

## **MODIFICARE PUZ “PLATFORMA INDUSTRIALA MONLANDY’S”**

AMPLASAMENT:

**Timisoara, Calea Sagului DN 59 km 8+950**

**C.F. nr. 443637 Timisora, nr. cad. 443637;**

BENEFICIAR:

**S.C. IMOBILIARA B.A.C. S.R.L.**

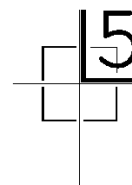
FAZA DE PROIECTARE:

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

DATA ELABORARII:

**DECEMBRIE 2016**

SC 5U STAMP SRL  
Timisoara, str. Bucovinei, Nr. 63A  
J35/2504/2011  
CIF: RO29340981

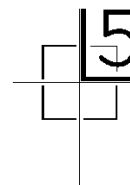


**Pr. Nr. 23-PCS-16**

## **FOAIE DE CAPAT**

Denumirea proiectului	<b>MODIFICARE PUZ "PLATFORMA INDUSTRIALA MONLANDY'S"</b>
Amplasament	<b>Timisoara, Calea Sagului DN 59 km 8+950 C.F. nr. 443637 Timisora, nr. cad. 443637</b>
Beneficiar	<b>S.C. IMOBILIARA B.A.C. S.R.L.</b>
Proiectant general Urbanism	<b>S.C. 5U STAMP S.R.L.</b> Timisoara, str. Bucovinei, nr. 63A arh. BAIA Dragos
Numar de proiect	<b>23-PCS-16</b>
Faza de proiectare	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>
Data elaborarii	<b>DECEMBRIE 2016</b>

SC 5U STAMP SRL  
Timisoara, str. Bucovinei, Nr. 63A  
J35/2504/2011  
CIF: RO29340981



**Pr. Nr. 23-PCS-16**

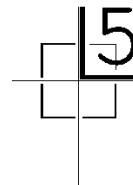
## **LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR**

Urbanism

Arh. FOLEA Doru

Arh. BAIA Dragos

Arh. ONET Alexandra



Pr. Nr. 23-PCS-16

## BORDEROU

### 1. Parte scrisă

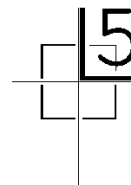
Foaie de titlu  
Foaie de capăt  
Lista și semnăturile proiectanților  
Borderou  
Certificat de Urbanism  
Extras de Carte Funciara  
Avize/Acorduri Tehnice  
Studiu Geotehnic  
Dovada plata taxa RUR  
Memoriu de prezentare  
Regulament de Urbanism aferent PUZ  
Planuri Topografice vizate OCPI

### 2. Parte desenată

Încadrare în zonă	01-A
Situația existentă	02-A
Reglementări urbanistice	03-A
Proprietatea asupra terenurilor	04-A
Propunere de mobilare urbanistică	05-A
Reglementări edilitare	06-ED

Intocmit,

Arh. BAIA Dragos



Pr. Nr. 23-PCS-16

## VOLUMUL I MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

Denumirea proiectului	<b>MODIFICARE PUZ "PLATFORMA INDUSTRIALA MONLANDY'S"</b>
Amplasament	<b>Timisoara, Calea Sagului DN 59 km 8+950 C.F. nr. 443637 Timisoara, nr. cad. 443637</b>
Beneficiar	<b>S.C. IMOBILIARA B.A.C. S.R.L.</b>
Faza de proiectare	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>
Data elaborarii	<b>DECEMBRIE 2016</b>

### 1.2. OBIECTUL LUCRARI

Prezenta documentatie s-a intocmit in vederea elaborarii pe terenul studiat in suprafata de 100847 mp a unui proiect in faza Plan Urbanistic Zonal care propune solutii si reglementari in scopul reparcelarii si reorganizarii circulatiilor in interiorul Platformei industriale Monlandy's

Astfel, se stabilesc conditii tehnice pentru:

- utilizarea functionala a terenului, în relatie cu functiunile din zona;
  - extinderea drumurilor de circulatie, in relatie cu cele existente;
  - modul de ocupare al terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent

### 1.3. SURSE DOCUMENTARE

Pentru elaborarea acestei documentatii s-au studiat planurile urbanistice aprobate in zona adiacenta amplasamentului, precum si planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc directiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014;
- Plan Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr. 111/2003 – Platforma Industriala Monlandy's, Timisoara, Calea Sagului, DN 59;

- Noul Plan Urbanistic General, Etapa 3, revizia 3;
- Ridicarea topografica pentru zona studiata.

Elaborarea documentatiei s-a realizat in baza urmatoarelor documente:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata si alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

-

## **2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE**

### **2.1. Evolutia zonei**

In prezent, zona studiata, aflata in intravilanul localitatii Timisoara este reglementata prin PUZ **“Platforma Industrială Monlandy’s” aprobat cu HCL Timisoara nr. 111/2003, ca zona mixta: industrie, depozitare, comert, targuri si institutii publice – subzone unitatilor industriale, de depozitare si servicii propuse. POT<sub>max.</sub> =55%; CUT<sub>max.</sub> =1,5, spatii verzi<sub>min.</sub> =20%**

In prezent atat fondul construit cat si infrastructura pentru circulatie in cadrul platformei industriale este cea existenta si la data aprobarii PUZ “Platforma Industrială Monlandy’s” cu HCL Timisoara nr. 111/2003. Pana la data intocmirii prezentei documentatii nu au fost realizate nici una din caile de circulatie propuse prin PUZ.

### **2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE**

Terenul studiat se situeaza in partea de SV a Municipiului Timișoara, in UTR nr. 61, conform Planului Urbanistic General și are funcțiune depozitare, prestari servicii. Amplasamentul este reglementat prin **PUZ “Platforma Industrială Monlandy’s” aprobat cu HCL Timisoara nr. 111/2003, ca zona mixta: industrie, depozitare, comert, targuri si institutii publice – subzone unitatilor industriale, de depozitare si servicii propuse .**

Terenul care urmeaza sa fie reglementat prin prezenta documentatie este delimitat astfel:

- NE – Magazinul METRO “Cash&Carry” Timisoara Sud (la o distanta de cca. 70 m);
- SE – DN 59, Timisoara, Calea Sagului si PARCUL INDUSTRIAL INCONTRO (la o distanta de cca. 65 m);
- SV – PARCUL INDUSTRIAL MONLANDY’S – SC VERNI&FIDA SRL (profil: fabricarea echipamentelor de ridicat si manipulate); SC MACCHINE PER CAFFE ESPRESSO-MCE SRL (profil: produce aparate pentru fabricarea cafelei);
- NV – parcele private fara fond construit (teren viran).

### **2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

Nu sunt prezente elemente ale cadrului natural care ar putea interveni in modul de organizare urbanistica sau care ar trebui puse in valoare.

Stratificatia terenului pusa in evidenta atat prin lucrarile de prospectiune geotehnica executate cu prezenta ocazie cat si prin cele executate anterior in zona, este urmatoarea :

- 0,00 ÷ - 0,50m – sol vegetal pamant prafos argilos vanat
- 0,50 ÷ - 1,50m – argila prafoasa galben vanata cu rar calcar dizolvat, plastic consistenta, avand indice de consistenta  $I_c=0,63\div 0,65$  si modul de deformatie  $M=73\text{daN/cm}^2$
- 1,50 ÷ - 3,00m – argila prafoasa galben vanata cu oxizi, plastic vartoasa, avand indice de consistenta  $I_c=0,80\div 0,78$  si modul de deformatie  $M=83\div 82\text{daN/cm}^2$

- 3,00 ÷ - 4,00m – argila prafoasa nisipoasa galben vanata, plastic  
vartoasa, avand indice de consistenta  $I_c=0,84\div 0,89$  si modul de  
deformatie  $M=85\div 88\text{daN/cm}^2$
- 4,00 ÷ - 5,00m – nisip argilos vanat, avand indice de consistenta  
 $I_c=0,99\div 1,02$ , grad de indesare  $I_D=0,55\div 0,57$  si modul de  
deformatie  $M=92\div 93\text{daN/cm}^2$
- 5,00 ÷ - 5,50m – nisip fin si mijlociu galben vanat, avand grad de indesare  
 $I_D=0,50$  si modul de deformatie  $M=89\text{daN/cm}^2$
- 5,50 ÷ - 7,00m – nisip mijlociu vanat, avand grad de indesare  
 $I_D=0,57\div 0,50$  si modul de deformatie  $M=93\div 89\text{daN/cm}^2$

Din analiza stratificatiei, se constata, ca terenul de fundare se incadreaza in terenuri medii, conform Normativului NP 074/2014 (tabelul A1.2 conditii de teren); cu un total de 11 puncte, deci un risc geotehnic de tip «**MODERAT**», iar din punct de vedere al categoriei geotehnice, poate ramane in «**CATEGORIA GEOTEHNICA 2**» .

Cu ocazia realizarii sondajului de adancime s-a constatat ca nivelul apelor subterane apare in sondaj la cota de -1,90m, fata de cota terenului natural. Nivelul apelor subterane poate varia cu circa (0,50 - 1,00)m in functie de anotimpuri si de cantitatea de precipitatii. Nivelul maxim absolut al apelor subterane poate fi stabilit numai in urma executarii unor studii hidrogeologice complexe realizate pe baza unor observatii asupra fluctuatiilor nivelului apelor subterane, de-a lungul unei perioade indelungate de timp ( in functie de anotimpuri, cantitatea de precipitatii).

### Date climatologice

Sub aspect climatic localitatea Timisoara prezintă următoarele date mai importante ( prin asimilare cu Timișoara) :

- a. Temperatura aerului : - media lunară maximă :  $+(21-22)^{\circ}\text{C}$  –iulie  
- media lunară minimă :  $-(1-2)^{\circ}\text{C}$  - ianuarie  
- maxima absolută :  $+40^{\circ}\text{C}$ -  
- minima absolută :  $-35^{\circ}\text{C}$  -
- b. Precipitații :  
- media anuală ..                    600-700 mm
- b. Adâncimea de îngheț ...0,70 m.

### 2.4.Circulatia rutiera -situatie existentă

Zona industrială este accesibilă printr-un racord la DN 59 km 8+950, accesul la parcelele cu fond construit făcându-se din rețeaua de străzi existente: str. Palermo (SE), str. Torino (SV), str. Napoli (NV) respectiv străzi secundare str. Parma și str. Milano. Profilul strazilor existente este 13,5 m (1,5 m - spațiu verde + 1,5 m - trotuar + 7 m - drum + 1,5 m trotuar + 1,5 m spațiu verde). Drumurile existente, cu lățime 7 m sunt realizate din îmbracaminte asfaltică.

### 2.5. Ocuparea terenurilor

#### Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate conform C.F. este în prezent cea de curți constructii intravilan pentru o suprafață de 96825 mp și arabil intravilan, în suprafață de 4022 mp.

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii, in suprafata totala de 100847 mp, liber de constructii este identificata prin CF nr. 443637 Timisoara, nr. cad: 443637 constand in teren in intravilanul extins al Municipiului Timisoara, liber de sarcini;

#### Relationari intre functiuni

In prezent zona studiata are functiune mixta: industrie, depozitare, comert, targuri si institutii publice – subzone unitatilor industriale, de depozitare si servicii propuse.

In zona limitrofa terenului propus spre reglementare exista punctual:

- constructii cu profil industrial: SC VERNI&FIDA SRL (profil: fabricarea echipamentelor de ridicat si manipulate) SC MACCHINE PER CAFFE ESPRESSO-MCE SRL (profil: produce aparate pentru fabricarea cafelei), SC FASTEM SRL (profil: prelucrari mecanice), SC ROSI-ITA UNO SRL (profil: fabricarea incaltamintei), SC ROSI-TA UNO SRL (profil: fabricarea incaltamintei);

- constructii cu profil prestari servicii: SC PAUL TRANS SERVICE SRL (profil: servicii de transport);

- constructii cu profil servicii - comert: METRO “Cash&Carry” Timisoara Sud (magazin)

#### Gradul de ocupare a zonei cu fond constituit

Conform PUZ “Platforma Industrială Monlandy’s” aprobat cu HCL Timisoara nr. 111/2003, indicii urbanistici reglementati sunt: POT<sub>max.</sub> =55%; CUT<sub>max.</sub> =1,5, spatii verzi<sub>min.</sub> =20%

Terenul ce face obiectul documentatiei este liber de constructii, acoperit de vegetatie joasa crescuta haotic. In situatia actuala, procentul de ocupare al terenului (POT) este de 0.00%, coeficientul de utilizare al terenului (CUT) fiind de 0.00.

#### Asigurarea cu spatii verzi:

In stadiul actual, nu exista zone de spațiu verde amenajat. Nu există riscuri naturale in zona.

#### Principalele disfunctionalitati:

– echipare edilitara deficiara a intregii Platforme industriale Monlandy’s: inexistentă rețelelor de apa si canal menajer in sistem centralizat.

### **2.6. Echiparea edilitară**

Gabaritele si traseul rețelelor existente in zona sunt precizate in cadrul avizelor eliberate de catre detinatorii de utilitati.

#### **2.6.1. Alimentarea cu apă - situație existentă**

Conform avizului tehnic de amplasament nr. 26965 din 29.08.2016 emis de Aquatim, in zona studiata nu exista rețele de alimentare cu apa. Pana la extinderea sistemului centralizat al Municipiului Timisoara in zona se va prevedea o solutie tranzitorie de functionare.

#### **2.6.2. Canalizare menajera -situație existentă**

In zona studiata nu exista rețele de canalizare menajera fapt confirmat de avizului tehnic de amplasament nr. 26965 din 29.08.2016 emis de Aquatim. Pana la extinderea sistemului centralizat al Municipiului Timisoara se va prevedea o solutie tranzitorie de functionare.

#### **2.6.2.1. Canalizarea pluviala –situație existentă**

In Parcul Industrial Monlandy’s exista o rețea de colectare ape pluviale, care descaraca in canalul de desecare CCP 16 (Hcn 1226/3), canal aflat in administrarea ANIF.



### **2.6.3. Alimentarea cu caldură-situație existentă**

In prezent in Parcul Industrial Monlandy's nu exista retele de termoficare.

### **2.6.4. Alimentare cu gaze naturale-situație existentă**

Exista retea de alimentare cu gaze naturale in zona studiata, pe Calea Sagului in lungul DN 59, conform aviz E-ON gaz nr. 4544/05.09.2016.

Avand in vedere prevederile actelor normative si a instructiunilor in vigoare, lucrarile de dezvoltare ale retelelor de distributie si de racordare a obiectivelor industriale se pot face numai in baza cotelor de gaze naturale aprobate , respectiv si de solicitarile agentilor economici din zona.

### **2.6.5. Telefonie-situație existentă**

In zona aflata in studiu, exista cablu Tc in sapatura in lungul DN 59 Timisoara - Moravita, fapt confirmat in avizul emis de TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS SA.

### **2.6.6. Alimentarea cu energie electrica – situatia existenta**

Exista retea de alimentare cu energie electrica LES 20kV in zona, conform aviz ENEL Distributie Banat nr. 793/01.09.2016

Aplasamentul propus in studiu afecteaza instalatiile SDFEE Timisoara.

### **2.6.7. Depozitare deseuri menajere-situație existentă**

In Municipiul Timisoara deseurile menajere sunt colectate de catre RETIM Ecologic Service SA in baza unui contract.

## **2.7. Probleme de mediu-situație existentă**

Cadrul natural il reprezinta actualmente terenul viran, cu vegetatie spontana cu plante azotofage. Terenul este plan si nu prezinta riscuri naturale de mediu. Un risc de natura antropica il reprezinta depozitarea neautorizata de deseuri de diverse tipuri, care atrag insecte si rozatoare si prezinta un pericol de contaminare pentru sol.

Zona studiata este insa lipsita de factori de poluare majori.

In vecinatate nu exista agenti economici cu activitate cu impact semnificativ asupra mediului, sau alte elemente, care nu sunt compatibile cu functiunea propusa prin PUZ. Nu exista un micro-ecosistem valoros pe suprafata studiata. In perimetrul studiat nu se regasesc monumente ale naturii.

In vederea depistarii surselor de poluare existente in zona s-a impus relevarea modului și tipului de poluare pentru fiecare componentă a mediului: apa, aer, sol, zgomot etc.

Calitatea aerului – este in general satisfăcătoare, surse de poluare majore nu exista. Calitatea solului –nu exista surse majore de poluare, solul nu poate fi afectat decât într-o măsură neglijabilă.

Calitatea apei-nu este influențată de nici un factor poluant. Apa potabilă este salubră din punct de vedere fizic , chimic, bacteriologic, etc.

Poluarea fonică este generata de zgomotul produs de circulația de pe DN 59.

Efectele poluarii in zona studiată pot fi atenuate prin luarea unor masuri de protectie riguroase, respectiv - plantatii arbori, rezolvare canalizare si ape uzate menajere, igienizare si salubrizare.

## **2.8.OPTIUNI ALE POPULATIEI**

Prezenta documentatie propune solutii si reglementari in scopul reparcelarii si reorganizarii circulatiilor in interiorul Platformei industriale Monlandy's.

Initiativa de promovare a PUZ – *Modificare PUZ Platforma industriala Monlandy's* a fost adusa la cunostinta publicului prin afisarea informatiilor pe situl Primariei Municipiului Timisoara si la amplasament, precum si publicarea in presa, in ziarul Renasterea Bnateana.

*In acest scop populatia va putea trimite observatii si sugetii initiatorului PUZ si va putea participa la dezbaterile publice conform art. 58 si art. 62 din Regulamentul local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului*

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

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare -Elemente de temă**

Abordarea studiului acestei zone a fost precedata de studierea si actualizarea elementelor operate in ultimii ani in zona.

In principal, zona este destinata dezvoltarii functiunii mixte: industrie, depozitare, servicii-comert, asa cum atesta documentatiile de urbanism aprobate (*Plan Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr. 111/2003*) precum si *Etapa a 3-a de elaborare PUG Timisoara aprobata prin HCL Timisoara nr. 428 din 30.07.2013 - UEm – zona de urbanizare mica productie, servicii de tip industrial si cvasiindustrial, comert en-gros.*

In conformitate cu prevederile noului PUG, zona este destinata dezvoltarii de structuri urbane specifice activitatii economice de tip industrial, cvasiindustrial, manufacturier sau de servicii, desfasurate de intreprinderi mici si mijlocii.

Propunerea de noi unitati industriale/depozitare va impulsiona zona spre dezvoltare, formand o platforma de dezvoltare economica cu servicii variate. Noile servicii aduse in zona vor genera noi locuri de munca.

Prin configurarea și funcțiunile propuse, solutia creează legaturi cu vecinataile, stimuland dezvoltarea partii de Sud a Municipiului Timisoara.

Avand in vedere cele prezentate, consideram ca solutia propusa se integreaza perfect in functiunea zonei si poate satisface cerintele actuale ale investitorilor din zona.

### **3.2.Prevederi ale P.U.G.**

In conformitate cu Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014, in vigoare la data realizarii prezentei documentatii, amplasamentul studiat este situat in ***UTR 61 – zona depozitare, prestari servicii.***

### **3.3.Valorificarea cadrului natural**

Din punct de vedere al valorificarii cadrului nu se impune luarea de masuri speciale.

Zona studiată beneficiaza de un cadru natural favorabil , terenul este plan, fara vegetatie inalta. In realizarea solutiei urbanistice se va avea in vedere mentinerea/realizarea unui spatiu verde corelat cu suprafata carosabila si pietonala.

### **3.4.Modernizarea circulatiei - propuneri in zona studiata**

Din punct de vedere a circulatiei terenul se afla intr-o zona cu potential de viitor, Platforma Industriala Monlandy's fiind situata la DN 59 la iesirea din Municipiul Timisoara, pe partea dreapta.

Din punct de vedere al accesibilitatii pe terenul ce urmeaza a fi reglementat se propune extinderea strazilor Palermo si Napoli, pastrand trama stradala existenta si realizarea strazii Cremona (strada propusa prin PUZ "Platforma Industriala Monlandy's").

In incinte se vor prevedea circulatii auto, pietonale si parcaje.

Vor fi respectate caile de interventie pentru masinile de pompieri prevazute in Normativul P118/1998.

### **3.5.Zonificare functională-reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

Din punct de vedere functional se pastreaza caracterul zonei, respectiv **industrie nepoluanta, depozitare, servicii.**

In ceea ce priveste configurarea tesutului urban construit, se propune preluarea aliniamentelor la strazile Palermo si Napoli (15 m) si respectarea zonelor de implantare propuse prin PUZ - "Platforma Industriala Monlandy's" (15 m/10 m sau in retragere fata de acestea).

Vor face exceptie de la regulile de amplasare propuse prin prezenta documentatie, casele de poarta, posturile de transformare si alte cladiri de dimensiuni mici, destinate utilitatilor sau echiparii edilitare, care vor putea fi amplasate si in afara zonelor de implantare.

Avand in vedere premisele enuntate mai sus, se propune parcelarea amplasamentului studiat, dupa cum urmeaza:

- *3 parcele construibile*, cu functiune industriala nepoluanta si de depozitare, avand indici de construibilitate, identici cu reglementati prin PUZ aprobat prin HCL nr. 111/2003 – "Platforma Industriala Monlandy's":  
POT maxim = 55%;  
CUT maxim = 1,50;  
Regim de înălțime: P- P+3E  
H max. = 20 m  
Spații verzi – minim 20%.
- *o parcela destinata constituirii domeniului public, in vederea asigurarii circulatiilor la parcele.*

#### **Regimul maxim de inaltime**

Regimul de inaltime pentru constructiile propuse este P- P+3E, cu H maxim la cornisa = 20

#### **Amplasarea pe teren:**

– distanta minima de la constructie pana la cel mai apropiat punct al limitei laterale sau posterioare a parcelei este egala cu jumatatea din inaltimea constructiei, cu respectarea zonelor de implantare a constructiilor indicate in partea desenata. De regula retragere 15 m fata de aliniament si minim 10 m fata de limitele laterale si posterioare.

### Sistematizarea pe verticală

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine, pastrand posibilitatea evacuării apelor meteorice la canalele existente pentru îndepărtarea excesului de umiditate.

Bilantul teritorial s-a întocmit comparativ – situația existentă și propusă:

PARCELA NR. 1	SITUATIA EXISTENTA	SITUATIA PROPUSA	
	mp	Mp	%
Terenul reglementat	33.500	33.500	100
Circulații auto și pietonale, parcaje	0	8.375	25
Suprafața construită	0	18.425	55
Spații verzi	0	6.700	20

PARCELA NR. 2	SITUATIA EXISTENTA	SITUATIA PROPUSA	
	mp	Mp	%
Terenul reglementat	30.848	30.458	100
Circulații auto și pietonale, parcaje	0	7.614,5	25
Suprafața construită	0	16.751,90	55
Spații verzi	0	6.091,60	20

PARCELA NR. 3	SITUATIA EXISTENTA	SITUATIA PROPUSA	
	mp	Mp	%
Terenul reglementat	25.281	25.281	100
Circulații auto și pietonale, parcaje	0	6.320,25	25
Suprafața construită	0	13.904,55	55
Spații verzi	0	5.056,20	20

<b>PARCELA NR. 4</b> <i>Teren proprietate privata destinat renuntarii la dreptul de proprietate pentru constituirea domeniului public - propus</i>	<b>SITUATIA EXISTENTA</b>	<b>SITUATIA PROPUSA</b>	
	<b>mp</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>
<b>Terenul reglementat</b>	<b>11.608</b>	<b>11.608</b>	<b>100</b>
<b>Circulatii auto si pietonale,</b>	<b>0</b>	<b>9.676,43</b>	<b>83,36</b>
<b>Spatii verzi</b>	<b>0</b>	<b>1.931,57</b>	<b>16,64</b>

#### Indici urbanistici

<b>Procent de ocupare a terenului (POT)</b>	<b>Max. 55%</b>
<b>Coeficient de utilizare a terenului (CUT)</b>	<b>Max. 1,5</b>

### **3.6.DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

Intrucat in zona nu exista sistem centralizat de alimentare cu apa/canalizare, pentru dezvoltarea activitatilor de productie/depozitare pe terenul ce face obiectul studiului, se va prevedea un sistem de alimentare cu apa menajera si pentru combaterea incendiului, precum si retele de canalizare in sistem separativ.

In avizul AQUATIM S.A. nr. 39037/DT-ST/19.12.2016 obtinut ca urmare a cererii formulate in acest sens, s-au comunicat urmatoarele: intrucat in zona adiacenta aferenta terenul propus pentru acest PUZ, nu exista retele publice de alimentare cu apa si canalizare, bransamentul la reseaua publica de alimentare cu apa potabila se va face in urma extinderii acesteia de catre AQUATIM SA, respectiv racordarea la sistemul de canalizare se va face de asemenea dupa executia acestuia.

#### **3.6.1. Alimentare cu apa-canalizare -Situatie propusa**

Pana la extinderea retelelor de apa si canalizare in sistem centralizat ale Municipiului Timisoara sursa pentru alimentarea cu apa este asigurata din apa subterana, care se capteaza cu ajutorul puturilor forate, de mica adancime, amplasate conform plansei grafice *06-ED Reglementari edilitare* atasata la prezenta documentatie.

In cadrul *obiectivelor propuse* apa este utilizata pentru :

- satisfacerea necesitatilor igienico-sanitare ale salariatilor;
- intretinerea curateniei in hale si spatii administrative;
- apa de incendiu;

Sistemul de alimentare cu apa propus pentru fiecare parcela, cuprinde realizarea unui puț forat propriu dotat cu pompa submersibila pentru foraj, aducțiune apa tehnologica, aducțiune

la rezervorul pentru combaterea incendiului, rezervor de apa pentru combaterea incendiilor, statie pompare pentru combaterea incendiilor, rețea distributie apa pentru combaterea incendiilor (interior si exterior).

Mentionam ca apa potabila pentru personalul aflat in incinta obiectivului de investitii va fi asigurata imbuteliat, pana in momentul bransarii la rețeaua publica in sistem centralizat.

Putul forat se va realiza la o adancime cuprinsa între 20÷30m, echipat cu electropompa submersibila dimensionata la cerinta de apa. Instalatiile si armaturile cu care se va echipa putul (vane de sectionare, debitmetru, filtru impuritati, robinet retinere cu clapeta) se vor monta într-o cabina de put executat din beton armat. Putul forat se va amplasa in incinta fiecarei parcele. Functionarea electropompei submersibile din putul forat este conditionata de presiunea din rețea. Pentru a proteja putul forat, deasupra forajului se va executa cabina acestuia, care va fi o construcție semi-ingropata cu radierul, peretii si placa de acoperire din beton armat. Cabina putului forat va fi hidroizolata. Hidroizolația va fi in exterior si se realizeaza din membrana hidroizolatoare pentru fundatii la radier si vopsea pe baza de bitum la pereti. Pentru accesul in cabina puturilor forate va fi prevazut un chepeng de acces metalic, termoizolat, montat pe o rama metalica. Pentru prevenirea formarii condensului s-au prevazut termoizolatie si pe placa de acoperire a cabinei putului.

In fiecare cladire se va asigura un spatiu tehnic in care se va prevedea centrala termica, pentru prepararea apei calde si incalzire spatiu de birouri, vas sub presiune cu volum de 80l, precum și stația de dezinfectie apa. Pentru dezinfectia apei este prevazut un sterilizator cu UV.

Pentru alimentarea cu apa pentru stingerea incendiilor (interior si exterior) va fi realizata o rețea inelara din conducte de PEHD Ø160x 9.1 mm, Pn6. Rețeaua inelara va fi echipata cu 6 hidranti pentru incendiu exterior Dn100, subterani. De asemenea constructiile aferente fiecarei parcele va fi dotata si cu hidranti interior.

De asemenea, se vor realiza camine de vane pentru distributie, sectorizare/aerisire si racord la cladire. Prin caminul de sectorizare se asigura, in caz de avarie pe rețea, mentinerea in functiune a trei hidranti de incendiu exterior.

Pozitionarea caminelor si a hidrantilor se va realiza cu placi indicatoare.

Statie pompare pentru combaterea incendiilor, consta din grupul de pompare pentru combaterea incendiului interior si respective exterior, conducte de aspiratie din rezervor, conductele de distributie apa, armaturile de inchidere si de sectionare.

### **3.6.2. Rețea canalizare.**

Canalizarea propusa pentru acest obiectiv, pentru fiecare din cele 3 parcele se va face în sistem separativ (canalizare ape uzate menajere, canalizare apelor pluviale).

#### **Canalizare ape uzate menajere**

Pana la executia rețelei publice de canalizare in sistem centralizat, pentru fiecare din cele 3 parcele, apele uzate menajere colectate de la grupurile sanitare vor fi preluate de o rețea de canalizare ape uzate și conduse la bazin septic vidanjabil cu capacitatea de 10 mc, de unde se va vidanja si transporta la o stație de epurare.

Dupa extinderea rețelei publice de canalizare in sistem centralizat, fiecare din cele 3 parcele se va racorda in mod individual.

#### **Canalizare pluviala**

Apele uzate pluviale colectate de pe platformele rutiere, aferente fiecarei parcele, vor fi colectate prin intermediul unor guri de scurgere intr-o rețea de canalizare ape pluviale și dirijate spre un

separator de hidrocarburi aferent fiecărei parcele cu capacitati diferite conform breviar de calcul, de unde se vor descarca prin canalizarea prevazuta pe Str. Cremona, iar apoi preluate de colectorul existent pe Str. Napoli si descarcate in canalul de desecare CPP16 (Hcn 122/3) aflat in administrarea ANIF. Pentru descarcarea apelor pluviale de pe platformele prevazute acestui PUZ s-a obtinut Aviz ANIF Nr. 522 / 23.12.2016. Apele evacuate din cele 3 separatoare de hidrocarburi se vor încadra în limitele impuse de NTPA 001 / 2002 cu modificările și completările ulterioare. Apele pluviale de pe constructii, considerate conventional curate vor fi preluate de o retea de canalizare separata fata de rețeaua de canalizare a platformelor carosabile si descarcate direct in canalul colector prevazuta pe Str. Cremona, iar apoi preluate de colectorul existent pe Str. Napoli si descarcate in canalul de desecare CPP16 (Hcn 122/3).

Conform breviar de calcul debitele caracteristice pentru fiecare parcela sunt:

→ PARCELA 1:

- Necesari de apa la sursa  $C = 2,30 \text{ l/s}$
- Volum rezervor apa incendiu  $V = 300 \text{ mc}$
- Volum bazin septic vidanjabil cu capacitatea de 6mc.
- Separator hidrocarburi  $Q=93,74 \text{ l/s}$
- Debitul anual al apelor meteorice de pe suprafata  $Q_p = 11650 \text{ mc/an}$

→ PARCELA 2:

- Necesari de apa la sursa  $C = 2,29 \text{ l/s}$
- Volum rezervor apa incendiu  $V = 300 \text{ mc}$
- Volum bazin septic vidanjabil cu capacitatea de 6mc.
- Separator hidrocarburi  $Q=96,77 \text{ l/s}$
- Debitul anual al apelor meteorice de pe suprafata  $Q_p = 11597 \text{ mc/an}$

→ PARCELA 3:

- Necesari de apa la sursa  $C = 2,29 \text{ l/s}$
- Volum rezervor apa incendiu  $V = 300 \text{ mc}$
- Volum bazin septic vidanjabil cu capacitatea de 6mc.
- Separator hidrocarburi  $Q=76,31 \text{ l/s}$
- Debitul anual al apelor meteorice de pe suprafata  $Q_p = 9956 \text{ mc/an}$

### **Categoria de importanta**

Categoria de importanta a fost încadrata conform HGR nr. 766/11.1997 și Legea privind calitatea în constructii – Legea 10/24.01.1995 – categoria C-Normala.

### **Incadrarea în clasa de importanta**

Incadrarea lucrarilor în clasa de importanta, a fost facuta în conformitate cu STAS 4273/83 dupa cum urmeaza:

- conform tabel 1 – clasa de importanta III
- conform tabel 8 – categoria constructii hidrotehnice 3

### **3.6.2. Alimentare cu energie electrica -Situatie propusa**

Alimentarea cu energie electrica a obiectivelor propuse, se va realiza din posturile de transformare existente in Parcul Industrial Monlandy's.

Toate lucrarile se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de SC ENEL DISTRIBUTIE BANAT SA sau alti proiectanti autorizati s s vor executa de catre firme atestate ANRE pentru acest tip de lucrari.

### **3.6.3. Alimentare cu gaze naturale -Situatie propusa**

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la statiile de reglare-masurare existente in Parcul Industrial Monlandy's.

### **3.7. Protectia mediului – vezi anexa.**

### **3.8. Obiective de utilitate publica**

Obiectivele de utilitate publica se vor realiza de regula pe terenurile din domeniul public. Obiectivele de utilitate publica sunt: retelele edilitare (alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaz metan si energie electrica), care vor deveni publice dupa realizare.

In vederea realizarii obiectivelor propuse, parcela - LOT 4 este destinata constituirii drumului de acces la cele 3 parcele propuse, aceasta va deveni domeniu public, dupa realizare, conform plansa grafica 04 – *Circulatia terenurilor*.

## **4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE**

Din analiza globala a situatiei urbanistice existente si a propunerilor de dezvoltare a zonei se desprind urmatoarele concluzii:

- se pastreaza caracterul zonei, conform PUZ aprobat prin HCL nr. 111/27.05.2003, respectiv zona de industrie nepoluanta si depozitare
- noile cerinte functionale si economice sustin ipoteza remodelarea parcelarii si reorganizarea circulatiei pe amplasamentul studiat, aflat in incinta Platformei Industriale Monlandy's;

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

- corelarea cu planurile urbanistice aprobate pana in prezent: *Plan Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr. nr. 111/27.05.2003 – Platforma industrială Monlandy's, Timisoara, Calea Sagului, DN 59, km 8+950; precum si Etapa a 3-a de elaborare PUG Timisoara aprobata prin HCL Timisoara nr. 428 din 30.07.2013;*
- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor pentru obiectivele solicitate prin tema;
- rezolvarea coroborata a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere si de mediu.
- incadrarea in Planul Urbanistic General al Municipiului timisoara

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

Intocmit Arh.BAIA Dragos

Verificare Arh. FOLEA Doru



## VOLUMUL II

### REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

#### I. INTRODUCERE

##### **Art. 1. Rolul RLU**

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent PUZ este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul studiat. Prescriptiile cuprinse in prezentul Regulament (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.

Prezentul regulament local de urbanism explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si a fost aprobat pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 453/2001, pentru modificarea Legii 50/1991.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai in conditiile in care modificarile nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Daca prin prevederile unor documentatii pentru parti componente ale teritoriului studiat se schimba conceptia generala care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal si Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesara elaborarea din nou a acestei documentatii, conform prevederilor legale.

##### **Art. 2. Baza legala a elaborarii**

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal sta:

- Legea privind circulatia juridica a terenurilor nr. 54/1998;
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica nr. 33/1994;
- Legea privind calitatea in constructii nr. 10/1995 (republicata);
- Legea privind protectia mediului nr. 137/1995 (republicata);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998;
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Codul Civil;
- Ordinul ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014;
- Etapa 3 PUG – în curs de aprobare;
- Aviz de oportunitate Nr. 20 din 10.10.2016;

- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ- indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;

### **Art. 3. Domeniul de aplicare**

Prevederile PUZ si ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, odata aprobate, constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPAREA TERENURILOR**

### **Art. 4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**

Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal nu detine patrimoniu natural sau construit.

### **Art. 5. Reguli cu privire la siguranta c-tiilor si la apararea interesului public**

Toate lucrarile de constructii pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor legale privind siguranta in constructii intre care se amintesc urmatoarele considerate ca prioritare, fara ca enumerarea sa fie limitativa:

- Legea nr. 50/1991 cu modificarile ulterioare privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii inclusiv Normele metodologice pentru aplicare in vigoare la data eliberarii Autorizatiei de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea in constructii;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare si expertizare tehnica a proiectelor, a executiei lucrarilor si constructiilor, inclusiv instructiunile de aplicare aprobate prin ord. MLPAT nr. 77/N/1996.

Proiectele care insotesc cererea pentru autorizarea unor lucrari de constructii vor cuprinde toate elementele necesare in care sa fie specificate masurile luate pentru asigurarea conditiilor de siguranta privind realizarea si exploatarea constructiilor.

### **Art. 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

#### **Art. 6.1. Orientarea fata de punctele cardinale**

Se va asigura posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, evitandu-se orientarea exclusiv spre nord;

Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 536 / 1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei.

#### **Art. 6.2. Amplasarea fata de drumuri publice**

Amplasarea constructiilor fata de DN 59 este de min. 36 m fata de axul actual al DN 59, dar nu mai aproape de limita indicata in planasa grafica *03-A Reglementari urbanistice*.

#### **Art. 6.3. Amplasarea fata de aliniament**

Constructiile trebuie sa fie amplasate la aliniamentul indicat in plansa grafica *03-A Reglementari urbanistice*, de regula la 15 m fata de limita dinspre strada a parcelei.

In situatia comasarii parcelelor sau a divizarii unei parcele, aliniamentul prevazut in partea grafica *03-A Reglementari urbanistice* se pastreaza.

Vor face exceptie de la regulile de amplasare propuse casele de poarta, posturile de transformare si alte cladiri de dimensiuni mici, destinate utilitatilor sau echiparii edilitare, care vor putea fi amplasate si in afara zonelor de implantare.

#### **Art. 6.4. Amplasarea in interiorul parcelei**

Distanța minimă de la construcție până la cel mai apropiat punct al limitei laterale sau posterioare a parcelei este egală cu jumătatea din înălțimea construcției, cu respectarea zonelor de implantare a construcțiilor indicate în partea desenată. De regulă retragerea minimă este fixată la 10 m față de limitele parcelei.

Amplasarea construcțiilor în raport cu altele de pe aceeași parcelă se va face ținând cont de profilul funcțional al acestora, în așa fel încât să nu fie umbrite spațiile construcțiilor învecinate care pretind iluminare naturală.

Excepție față de regulile mai sus menționate se aplică în cazul cabinelor de poartă, a posturilor de transformare și a altor clădiri de dimensiuni mici, destinate utilitatilor sau echipării ediliare.

În situația comasării a două sau mai multe parcele învecinate, sau a divizării unei parcele, distanțele prevăzute în planșa grafică *03-A Reglementari urbanistice* dintre zona de implantare a clădirilor și limitele parcelei nou create, se vor menține.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

### **Art. 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### **Art. 7.1. Accese carosabile**

Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face după caz în etape de investiție, pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalatii respectându-se prevederile tehnice de execuție din norme și standarde.

Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public sau privat având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile. Accesul pe parcele va fi studiat și dimensionat în așa fel încât să permită autovehiculelor să intre și să iasă fără manevre.

#### **Art. 7.2. Accese pietonale**

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri, chiar dacă acestea se marchează cu vopsea pe suprafețele de platforme și drumuri, care trebuie să includă și gabaritele acestora, în cazul în care nu sunt realizate distinct.

### **Art. 8. Asigurarea echipării edilitare**

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, beneficiarul obligându-se să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

#### **Art. 8.1. Realizarea de rețele edilitare**

Extinderile de rețele publice sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.

Lucrările de racordare și bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Se recomandă ca toate rețelele stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații să se realizeze subteran.

#### **Art. 8.2. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Rețelele de apă, canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a Municipiului Timișoara.

Retelele de alimentare cu gaze, energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietatea publica a Municipiului Timisoara.

### **Art. 8.3. Alimentare cu apa, canal**

Alimentarea cu apa pentru consum menajer si de incendiu se va face din 3 foraje de mica adancime.

Dupa extinderea retelei publice de alimentare cu apa a Municipiului Timisoara in zona Platformei Industriale Monlandy's, alimentarea cu apa potabila a constructiilor propuse se va face de la retea de apa a localitatii, prin extinderea retelei pana la zona stabilita; fiecare parcela va fi prevazuta cu cate un camin de apometre. Extinderea retelei de apa se va face conform avizului regiei.

Pentru combaterea incendiului se prevad hidranti exteriori.

Apele uzate menajere vor fi preluate in prima etapa in bazine etanse vidanjabile pana la extinderea retelei de canalizare menajera a Municipiului Timisoara pana in dreptul Platformei Industriale Monlandy's.

Dupa extinderea retelei publice de canalizare a Municipiului Timisoara, apele uzate menajere vor fi colectate se evacuate prin intermediul caminelor de racord la retea de canalizare; pentru fiecare parcela va fi prevazut cate un camin de racord. Extinderea retelei de canal se va face conform avizului regiei.

Apele pluviale conventional curate de pe invelitori sunt preluate de retea de canalizare de incinta ( conducte PEHD 160mm) si conduse la canalizarea platformei Monlandy's.

Apele pluviale de pe platforme sunt colectate prin intermediul rigolelor si a gurilor de scurgere si sunt evacuate in sistem gravitational la cele 3 separatoare de hidrocarburi cu capacitatea 30 l/s (150l/s prin by-pass) si apoi conduse pin retea de canalizare a Platformei Monlandy's deverseaza in canalul de desecare Hcn1226/3 prin racordul 2.

### **Art. 8.4. Alimentare cu energie termica**

Pentru constructiile noi se propune realizarea alimentarii cu energie termica prin centrala termica proprie alimentata cu gaz.

### **Art. 8.5. Alimentare cu gaze naturale**

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la statiile de reglare-masurare existente in zona. De la aceste statii se alimenteaza consumatorii prin intermeiul unor retele de gaze naturale de presiune redusa;

Se recomanda bransamente separate pentru fiecare pacela in parte.

### **Art. 8.6. Alimentare cu energie electrica**

Asigurarea alimentarii cu energie electrica se ca realiza prin bransarea la retea publica existenta pe Platforma Industriala Monlandy's, conform unui proiect de specialitate intocmit intr-o faza ulterioara de proiectare;

### **Art. 8.7. Telecomunicatii**

Pentru unitatile propuse pe amplasamentul studiat se prevede dotarea cu retele telefonice subterane, printr – un racord la retelele existente in apropiere.

## **Art. 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii**

### **Art. 9.1. Parcelarea**

Datorita pozitiei si configuratiei loturilor se permite divizarea ulterioara a parcelelor in conditiile respectarii tramelor stradale propuse si a unei suprafete minime pe lot de 1000 mp.

### **Art. 9.2. Inaltimea constructiilor**

Regimul de inaltime impus constructiilor este P+3E, cu o inaltime maxima de 20,00 m si accente (elemente de signalistica);

#### **Art. 9.3. Aspectul exterior al constructiilor**

Sunt interzise constructiile ce reprezinta pastise ale unor tipuri de arhitectura nespecifice. Constructiile prin conformare, volumetrie si aspect exterior, nu vor trebui sa intre in contradictie cu aspectul general al zonei si nu vor deprecia valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;

Culorile pentru fatade vor fi armonizate, fiind evitate culorile stridente;

#### **Art. 9.4. Procentul de ocupare al terenului**

Zona va avea un procent de ocupare al terenului (POT) de max. 55% si un coeficient de utilizare al terenului (CUT) de max. 1,5;

### **Art. 10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri**

#### **Art. 10.1. Parcaje**

Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurata in afara spatiilor publice. Este interzisa transformarea spatiilor verzi de aliniament in spatii pentru parcaje. Suprafetele de stationare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor in vigoare. Se vor asigura locuri de parcare pentru angajati, vizitatori si pentru aprovizionare, proportional cu dimensiunile si capacitatea constructiilor ce se vor realiza, distribuite pentru fiecare constructie in parte.

Numarul locurilor de parcare necesare conform anexei 2 la RLU.

#### **Art. 10.2. Spatii verzi si plantate**

Se va prevedea amenajarea spatiilor verzi in proportie de minim 20% din suprafata terenului.

#### **Art. 10.3. Imprejmuiri**

Aspectul imprejmuirilor trebuie sa participe la ameliorarea aspectului exterior general, prin volumetrie, alegerea materialelor de constructie si prin calitatea executiei.

Inaltimea recomandata a imprejmuirilor la drumurile publice este de maximum 1,80m de la nivelul (terenului) trotuarului.

### **III. ZONIFICARE FUNCTIONALA**

#### **Art. 11. Unitati si subunitati functionale**

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism este situata in intravilanul extins al Municipiului Timisoara si face parte din teritoriul administrativ al Municipiului Timisoara.

### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

**Funciunea dominanta** este *industrie nepoluanta si depozitare*.

**Funciunile complementare** admise ale zonei: constructii cu functiune administrative, comerciala, alimentatie publica, servicii, sedii firme, spatii polivalente, targuri expozitionale, centre afaceri, institutii financiar-bancare, constructii pentru echiparea tehnico-edilitara a zonei, constructii pentru stationari auto, spatii verzi, spatii de protectie.

#### **Utilizari premise cu conditii**

Profil functional cu conditionari:

- Instalatii tehnologice cu conditia ca studiul de impact sa demonstreze ca nu prezinta pericole sau inconveniente care sa le faca incompatibila cu zona sau vecinatatile ei si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole;

- Locuire cu conditia ca locuintele sa fie destinate personalului a carui prezenta permanenta este necesara pentru asigurarea conducerii si pazei constructiilor;
- Cazare pentru protocol, cu conditia absentei in vecinatate a unor functiuni care sa o deranjeze;

**Utilizari interzise:**

- Constructii industriale sau servicii cu activitati poluante poluante;
- Constructii de locuinte, altele decat cele mentionate mai sus;
- Depozite de deseuri;
- Constructii nespecifice echiparii edilitare, in interiorul perimetrelor de protectie ale forajelor de apa potabila sau gospodariei de apa;

**V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

**Bilanțul teritorial** a întocmit comparativ – situația existentă și propusă:

PARCELA NR. 1	SITUATIA EXISTENTA	SITUATIA PROPUSA	
	mp	Mp	%
Terenul reglementat	33.500	33.500	100
Circulatii auto si pietonale, parcaje	0	8.375	25
Suprafata construita	0	18.425	55
Spatii verzi	0	6.700	20

PARCELA NR. 2	SITUATIA EXISTENTA	SITUATIA PROPUSA	
	mp	Mp	%
Terenul reglementat	30.848	30.458	100
Circulatii auto si pietonale, parcaje	0	7.614,5	25
Suprafata construita	0	16.751,90	55
Spatii verzi	0	6.091,60	20

PARCELA NR. 3	SITUATIA EXISTENTA	SITUATIA PROPUSA	
	mp	Mp	%
Terenul reglementat	25.281	25.281	100
Circulatii auto si pietonale, parcaje	0	6.320,25	25
Suprafata construita	0	13.904,55	55
Spatii verzi	0	5.056,20	20

<b>PARCELA NR. 4</b> <i>Teren proprietate privata destinat renuntarii la dreptul de proprietate pentru constituirea domeniului public - propus</i>	<b>SITUATIA EXISTENTA</b>	<b>SITUATIA PROPUSA</b>	
	<b>mp</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>
<b>Terenul reglementat</b>	<b>11.608</b>	<b>11.608</b>	<b>100</b>
<b>Circulatii auto si pietonale,</b>	<b>0</b>	<b>9.676,43</b>	<b>83,36</b>
<b>Spatii verzi</b>	<b>0</b>	<b>1.931,57</b>	<b>16,64</b>

#### **Indici urbanistici**

<b>Procent de ocupare a terenului (POT)</b>	<b>max. 55%</b>
<b>Coefficient de utilizare a terenului (CUT)</b>	<b>max. 1,5</b>

#### **VI. CONCLUZII**

Solutia urbanistica adoptata reglementeaza din punct de vedere urbanistic zona studiata in prezenta documentatie.

Trasarea strazilor si a limitelor de parcele se va face pe baza de ridicari topometrice prin coordonate, datele putand fi puse la dispozitie proiectantului de specialitate, care va verifica si confirma corectitudinea trasarii.

CertIFICATELE de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma avizarii PUZ- ului si introducerea lor in baza de date existenta, in scopul corelarii si mentinerii la zi a situatiei din zona.

Intocmit Arh. BAIA Dragos

Verificat FOLEA Doru