul reglementat se înscrie din punct de vedere al zonificării funcționale și reglementărilor propuse, în propunerile de dezvoltare urbanistica conform avizului de oportunitate nr 37/21.06.2018.

e.1. Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Activitatile proiectate sunt nepoluante și nu vor genera nici un fel de substante toxice sau periculoase, motiv pentru care nu necesita prevederea unor masuri speciale în acest scop.

e.2. Protecția calității apelor

Pentru asigurarea necesarului de apă potabilă pentru PUZ, se propune realizarea unui bransament la rețeaua existenta.

Se vor respecta valorile prevăzute de normativul NTPA 002/2002, aprobat prin HG nr. 188/2002 și modificat prin HG nr. 352/2005 privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate.

e.3. Protecția calității aerului

În perioada de construire vor fi utilizate mașini și echipamente performante.

Alimentarea cu combustibil a utilajelor, întreținerea/repararea acestora se va face doar prin intermediul unităților specializate autorizate.

e.4. Protecția solului

Pe perioada de realizare a planului se vor evita depozitățile necontrolate de deșeurile. Alimentarea cu combustibil a utilajelor, întreținerea/repararea acestora se va face doar prin intermediul unităților specializate autorizate. Deșeurile vor fi colectate selectiv și vor fi preluate de unități specializate autorizate.

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

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Prin realizarea proiectului nu rezultă efecte negative asupra factorilor de mediu.

b) natura cumulativă a efectelor;

Nu este cazul.

c) natura transfrontieră a efectelor;

Nu este cazul.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);

Nu este cazul.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);

Nu este cazul.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

- caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Nu este cazul.

- depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;

Nu este cazul.

- folosirea terenului în mod intensiv: Nu este cazul.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protecție recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional: Nu este cazul.

INTERDICȚII

Se va respecta amplasarea zonei verzi cu o suprafață **minimă de 2000 mp – 20%** propusă prin planșa de reglementări, conform Aviz ANPM nr. 104/18.09.2019. Se interzice realizarea de construcții (corpuri clădire și anexe) precum și inserarea căilor de circulație rutieră în zona marcată ca fiind destinată zonelor verzi și în zona de protecție a HCN 1352.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția propusă nu afectează în vreun fel trăsăturile specifice ale zonei urbane din care face parte. Aceasta va completa pattern-ul spațiilor industriale cu funcțiuni de același fel.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație au stat la bază obiective precum:

- realizarea unor imobile adaptate la necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă;
- rezolvarea problemelor urbanistice (în principal raportarea la vecinatati) pentru integrarea firească în fondul construit existent.

Prezentul P.U.Z. are un caracter director, de reglementare, ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată.

Întocmit,
Arh.MIRON SUTEU

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL – Zonă industrială – depozitare, conform Aviz de Oportunitate nr. 37 din 21.06.2018

AMPLASAMENT: jud Timis, mun. Timisoara, str. Vasile Georgevici, nr 2
(fosta str. Ovidiu Cotrus, nr 14), CF 433713, nr. Cad.
433713

BENEFICIAR: S.C. BARUM TECHNIK S.R.L.

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism este sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice zonale și de detaliu precum și a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior în zona studiată. Acesta stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora. Regulamentul local de urbanism aferent „**PLAN URBANISTIC ZONAL** pentru **ZONĂ INDUSTRIALĂ - DEPOZITARE**, cuprinde Prescripții și Reglementări ce se referă la activitatea de construire și amenajare a terenului cuprins în perimetrul propus al P.U.Z.

Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul local de urbanism se aplică, în cazul de față, la terenul cu o suprafață totală de 10 000mp, având CF 433713, NR.TOP 433713 - Timisoara situat în intravilanul municipiului Timișoara, pe str. Vasile Georgevici, nr 14 (fosta str. Ovidiu Cotrus, nr 14).

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Aplicarea prevederilor din Regulamentul local de urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

Domeniul de aplicare

Prevederile Planului Urbanistic Zonal și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, odată aprobate, constituie act de autoritate al administrației publice locale și se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren aflată în intravilanul Municipiului Timișoara, jud. Timiș, având o suprafață totală de 10.000 mp, cu front la strada Vasile Georgevici (fosta str. Ovidiu Cotrus), identificată prin CF 433713, Nr.Top 433713 - Timisoara teren arabil în intravilan Timișoara, proprietar S.C. BARUM TECHNIK S.R.L.

Prezentul PUZ se va reglementa în Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara. Durata de valabilitate se stabilește prin hotărâre a consiliului local de aprobare a acestuia în raport cu scopul elaborării sau cu complexitatea obiectivelor de investiții generate.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 6/2018

Adresa: jud. Timis, Timisoara, str. Vasile Georgevici nr.2 (fosta str. Ovidiu Cotrus nr. 14)

Beneficiar: S.C. BARUM TECHNIK S.R.L.

Titlu proiect: PUZ- ZONĂ INDUSTRIALĂ – DEPOZITARE

1.2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent **PLAN URBANISTIC ZONAL** pentru – **Zonă industrială – depozitare**, conform Aviz de Oportunitate nr. 37 din 21.06.2018 stau:

- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată
- Legea 137/1995 privind protecția mediului, republicată
- Codul Civil
- Aviz de Oportunitate nr. 37 din 21.06.2018
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației
- Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/27 iunie 1996
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținut cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordin MLPAT nr.176/N/16.08.2000
- Ordinul nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului
- Ordinul Ministerului sănătății nr 119/2014 privind normele de igienă H.G 525/1996 privind aprobarea regulamentului General de Urbanism H.C.L. 140/2011 modif. prin H.C.L 138/2012
- Planuri Urbanistice aprobate în zonă (PUZ, PUD)
- PUZ Locuințe și funcțiuni complementare HCL 221/08.05.2015
- PUZ Locuințe și funcțiuni complementare HCL 188/07.04.2015

și are la bază prevederile cuprinse în studiile și documentațiile de urbanism avizate și aprobate care au tangență cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, respectiv:

- P.U.G. al Municipiului Timișoara, aprobat prin HCL nr. 157/2002 (prelungit prin HCL nr.131/24.04.2017);
- Etapa 3 P.U.G. al Municipiului Timișoara - Concept general de dezvoltare urbană (Masterplan) 2012
- PUZ “ Constr.industriale depozitare și servicii”, aprobat prin HCL 536/14.11.2006
- PUZ “ Hala pentru depozitare”, aprobat prin HCL 612/19.12.2006
- PUZ “ Hale industriale și depozitare P+1E”, aprobat prin HCL 211/25.05.2010
- PUZ “ Zona depozitare și servicii”, aprobat prin HCL 402/30.09.2008
- PUZ “ Construire depozit industrial”, aprobat prin HCL 39,38/29.01.2008
- PUZ “ SISTEMGAS”, aprobat prin HCL 194/21.12.2004

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcției, în limita parcelei reglementate: CF 433713, NR.TOP 433713 – Timisoara.

Limita zonei studiate este figurată în plansele anexate Planului Urbanistic Zonal și a fost reglementată prin Aviz prealabil de oportunitate nr. 37 din 21.06.2018.

Zonificarea funcțională a teritoriului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale obiectivelor ce se vor aplica.

1.3. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal **"Zona industrială – Depozitare"**, cu front la Strada Vasile Georgevici (fosta str. Ovidiu), aflat în intravilanul Municipiului Timișoara, identificat prin C.F. nr. 433713, se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local a Municipiului Timișoara în baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

1.4 Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren aflată în intravilanul Municipiului Timișoara, jud. Timiș, având o suprafață totală de 10000 mp, cu front la Strada Vasile Georgevici (fosta str. Ovidiu Cotrus), identificat prin C.F. nr. 433713.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z.

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei, cea industrială și este prezentată în plansele aferente prezentei documentații. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

Prevederile Planului Urbanistic Zonal și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, odată aprobate, constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Prezentul PUZ se va reglementa în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara.

2.REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Cladirile de orice natura, drumurile, rețelele edilitare, amenajările exterioare, imprejuririle etc se vor realiza numai in intravilanul aprobat al localitatii, in baza certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului plan urbanistic zonal.

La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza sa se verifice:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului ;
- inscrierea functiunii solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirile.
- respectarea aliniamentelor, distantelor, regimului de inaltime, POT- ul si CUT- ul, prevazute in documentatie.
- respectarea executarii cladirilor si amenajarilor din materiale durabile;
- asigurarea bransarii cladirilor la rețelele edilitare
- asigurarea parcajelor necesare conform P132-93; și asigurarea platformelor de intoarcere;

Toate cladirile vor fi prevazute cu fundatii la adancimea specificata in avizului geotehnic anexă la documentația de autorizare a construcțiilor.

2.1.Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Terenuri agricole in intravilan

Conform C.U nr.2399 din 13.06.2018, terenul ce face obiectul prezentului PUZ este situat intr-o zona cu caracter nedefinit. Zona de protectie si servitute a culoarelor de utilitati

generatoare de riscuri tehnologice, zona de protectie canal. Conform Adresei Directiei Judetene pentru Cultura Timis nr 2625/15.09.2017 - sit arheologic.

2.2.Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;

- Legea nr. 10/1995 cu completările și modificările ulterioare, privind calitatea în construcții;

- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

- Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

2.3.Protecția față de poluare și alte riscuri

Prin construirea obiectivului propus și a instalațiilor aferente, în zona reglementată nu vor exista factori ce poluează mediului și nici alte riscuri ce pot rezulta din activitatea desfășurată.

2.4.Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea lucrărilor de construire poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

2.5.Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării lucrărilor de construire se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, ce face obiectul P.U.Z.

2.6.Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării lucrărilor de construire se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului cu construcții să nu depășească $POT_{max}=29.20\%$ și coeficientul de utilizare al terenului să nu depășească $CUT_{max} = 0.31$ conform Aviz de oportunitate nr 37 din 21.06.2018.

3.ZONIFICARE FUNCționalĂ

Zonele funcționale s-au stabilit conform cerintelor documentației și sunt puse în evidență în planșa A02 „PLAN INCADRARE ÎN PUG”.

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din intravilanul Municipiului Timisoara și are o suprafață de 10 000 mp.

La nivelul terenului reglementat este delimitat un singur UTR, UTR 59: Zona cu caracter nedefinit. Zona de protecție și servitute a culeșoarelor de utilități generatoare de



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 6/2018

Adresa: jud. Timis, Timisoara , str. Vasile Georgevici nr.2 (fosta str. Ovidiu Cotrus nr. 14)

Beneficiar: S.C. BARUM TECHNIK S.R.L.

Titlu proiect: PUZ- ZONĂ INDUSTRIALĂ – DEPOZITARE

riscuri tehnologice, zona de protecție canal. Conform Adresei Direcției Județene pentru Cultura Timis nr 2625/15.09.2017 – sit arheologic.

Caracteristici

În acest teritoriu se preconizează dezvoltarea unor zone destinate în principal depozitării și serviciilor, în cooperare cu zone de comerț și producție nepoluantă. Acest tip de funcțiuni sunt preferate datorită poziționării în apropierea unei rute principale de trafic: DN 59 și centura ocolitoare a Timișoarei, deci cu posibilitatea accederii facile la rețeaua de transport majoră.

Proiectul propus vine în sprijinul valorificării zonei prin reglementarea zonei de industrie și depozitare.

Funcțiunea propusă a condus la propunerea unei singure Unități Teritoriale de Referință ca zonă predominantă de depozitare, prestare servicii.

3.1. Obiective și modalități de operare

Soluția urbanistică a fost elaborată ținându-se cont de următoarele obiective:

- utilizarea funcțională a terenului în conformitate cu legislația în vigoare;
- reglementarea caracterului terenului studiat;
- modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

3.2. Utilizări permise

- Depozitare piese metalice
- Amenajări aferente funcțiunii de depozitare
- Construcții pentru echipare tehnică
- Transport de structuri metalice
- Transport de alte utilaje
- Imprejmuiri în zonele ce nu sunt supuse respectării zonelor de protecție
- Construcții pentru rețelele tehnico-edilitare
- Platforme colectare deseuri menajere
- Parcări la sol
- Căi de acces carosabile și pietonale în incintă
- Spații verzi amenajate;
- Spații verzi și plantate cu rol decorativ, de recreere și de protecție;

3.3. Utilizări permise cu condiții

Funcțiunea propusă, cea de depozitare va respecta următoarele condiții:

- să aibă posibilitatea de a asigura în parcela proprie staționarea autovehiculelor aferente acestei funcțiuni
- să fie activități nepoluante, fără riscuri tehnologice, fără incomodări datorate utilizării incintei pentru depozitare
- să nu fie surse de poluare fonică
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- să se asigure locurile de parcare necesare în incintă



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 6/2018

Adresa: jud. Timis, Timisoara, str. Vasile Georgevici nr.2 (fosta str. Ovidiu Cotrus nr. 14)

Beneficiar: S.C. BARUM TECHNIK S.R.L.

Titlu proiect: PUZ- ZONĂ INDUSTRIALĂ – DEPOZITARE

3.4. Utilizari interzise

- constructii cu functiunea de locuire de orice fel (individuala, insiruita, colectiva, etc)
- constructii cu functiune comert en-gros, cresterea animalelor de productie, depozite de deseuri
- construcții care adăpostesc orice activități poluante, nocive generatoare de zgomote sau imorale
- se interzic orice constructii sau amenajari pe terenurile rezervate pentru: largirea unor strazi sau realizarea strazilor propuse
- se interzic pe terenurile vizibile din circulatiile publice rutiere: depozitari de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajari de santier abandonate, platforme cu suprafete deteriorate, constructii degradate, terenuri lipsite de vegetatie, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deseuri etc.
- se interzice desfășurarea activităților nespecificate în PUZ
- se interzice desfășurarea altor funcțiuni incompatibile cu funcțiunea de industrie depozitare si servicii

4. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE – CONDITII DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

4.1.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

4.1.1 Generalitati

Funcțiunea propusa pentru zona reglementata este cea de zona industrială – depozitare.

Terenul reglementat este pozitionat într-o zona de protectie si servitute a culoarelor de utilitati generatoare de riscuri tehnologice, zona de protectie canal, conform C.U. nr 2399/13.06.2018 si într-o zona definita ca – sit arheologic, conform Adresei Directiei Judetene pentru Cultura Timis nr 2625/15.09.2017.

4.1.2 Orientarea fata de punctele cardinale

Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr.119/2014.

Parcela este orientata pe directia Nord-Est – Sud-Vest cu latura lunga, ceea ce ofera o pozitionare potrivita a cladirii in ceea ce priveste iluminatul natural, respectand reglementările înreferitor la însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr.119/2014.

4.1.3 Retrageri zona de implant:

Zona de implant a constructiilor propuse pe parcela reglementata este definita astfel:

- Retrageri fata de limita Nord-Vestica a parcelei, min 2,00m, ce reprezinta zona de protectie fata de partea superioara a amprizei canalului HCN1352 si se interzice

executarea de cladiri, instalatii de orice fel, imprejmui, anexe etc in zona de protectie mentionata.

- Retrageri fata de 18,50 m fata de LES 110kv situat in partea Sud-Vestica a parcelei

- Retrageri de 18,50 m fata de LES 110kv situat in partea Sud-Estica a parcelei

- Retrageri de 18,50 m fata de LES 110kv situat in partea Nord-Estica a parcelei

Constructia pe parcela se va amplasa conform planselor „A04 Plan reglementari urbanistice conf. PUG neaprobat” si a plansei „A04 Plan reglementari urbanistice conf. PUG aprobat si PUZ-uri aprobate”.

4.1.4. Amplasarea față de drumuri publice

Construcțiile vor fi autorizate pe parcela care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar în condițiile în care au asigurat accesul la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere.

Se propune un acces auto pe latura Sudica a parcelei, in partea Sud-Vestica, acces ce se realizeaza din str. Vasile Georgevici (fosta Ovidiu Cotrus).

Acest acces deserveste si E-Distributie Banat in ceea ce priveste dreptul de servitute.

4.1.5 Amplasarea fata de aliniament

Parcela construibila este de 10 000 mp si are front la Strada Vasile Georgevici (fosta str. Ovidiu Cotrus) de 50.54 m.

Pentru amplasarea constructiilor se pastreaza retragerea minima obligatorie de 18.50m fata de LES 110kv(LES 110kv pozitionat pe directia de circulatie a DC 1351), rezultand retragerea minima fata de aliniament de 33.41 m in punctul A si 33.45 m in punctul D.

4.1.6. Amplasarea în interiorul parcelei – amplasarea în raport cu limitele laterale ale parcelei

Zona de implant pentru amplasarea constructiilor s-a stabilit conform planselor „A04 Plan reglementari urbanistice conf. PUG neaprobat” si a plansei „A04 Plan reglementari urbanistice conf. PUG aprobat si PUZ-uri aprobate”, respectând zona de protectie LEA 110Kv de 18,5m (stanga-dreapta liniei si de jur imprejurul stalpilor), LES 110Kv de 18,5m(stanga dreapta liniei si de jur imprejurul stalpilor) si zona de protectie de 2,0m a Hcn 1352 conform Ordin nr. 227/2006, astfel:

-fata de limita Nord-Vestica se respecta zona de protectie de 2,00m fata de HCN 1352;

-fata de limita Sud-Vestica se impune o distanta minima de 20.35 m fata de coltul sudic (punctul A)si o distanta minima de 19.60m fata de coltu nordic (punctul B).

4.1.7. Amplasarea în interiorul parcelei - amplasarea în raport cu limita posterioara a parcelei

Zona de implant in raport cu limita posterioara a parcelei respecta zona minima obligatorie de 18.50m, zona de protectie fata de LES 110 KV pozitionat in partea Estica a parcelei, pe directia Sud-Est –Nord-Vest.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 6/2018

Adresa: jud. Timis, Timisoara, str. Vasile Georgevici nr.2 (fosta str. Ovidiu Cotrus nr. 14)

Beneficiar: S.C. BARUM TECHNIK S.R.L.

Titlu proiect: PUZ- ZONĂ INDUSTRIALĂ – DEPOZITARE

4.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

4.2.1. Accese carosabile

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul asigurării unui acces carosabil pe parcela și la locurile de parcare din trama stradală, respectiv str. Vasile Georgevici (str. Ovidiu Cotrus conf. CF nr. 433713) proiectată conform Avizului Comisiei de Circulație.

Pentru realizarea profilului stradal de 12,00m, propus prin PUZ aprobat prin HCL 536/2006, se va ceda domeniului public o suprafață de 45,00m, din suprafața totală a parcelei de 10.000 mp, pe toată lățimea frontului stradal al parcelei.

Drumul de acces va avea caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.

Poziția acceselor carosabile se va stabili la momentul autorizării construcțiilor și nu vor fi obstrucționate prin mobilier urban, fiind păstrate libere în permanență.

Se impune drept de servitute – de trecere subterană și/ aeriană, continuă și perpetua, pietonală sau auto asupra terenului în cauză, pe întreaga durată de existență a capacităților energetice în favoarea E-Distributie Banat.

Accesul Auto și pietonal la suprafața cu drept de servitute de la str. Vasile Georgevici (fosta str. Ovidiu Cotrus) se va realiza conform acceselor aprobate de Comisia de circulație în ceea ce privește proiectul de AC.

4.2.2. Accese pietonale

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul asigurării accesului pietonal la obiectivele propuse.

În sensul prezentului articol,

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale din domeniul public pe proprietatea privată, până la intrarea în clădire.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, care pot fi: trotuare, alei pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică.

În cazul în care accesele pietonale nu sunt realizate distinct, acestea se marchează cu vopsea pe suprafețele de platforme și drumuri, care trebuie să includă și gabaritele acestora.

4.2.3. Staționarea autovehiculelor

Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în interiorul parcelei.

Autorizația de construire poate fi refuzată în situația imposibilității rezolvării staționării autovehiculelor necesare pentru funcțiunea de depozitare – zona industrială.

Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525 /1996 republicată și a normativelor în vigoare.

Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru parcaje. Organizarea parcarilor se va realiza supratean.

4.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

4.3.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în cazul realizării de soluții de echipare în sistem individual, în care beneficiarul se obligă să

racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

- Lucrări de apă
- Alimentarea cu energie termică
- Rețele de energie electrică
- Telecomunicații
- Rețele de gaze naturale

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, corelat cu situația existentă în zonă la momentul dezvoltării echipării hidro-edilitare.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către proprietari.

Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații să se realizeze subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror extindere se preconizează (dacă e cazul).

4.3.2. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Alimentarea cu apa, canalizare menajera si pluviala

În vederea bransării/racordării la rețelele publice de apă și canalizare, se va ține cont de următoarele:

- Debitul de apă solicitat în breviarul de calcul (în faza de A.C.) va fi asigurat de la rețeaua publică de apă potabilă cu executia bransamentului de apă, în urma unei documentații tehnice.

- Evacuarea apelor uzate menajere, se va face la canalizarea publică conform cu normativul NTPA002 cu condiția executării legăturii la rețeaua publică de canalizare și a realizării racordului de canal, în urma unei documentații tehnice.

Branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate urbană ce se va realiza în zonă este obligatorie. Se vor respecta normativele privind protecția mediului.

Se recomandă realizarea bazinelor de retenție pentru colectarea apelor pluviale. Apa stocată va putea fi folosită la udarea spațiilor verzi și la circuite casnice sau tehnice care nu necesită apă potabilă, iar surplusul va fi deversat în rețeaua publică de canalizare.

În zona carosabilă va fi prevăzut un separator de hidrocarburi.

Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin branșarea la rețeaua publică existentă.

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

Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor.

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale.

În zonele de protecție LEA nu se vor depozita materiale, pamant prevăzut din săpături, echipamente etc, care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelelor electrice aflate sub tensiune și se va lua cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone.

Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 6/2018

Adresa: jud. Timis, Timisoara, str. Vasile Georgevici nr.2 (fosta str. Ovidiu Cotrus nr. 14)

Beneficiar: S.C. BARUM TECHNIK S.R.L.

Titlu proiect: PUZ- ZONĂ INDUSTRIALĂ – DEPOZITARE

Telecomunicatii

Furnizarea de servicii de telefonie/televiziune/internet pentru obiectiv se va realiza prin racordarea la rețelele de telefonie și fibră optică existente în proximitate. Datorită amplasării obiectivului există posibilități multiple de racordare la aceste servicii conform soluțiilor tehnice ce vor fi elaborate ulterior.

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale.

Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare. Racordul se va asigura într-un cămin subteran, de unde se vor asigura racorduri subterane în cabluri, până la centralele noului obiectiv.

Rețele termice, alimentare cu gaze

Centralele și punctele termice vor fi, concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjurătoare.

Toate rețelele termice vor fi rezolvate subteran. Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza subteran.

Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejuririlor.

Clădirea va fi echipată cu echipamente nepoluante și agrementate tehnic care nu periclitează zona din punct de vedere al siguranței sau al poluării mediului

Construcția va fi amplasată cu respectarea normelor legale referitoare la distanțe aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc, chiar dacă respectivele acte normative nu sunt menționate în prezentul regulament

Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor în vigoare la data realizării lor, referitoare la distanțele impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc.

4.3.3. Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare

Edificarea este permisă cu respectarea dreptului de proprietate asupra rețelelor edilitare, publică sau privată, după caz.

4.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

4.4.1. Parcelarea

Reglementarea terenului studiat se face în baza prevederilor prezentului PUZ, în urma aprobării acestuia prin HCL.

Ulterior, în baza unui nou PUZ se pot admite dezmembrări sau alipiri.

Pentru a fi construibil, un teren trebuie să fie accesibil dintr-un drum public (sau cu servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Suprafețele necesare pentru deschideri de străzi, alei se vor trece în domeniu public sau se vor acorda servituți de trecere.

4.4.2. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcției se va avea în vedere:

Protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 6/2018

Adresa: jud. Timis, Timisoara, str. Vasile Georgevici nr.2 (fosta str. Ovidiu Cotrus nr. 14)

Beneficiar: S.C. BARUM TECHNIK S.R.L.

Titlu proiect: PUZ- ZONĂ INDUSTRIALĂ – DEPOZITARE

Respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

Regimul maxim de înălțime

H maxim = P+1E

H maxim la cornișă = 8,30 m.

4.4.3 Aspectul exterior al clădirilor

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice, precum și imitațiile de materiale.

Construcțiile, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, nu vor trebui să intre în contradicție cu aspectul general al zonei și nu vor deprecia valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacent.

Culorile dominante pentru fațadele construcțiilor vor fi alese din paletarul de culori al „Regulamentului privind identitatea cromatică a clădirilor din Municipiul Timișoara”.

Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală. Fațadele spre spațiile publice se vor încadra în țesutul urban existent.

Acoperirea clădirii va fi plată (acoperiș terasă sau cu pante mai mici de 10%), sau cu șarpantă, în funcție de contextul urban local. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional. Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei.

Sunt permise culori specifice firmelor ce își desfășoară activitatea în clădirile respective.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Poziția și dimensiunile lor nu vor stânjeni traficul auto sau pietonal.

4.4.4 Procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare al terenului

Procentul de ocupare (P.O.T.) a terenului este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului x 100 iar coeficientul maxim de utilizare al terenului (C.U.T.) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului considerat.

În cazul prezentului regulament:

POT max : 29.20%

CUT max : 0.31

4.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

4.5.1. Parcaje

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate. Parcajele se vor realiza suprateran sau subteran, în funcție de soluția de mobilitate adoptată.

Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare.

Conform avizului comisiei de circulatie nr DT2019-005398/17.10.2019, se propune amenajarea in incinta la sol a 41 de locuri de parcare.

Toate amenajarile rutiere, precum si dotarile tehnico-edilitare necesare pentru deservirea obiectivului, se vor efectua pe cheltuiala beneficiarului.

4.5.2. Spații verzi și spații plantate

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei conform normativelor in vigoare.

Suprafața spațiilor verzi s-a stabilit prin Avizul de Oportunitate nr. 37 din 21.06.2018 a fi de min 17.53% zone verzi pe parcelă, insa conform prevederilor HG nr. 525 din 2005 și ale Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților cu modificările și completările ulterioare si avizul ANPM nr. 104/18.09.2019 obtinut, suprafața minimă de spațiu verde admisă pe parcelă va fi de min 20% din suprafața acesteia.

Se interzice betonarea sau asfaltarea integrala a spatiilor neconstruite aferente clădirilor.

Amenajarea spațiilor publice, realizarea construcțiilor și a mobilierului urban se va realiza numai pe bază de documentații de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire, eliberate conform legii nr. 50 /1991 republicată.

Se va acorda atentie reconstructiei ecologie dupa incheierea lucrarilor de constructie, constand in: plantatii de aliniament, grupuri de arbori izolati, aranjamente peisagere cu arbusti, partere florale, gazon etc.

Pot fi amplasate retele de utilitati si constructii pentru utilitati si mijloace publicitare in zona verde.

4.5.3. Împrejmuiri

Daca se doreste delimitarea terenului, aceasta poate fi facuta prin amenajarea spatiului verde, borduri sau jardiniere.

Împrejmuirile spre stradă se vor pozitiona pe linia de aliniere a străzii (dacă e cazul) si porțile împrejmuirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai înspre interior (dacă e cazul).

Soluția va fi corelată pe parcursul execuției, astfel încât imaginea rezultată să fie unitară spre incintele propuse cu spații verzi; de asemenea, se propune susținerea coerenței vizuale a acestor împrejmuiri, prin crearea unei perdele de vegetație din plante cățărătoare.

4.5.4. Gestionarea deșeurilor

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la un deponeu de gunoi autorizat.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 6/2018

Adresa: jud. Timis, Timisoara , str. Vasile Georgevici nr.2 (fosta str. Ovidiu Cotrus nr. 14)

Beneficiar: **S.C. BARUM TECHNIK S.R.L.**

Titlu proiect: **PUZ- ZONĂ INDUSTRIALĂ – DEPOZITARE**

5. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

Certificatul de Urbanism care se va elibera, va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la lucrările ce vor urma avizării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit,
Arh.MIRON SUTEU

Verificat,
Arh. Urb. ALIDEIA CATINCA