



# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumire proiect: **Supermarket produse alimentare si nealimentare**  
Beneficiari: **S.C. INTER CENTER SERVICE S.A.**,  
Timisoara, B-dul C. Diaconovici Loga, nr. 48  
**S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.**  
Com. CHIAJNA, 077040 Sat CHIAJNA, Sos. de centura 13A  
Proiectant: **S.C. ARTKRAFT S.R.L.** , Timisoara, Str. Ion Barac, nr.16  
Amplasament: **Timisoara, Str. Prahova, nr.16**  
Nr. proiect: **06/2010**  
Faza: **Plan Urbanistic Zonal**  
Data elaborarii: **Oct. 2010**

### 1.2. Obiectul lucrarii

Prezenta documentatie la nivel de P.U.Z. isi propune sa constituie suportul juridic, institutional si tehnic pentru reconversia unei incinte industriale situata in intravilanul municipiului Timisoara, cartierul Iosefin.

Terenul de 8.637 mp este in prezent proprietatea S.C. INTER CENTER SERVICE S.A.

Prin avizul de oportunitate nr. 11/12.11.2010 s-a impus ca zona de studiu al prezentului P.U.Z. sa nu se limiteze doar la terenul aflat in proprietatea S.C. INTER CENTER SERVICE S.A., ci sa cuprinda intreg cvartalul pe care se afla acest teren, respectiv delimitat la nord, sud si vest de str. Prahova si la est de str. Transilvania.

Astfel proiectul propune realizarea a 3 zone functionale:

1. pe o suprafata de teren de 6.414 mp, pentru care s-a inregistrat in C.F. promisiunea de vanzare pentru S.C. LIDL ROMANIA S.C.S. se propune realizarea unei **zone pentru institutii publice si servicii de interes general prin reconversia functionala din zona industriala existenta**. Pe acest teren urmeaza a se construi un centru comercial tip supermarket cu platforma de parcare si dotarile aferente.
2. pe restul terenului, de 2.223 mp, care va ramane in proprietatea S.C. INTER CENTER SERVICE S.A. se propune realizarea unei **zone cu functiuni mixte**, care urmeaza a fi detaliata ulterior printr-un P.U.D.
3. pe terenul, proprietate privata, pe care in momentul de fata functioneaza un service auto se propune realizarea unei **zone pentru depozite si prestari servicii**, care urmeaza a fi detaliata ulterior printr-un P.U.D.



Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc conditiile pentru:

- Utilizarea functionala a terenului in relatie cu planurile de urbanism aprobate in zona;
- Modul de ocupare al terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- Realizarea lucrarilor rutiere si tehnico-edilitare necesare crearii unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent.

### 1.3. Surse documentare

Pentru elaborarea acestui PUZ s-au studiat urmatoarele documentatii:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara si Regulamentul de Urbanism aferent UTR51 , subzona functionala I, din cadrul careia face parte si amplasamentul studiat si subzonele Isc, M si Idb in care se propune incadrarea lui.
- "Studiul geotehnic" intocmit de S.C. Baba & Paunescu Pro. Geo. S.R.L.
- Ridicare topografica pentru zona studiata.

La elaborarea documentatiei s-a tinut cont de prevederile urmatoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. Aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, cu toate completările si modificarile ulterioare.
- H.G.525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare.
- OMS 536/1997.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. Evolutia zonei

Pe terenul studiat, aflat in proprietatea S.C. INTER CENTER SERVICE S.A., in suprafata de 8.637 mp, conform C.F. 403974, sunt amplasate constructii cu caracter industrial: garaje, hala cu ateliere de intretinere auto si alte constructii tehnologice ale societatii sus amintite. Pentru demolarea acestora Primaria Municipiului Timisoara a eliberat Autorizatia de Desfiintare nr. 3265 / 26.11.2008

Din acest teren se va dezmembra o suprafata de 6.414 mp, promisa spre vanzare catre S.C. LIDL ROMANIA S.C.S pentru realizarea unui supermarket, restul suprafetei de teren fiind de asemenea propus spre reconversie in zona cu functiuni mixte.

### 2.2 Incadrarea in localitate

Amplasamentul se afla situat in intravilanul orasului, in cartierul Iosefin, pe str. Prahova, nr.16, avand in sa o latura cu acces auto si pe str. Transilvania. Astfel, cu acces la doua dintre strazile care delimiteaza cvartalul in care este situat amplasamentul, si aflandu-se intr-o zona cu locuinte individuale si colective, situl prezinta toate calitatile sub aspectul pozitiei si



accesibilitatii pentru functiunea propusa.

Terenul este delimitat astfel:

- la N de str. Prahova (prelungire a str. Banatul) si de o proprietate privata cu caracter de locuire (bloc de locuinte);
- la E de str. Transilvania;
- la S de str. Prahova
- la V de str. Prahova, de o proprietate privata cu caracter industrial – service reparatii autovehicule si birourile aferente si de o proprietate privata cu caracter de locuire (bloc de locuinte)

## 2. Elemente ale cadrului natural

Teritoriul orasului Timisoara este situat in zona de climat continental de tranzitie specific Depresiunii Panonice, cu anumite influente ale proceselor atmosferice. Temperatura medie anuala este +10,9°C, cea mai calda luna a anului fiind iulie (21,6°C) iar cea mai rece, ianuarie (-1,2°C). Presiunea atmosferica medie este 759 mm.

In ceea ce priveste regimul eolian, cei mai frecventi curenti sunt cei de nord-est, inregistrandu-se furtuni cu caracter ciclonic din V-S-V. Oras aflat sub influenta maselor de aer maritim, Timisoara primeste o cantitate mai mare de precipitatii decat Campia Romana, media anuala (631 mm) fiind aproape de media pe intreaga tara. Insa ploile sunt destul de neregulate, variind mult in decursul unui an.

Pe terenul studiat sunt in momentul de fata constructii industriale (hala, garaje si cladire de birouri) si dotarile aferente, acestea urmand a fi demolate conform Autorizatiei de Desfiintare nr. 3265 / 26.11.2008 eliberata de Primariei Municipiului Timisoara.

Amplasamentul se situeaza in zona seismica caracterizata de acceleratia terenului  $a_g=0.16g$  si perioada de colt  $T_c=0.70$  sec.

Caracteristicile geotehnice ale amplasamentului sunt descrise in Studiul Geotehnic anexat, intocmit de S.C. Baba & Paunescu Pro. Geo. S.R.L.

### 2.4 Circulatia

Str. Prahova (in prelungirea strazii Banatul) este o importanta artera de circulatie intre zona cartierului Freidorf si zona centrala. Pe tronsonul amplasamentului studiat str. Prahova are doua benzi de circulatie pe sens, latimea totala a strazii fiind de cca. 20,5 m.

Str. Transilvania este o strada cu sens unic, accesul dinspre str. Prahova fiind interzis.

Terenul este accesibil de pe aceste doua strazi, respectiv:

- la N de pe str. Prahova;
- la E de pe str. Transilvania.

Prin prezentul proiect se propune realizarea urmatoarelor accese auto:



- pentru terenul destinat supermarket-ului – realizarea unui acces auto pentru clienti din str. Prahova si a unui al doilea acces auto din str. Transilvania – pentru clienti si pentru masinile de marfa.
- pentru terenul destinat zonei cu functiuni mixte – realizarea unui acces auto din str. Prahova

Transportul public este prezent in zona, pe str. Prahova, in prelungirea strazii Banatul fiind distribuita de catre RATT linia de autobuz 42.

## 2.5 Ocuparea terenurilor

Dupa cum am mentionat si in capitolul “Elemente ale cadrului natural”, pe terenul studiat sunt in momentul de fata constructii industriale (hala cu ateliere de intretinere auto, garaje si cladire de birouri) si dotarile aferente, acestea urmand a fi demolate conform documentatiei pe baza careia Primaria Municipiului Timisoara a eliberat Autorizatia de Desfiintare nr. 3265 / 26.11.2008.

## 2.6 Echipare edilitara

Zona studiata este echipata din punct de vedere edilitar, pe amplasament, respectiv in imediata vecinatate a acestuia fiind prezente retele de alimentare cu apa si canalizare, retele de gaz si de electricitate. Parte din aceste trasee existente momentan pe terenul initiatorului prezentei documentatii sunt propuse a fi deviate si repositionate pe domeniul public.

Pe amplasamentul studiat este ingropata intreaga gospodarie subterana a cladirilor existente, alcatuita din retele de: apa, canalizare, cabluri electrice, conducte de gaz metan, diverse camine de vizitare. Gospodaria subterana urmeaza a fi dezafectata.

Prin PUZ se initiaza de fapt o analiza preliminara pentru stabilirea capacitatii retelelor existente in zona si posibilitatea de a asigura necesarul de utilitati ce va deservi obiectivul de investitie preconizat.

## 2.7 Probleme de mediu

In zona nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului, terenul avand folosinta in trecut, in principal industrie nepoluanta.

In acest moment si in viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregatite pentru o dezvoltare coerenta de zone de comert, servicii adiacente celei de locuire, este in continua crestere. Tinand cont de pozitia terenului, se va asigura un echilibru intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi.

In prezent, zona este dotata cu retea de canalizare centralizata, respectiv retea de distributie a apei potabile, iar apele pluviale sunt preluate de canalul menajer municipal.

Factorii de poluare relativa a mediului natural sunt cei generati de traficul auto de pe caile rutiere invecinate. Nu sunt evidentiata valori cu potential balnear necesare a fi protejate in zona.



Obiectivul de investitie propus asigura o imbunatatire din punct de vedere a protectiei mediului, fata de activitatea derulata anterior in incinta.

## **2.8. Optiuni ale populatiei**

Terenul studiat este proprietate privata. Primaria Municipiului Timisoara si Consiliul Municipal, ca autoritati locale au rol de decizie si mediere a intereselor individuale si a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltari controlate in teritoriu. Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor din administratia publica, la consultarea documentatiilor de amenajarea teritoriului si urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate si integrate in aceste documentatii. Consultarea populatiei se realizeaza prin anunturi publice, consultare in diferitele faze de elaborare si / sau dezbatere publica. Prezentul proiect va fi postat spre informarea opiniei publice pe website-ul Primariei Municipiului Timisoara, si se vor publica anunturi in presa locala.

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

### **3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Obiectivul de investitie ce face subiectul prezentului P.U.Z. presupune transformarea unei zone cu unitati industriale intr-o zona pentru institutii publice si servicii de interes general, o zona cu functiuni mixte si o zona pentru depozite si prestari servicii. Aceasta reconversie se inscrie in strategia locala de a raspunde unei necesitati urbane a ultimilor ani. Ca dovada sunt numeroasele documentatii de urbanism de acest tip aprobate de catre Consiliul Local Timisoara.

### **3.2 Prevederi ale PUG**

Conform PUG al Municipiului Timisoara amplasamentul face parte din UTR 51, zona unitati industriale. Prezenta documentatie propune o reconversie a zonei, partial in functiune destinata comertului, deci schimbarea in subzona functionala ISc (subzona de institutii publice si servicii de interes general propuse prin reconversia functionala a zonelor industriale existente) , partial in zona functionala M (zona cu functiuni mixte) si partial in zona functionala Idb (zona pentru depozite si prestari servicii) cu toate reglementarile ce decurg din aceasta. Proiectul va fi corelat cu studiile si documentatiile existente , atat cele de urbanism cat si cele geotehnice si de topometrie. De asemenea se vor asigura toate elementele necesare protectiei mediului inconjurator.

### **3.3 Valorificarea cadrului natural**

Zona studiată nu prezintă elemente speciale sau potențial în măsură să fie valorificate în vreun fel. Pe teren nu există spații verzi amenajate. Fondul plantațiilor existente nu este



semnificativ sau care sa atraga o atentie sporita din punct de vedere al protejarii anumitor specii. In acest sens se propune o asanare completa a sitului si o restructurare a spatiilor verzi intr-o maniera prin care acestea sa fie intercalate armonios in functiunea propusa, sporind astfel atractivitatea sitului.

### 3.4 Modernizarea circulatiei

Pentru accesibilitatea pe parcele sunt propuse urmatoarele racorduri la drumurile publice:

1. Pentru parcela destinata realizarii supermarket-ului:

- un acces auto pentru clienti din str. Prahova
- un al doilea acces auto din str. Transilvania – pentru clienti si pentru masinile de marfa.

Pentru acest al doilea acces se propune ridicarea interdictiei de sens unic pe str. Transilvania, dinspre str. Prahova pana la accesul pe terenul destinat supermarketului si laergirea str. Transilvania pe acest tronson astfel incat sa fie posibila circulatia pe doua sensuri (cate o banda pe fiecare sens)

- daca va fi necesar, se va semaforiza intersectia str. Prahova cu str. Transilvania, costurile pentru aceste lucrari fiind suportate de catre beneficiar

2. Pentru parcela destinata zonei cu functiuni mixte

- realizarea unui acces auto din str. Prahova

Parcajele in incinta vor fi dimensionate corespunzator normativelor si regulamentelor in vigoare si vor fi amenajate in exteriorul cladirii la nivelul solului. De asemenea se vor dimensiona optim circulatiile pietonale si conditiile speciale pentru persoanele cu handicap. Vor fi respectate caile de interventie pentru masinile de pompieri prevazute de normativele in vigoare.

### 3.5. Zonificare functionala – indici urbanistici, bilant teritorial, reglementari

Se propun trei unitati functionale:

1. Unitatea functionala 1 – UF1 - *zona pentru institutii publice si servicii de interes general, subzona ISc (subzona de institutii publice si servicii de interes general propusa prin reconversia functionala a zonelor industriale sau de depozitare existente)*
2. Unitatea functionala 2 – UF2 – *zona mixta M*
3. Unitatea functionala 3 – UF3 – *zona pentru depozite si prestari servicii Idb*

Indici urbanistici:

Bilantul teritorial conform reglementarilor propuse este urmatorul:

SUPRAFETE – SITUATIA EXISTENTA		
TEREN PROPRIETATE S.C. INTER CENTER SERVICE S.A.	Mp	%
Suprafata totala de teren:	8.637,0 mp	100,00%
Suprafata construita la sol:	2.365,0 mp	27,38%
Suprafata construita desfasurata:	2.891,9 mp	
Suprafata drum acces, parcaje, trotuare:	6.272,0 mp	72,62%



Spatii verzi amenajate:	0 mp	0 %
POT/CUT	27,38 % / 0,33	

<b>SUPRAFETE – PROPUSE PRIN P.U.Z.</b>		
<b>UF1 – TEREN PENTRU SUPERMARKET</b>	Mp	%
Suprafata totala de teren:	6.414,0 mp	100,00%
Suprafata maxima construita la sol:	2.565,6 mp	40,00%
Suprafata maxima construita desfasurata:	2.565,6 mp	
Suprafata minima drum acces, parcaje, trotuare:	3.527,7 mp	55,00%
Spatii verzi:	320,7 mp	5,00%
POT/CUT	40,00 % / 0,4	

**UF2:** POT maxim = 60%, CUT maxim = 3

**UF3:** POT maxim = 60%, CUT maxim = 3

### Reglementari:

#### **Configurare spatiala**

Terenul aflat in proprietatea S.C. INTER CENTER SERVICE S.A va fi dezmembrat in 2 parcele – una de 6.414 mp destinata construirii supermarketului, iar restul suprafetei de teren destinat unei investitii ulterioare.

Pe terenul destinat supermarket-ului se vor rezerva zone speciale pentru spatii verzi si dotari tehnico-edilitare. Se vor asigura locuri de parcare pentru angajati si vizitatori, o zona pentru aprovizionare si o platforma special amenajata pentru depozitarea deseurilor.

#### **Amplasarea constructiilor pe parcela**

In momentul de fata cladirile existente sunt amplasate dupa cum urmeaza:

- in zona centrala a amplasamentului sunt pozitionate garajele si hala cu atelierele de intretinere auto
- spre str. Prahova, in aliniament cu cele 2 blocuri de locuinte invecinate, este amplasat corpul de cladire cu birouri

Prin aceasta documentatie se propun urmatoarele:

1. pe terenul destinat supermarket-ului (UF1):
  - frontul spre str. Prahova va ramane deschis, astfel incat cladirii supermarket-ului sa i se asigure o vizibilitate corespunzatoare
  - spre str.Prahova se propune limita construibila pana la aliniamentul actual, dictat de cele 2 blocuri de locuinte existente
  - fata de limita sudica a parcelei se propune o retragere a zonei de implantare a constructiilor de 4,00 m
  - fata de proprietatea invecinata, cu functiune industriala, situata in partea vestica, zona construibila se prevede pana la limita de proprietate, insa pe o distanta de 4,00 m de la aceasta limita de proprietate se propune o inaltime maxima a constructiilor de 5,00 m. Pe restul zonei de implantare a constructiilor se propune o inaltime maxima de

8,00 m

- fata de str. Transilvania limita construibila se propune pe aliniamentul dictat de blocul de locuinte P+4 existent pe acea parte a strazii

2. in celelate doua unitati functionale (UF2 si UF3) se vor stabili limitele construibile printr-un P.U.D. care se va elabora ulterior. Indicii urbanistici propusi in ambele unitati functionale sunt: POT maxim = 60%, CUT maxim = 3.

Acolo unde cladirile propuse se vor construi pe limita de proprietate se va respecta Codul Civil si nu se vor realiza goluri in fatada, balcoane sau logii.

Amplasarea constructiilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse in Ordinul nr. 536 din 1997 al Ministerului Sanatatii. Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distantele de siguranta intre cladiri (constructii propuse) conform Normativului P 118/1998. Solutia propusa a avut in vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma si dimensiunile constructiilor, a cailor de comunicatii terestre, a drumurilor de deservire locala, a necesarului de parcaje, etc.

### 3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

Amplasamentul este echipat din punct de vedere edilitar, asa cum a fost prezentat la capitoul "Situatie existenta". Trebuie mentionat faptul ca prezenta documentatie are rolul de a initia consultarile cu furnizorii de utilitati si de a obtine un acord de principiu cu privire la investitiile propuse la nivel de Plan Urbanistic Zonal.

Se vor realiza devierile sau eliberarile de amplasament pentru retelele ce afecteaza parcela aflata in studiu si se propune amplasarea acestora pe domeniul public. In faza urmatoare se vor obtine Certificate de Urbanism in baza carora sa poata fi elaborate documentatiile tehnice necesare obtinerii Autorizatiilor de Construire pentru fiecare domeniu in parte.

Un necesar estimativ de consumuri este prezentat in cele ce urmeaza:

1. Electricitate:  $P_i=188,70$  KW;  $P_a=133,77$  KW ( $k_s=0,71$ )
2. Gaz: 40 Nmc/h;
3. Canalizare menajera:  $Q_m = 3,15$  l/s
4. Canalizare pluviala:  $Q_l = 12,36$  l/s
5. Alimentare cu apa potabila:  $Q_a = 0,57$  l/s

#### Apa – canal – pluviale

Sunt propuse bransamente si racorduri pentru asigurarea necesarului de apa potabila. Apele uzate menajere vor fi descarcate diferentiat, in functie de provenienta acestora si trecute corespunzator prin separatoare pentru asigurarea calitatii cerute prin normativ NTPA 002. Nu vor exista ape uzate tehnologice. Apele pluviale de pe constructii, considerate conventional curate se vor descarca in canalul pluvial municipal, cu acceptul regiei de profil. Apele pluviale de pe platforme vor fi trecute prin separatoare de uleiuri si produse petroliere inainte de preluarea acestora in sistemul de canalizare.

#### Alimentare cu energie electrica si telefonie





Sunt propuse bransamente si racorduri pentru asigurarea necesarului de energie electrica ce va deservi centrul comercial propus. Lucrarile necesare presupun intr-o prima faza intocmirea unui studiu de solutie de catre Electrica Timisoara dupa care intocmirea proiectului tehnic si executia lucrarilor de extinderi, bransamente, etc. Obiectivul se va putea racorda la reseaua de telefonie in baza unei comenzi lansate furnizorului acestui tip de servicii si a proiectelor tehnice intocmite ulterior.

#### Gaze naturale

Sunt propuse bransamente si racorduri pentru asigurarea necesarului de gaze naturale. Principalii consumatori vor fi arzatoarele cazanelor de la centralele termice ce vor deservi functiunea propusa.

#### Rețele de termoficare

Obiectivele de investitie propuse nu vor fi racordate la rețelele de termoficare ale orasului.

### **3.7 Protectia mediului**

Prezenta documentatie de PUZ raspunde si din punct de vedere al protectiei mediului prin reconversia unei zone industriale intr-o zona adaptata mediului urban. Vor fi asigurate prin proiect toate utilitatile necesare functionarii in conditii optime a tuturor activitatilor ce vor fi desfasurate in zona. Sursele de poluare vor fi diminuate pana la eliminare prin utilizarea celor mai performante instalatii si tehnologii.

Modelarea zonala propusa creaza toate premisele pentru protectia mediului, in contextul urban dat, cu conditia respectarii prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea si transportarea deseurilor, precum si la factorii de potential stress ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

### **CRITERII PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI (conform anexei 1 din HG 1076/2004)**

#### **1. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire, in special, la:**

**a) gradul in care planul sau programul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor;**

Initiatorii prezentului P.U.Z. au avut intentia de a elabora un proiect pentru reconversia unei incinte industriale intr-un amplasament destinat unei functiuni comerciale.

Prin avizul de oportunitate nr. 11/12.11.2010 s-a impus insa ca zona de studiu a prezentului P.U.Z. sa nu se limiteze doar la terenul aflat in proprietatea S.C. INTER CENTER SERVICE S.A., ci sa cuprinda intreg cvartalul pe care se afla acest teren, respectiv delimitat la nord, sud si vest de str. Prahova si la est de str. Transilvania.

Astfel, dupa cum am descris si mai sus, proiectul propune realizarea a 3 unitati functionale:

1. UF1 – pe o suprafata de teren de 6.414 mp, pentru care s-a inregistrat in C.F.



promisiunea de vanzare pentru S.C. LIDL ROMANIA S.C.S. se propune realizarea unei **zone pentru institutii publice si servicii de interes general prin reconversia functionala din zona industriala existenta**. Pe acest teren urmeaza a se construi un centru comercial tip supermarket cu platforma de parcare si dotarile aferente.

2. UF2 – pe restul terenului, de 2.223 mp, care va ramane in proprietatea S.C. INTER CENTER SERVICE S.A. se propune realizarea unei **zone cu functiuni mixte**, care urmeaza a fi detaliata ulterior printr-un P.U.D.
3. UF3 – pe terenul, proprietate privata, pe care in momentul de fata functioneaza un service auto se propune realizarea unei **zone pentru depozite si prestari servicii**, care urmeaza a fi detaliata ulterior printr-un P.U.D.

**b) gradul in care planul sau programul influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele;**

Datorita faptului ca prin aceasta documentatie de P.U.Z. se studiaza intregul cvartal in care este amplasat terenul aflat in proprietatea S.C. INTER CENTER SERVICE S.A., se propun solutii de reglementare urbanistica pentru toata aceasta zona.

Prezentul P.U.Z. se va integra in P.U.G.-ul localitatii, iar valabilitatea acestuia se va stabili odata cu aprobarea sa.

**c) relevanta planului sau programului in/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovarii durabile;**

In viitorul supermarket se vor comercializa produse alimentare si nealimentare pentru uz personal. Nu se vor face vanzari tip en-gros.

Aprovizionarea cu marfa se va realiza o data pe zi, dimineata inaintea programului sau seara dupa inchiderea magazinului pentru public.

Cea mai mare parte a marfii se va depozita pe rafturile din sala de vanzare, iar restul in spatiul de depozitare special amenajat.

Avand in vedere activitatile enumerate mai sus, descriem in cele ce urmeaza sursele de poluanti si protectia factorilor de mediu, specifice acestui proiect.

Vor fi asigurate prin proiect toate utilitatile necesare functionarii in conditii optime a tuturor activitatilor ce vor fi desfasurate in zona. Sursele de poluare vor fi diminuate pana la eliminare prin utilizarea celor mai performante instalatii si tehnologii.

Modelarea zonala propusa creaza toate premisele pentru protectia mediului, in contextul urban dat, cu conditia respectarii prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea si transportarea deseurilor, precum si la factorii de potential stress ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

**PROTECTIA CALITATII APELOR:**

Lucrarile de alimentare cu apa potabila si canalizare sunt concepute in sensul incadrarii in limitele admise de prevederile legale in vigoare, respectiv conform prevederilor din STAS 1342/91, HG 352/2005 privind modificarea si completarea HG 188/2002 (NTPA002). Prin solutiile tehnice adoptate pentru colectarea si evacuarea apelor uzate menajere, adica canalizare subterana din tuburi PVC – KG se elimina posibilitatea exfiltratiilor in sol,



prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

Apele pluviale de pe suprafata parcajelor supraterane vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere si trecute printr-un separator de hidrocarburi inainte de a fi deversate in reseaua de canalizare a orasului.

Din cadrul obiectivului se vor evacua in reseaua de canalizare exterioara urmatoarele categorii de ape uzate:

1. Ape uzate menajere provenite din functionarea tuturor obiectelor sanitare, inclusiv a WC-urilor.
2. Ape de condens provenite din functionarea aparatelor de conditionare.

Nu exista ape uzate de tip tehnologic. Apele uzate menajere contin cantitati de poluanti specifice acestor tipuri de ape. Dintre acestia mentionam substantele organice, compusi cu azot, materii in suspensie si alti compusi specifici.

Pe perioada implementarii proiectului se vor respecta conditiile tehnice de executie, conform cerintelor avizatorilor. Dupa perioada de executie se vor lua masurile de gestionare eficienta a apei, se vor monta apometre pentru inregistrarea consumului, se vor efectua lucrarile de intretinere necesare evitarii risipei de apa, iar apa uzata se va incadra in cerintele de calitate ale NTPA 002, date fiind masurile constructive si tehnice aratate mai sus. Vor fi luate toate masurile pentru respectarea Directivei Cadru pentru Apa 2000/60/CE, respectiv a Legii 107/1996 cu modificarile si completarile ulterioare, precum si actele normative subsecvente. Pentru apele uzate se vor respecta Directiva 91/271/CEE privind tratarea apei urbane menajere (modificata de Directiva 98/15/EC) transpusa prin HG nr. 188 din 28 februarie 2002 modificata prin HG 352/2005 pentru aprobarea unor norme privind conditiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate.

### **PROTECTIA AERULUI:**

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitatile care pot constitui surse de poluare a atmosferei sunt, in principal, cele legate de traficul rutier. Sursele de impurificare a atmosferei specifice functionarii obiectivelor (cladiri cu destinatie comerciala si de servicii) sunt:

- Surse stationare nederijate - nu exista.
- Surse stationare dirijate – emisiile de poluanti antrenati de gazele de ardere de la centralele termice. Principalii poluanti specifici arderii gazului metan sunt monoxidul de carbon (CO) si oxizii de azot( $\text{NO}_x$ ).
- Surse mobile – autoturismele si autoutilitarele. Aceste autovehicule genereaza poluarea atmosferei cu CO,  $\text{NO}_x$ ,  $\text{SO}_2$ , hidrocarburi nearse  $\text{C}_m\text{H}_n$ , particule. Emisiile de poluanti sunt intermitente si au loc de-a lungul traseului parcurs de autovehicule in incinta amplasamentului, inclusiv in parcuri.

Din datele prezentate se evidentiaza ca emisiile atmosferice inregistrate pentru zona studiata sunt in principal gaze de ardere de la instalatii de mica sau medie putere (asimilabile instalatiilor rezidentiale) care utilizeaza pentru ardere gaz metan. Ordinul 462/1993, abrogat partial de HG 128/2002 si modificat de Ordinul 592/2002, referitor la limitarea preventiva a emisiilor poluante ale autovehiculelor rutiere (art.17), stipuleaza ca "Emisiile poluante ale autovehiculelor rutiere se limiteaza cu caracter preventiv prin conditiile tehnice prevazute la omologarea pentru circulatie a autovehiculelor rutiere – operatiune ce se efectueaza la inmatricularea pentru prima data in tara a autovehiculelor de productie indigena sau importate, cat si prin conditiile tehnice prevazute la inspectiile tehnice ce se efectueaza



periodic pe toata durata utilizarii tuturor autovehiculelor rutiere inmatriculate in tara". Avand in vedere ca principala sursa de poluare a zonei o reprezinta traficul din zona amplasamentului studiat, in vederea diminuarii presiunii asupra factorului de mediu AER, prin proiect a fost prevazuta realizarea de zone verzi.

Se vor respecta astfel si prevederile Directivei Cadru Aer 96/62/EC

#### **PROTECTIA IMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI A VIBRATIILOR:**

Intregul proces tehnologic care se desfasoara cu ocazia realizarii proiectului de investitie aferent zonei proiectate este conceput in sensul incadrarii in prevederile legale si conform prevederilor din STAS 10009/88. Utilajele prevazute sunt silentioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat si usor de exploatat. Lucrarea in ansamblu s-a conceput in vederea realizarii unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele constructiilor, precum si a unui nivel de zgomot de fond cat mai redus. Materialele si elementele de constructii prevazute au indici de izolare la zgomot, de impact redusi in limitele admisibile. Asigurarea conditiilor de lucru a personalului de exploatare se va rezolva prin realizarea unui nivel minim de zgomot transmis prin instalatii sanitare, instalatii de transport pe verticala si orizontala, precum si a unor echipamente corespunzatoare. Dupa implementare, proiectul va respecta cerintele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, avand in vedere ca nu se vor desfasura activitati generatoare de zgomot.

#### **PROTECTIA IMPOTRIVA RADIATIILOR:**

Lucrarile propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiatii, deci nu necesita luare de masuri impotriva radiatiilor.

#### **PROTECTIA SOLULUI SI A SUBSOLULUI:**

Prin realizarea proiectului activitatile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se impart in doua categorii: surse specifice perioadei de executie si surse specifice perioadei de exploatare. In perioada de executie a investitiei nu exista surse industriale de impurificare a solului cu poluanti. Acestea pot aparea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanti de la utilajele folosite pentru realizarea lucrarilor de constructie. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ si pot fi inlaturate fara a avea efecte nedorite asupra solului.

In perioada de functionare sursele posibile de poluare ale solului pot fi: depozitarea necorespunzatoare a deeurilor de ambalaje si depozitarea necontrolata a deeurilor de tip menajer. In vederea prevenirii impactului asupra solului, prin proiect au fost prevazute o serie de masuri:

- a) Realizarea unui separator de hidrocarburi pentru zonele de acces rutier,
- b) Realizarea unei platforme betonate pentru zonele de incarcare/descarcare marfa,
- c) Realizarea unei spatii si unei platforme adecvate pentru colectarea selectiva a deeurilor,
- d) Lucrari de ameliorare si intretinere a solului in zonele verzi

Se poate concluziona ca din punct de vedere al factorului de mediu SOL, activitatea de pe amplasamentul studiat nu va reprezenta o sursa de poluare.

#### **PROTECTIA ECOSISTEMELOR TERESTRE SI ACVATICE:**

Lucrarile proiectate nu afecteaza ecosistemul terestru si acvatic.

#### **PROTECTIA ASEZARILOR UMANE SI A ALTOR OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC:**



Obiectivul propus nu constituie surse de poluare pentru asezari umane sau alte obiective de utilitate publica.

#### **GOSPODARIREA DESEURILOR:**

Deseurile rezultate ca urmare a activitatii desfasurate sunt:

- Deseuri menajere si asimilabile celor menajere;
- Deseuri de ambalaje;

Deseurile menajere (constituite din resturile care provin din consumurile vizitatorilor, personalului) si cele rezultate din ambalaje sunt colectate in recipiente separati si sunt preluate de societati autorizate cu mijloace de transport adecvate, care nu permit imprastierea lor, in conformitate cu Legea nr.27/2007 privind aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 61/2006 pentru modificarea si completarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deseurilor. Pe amplasament nu vor fi semnalate alte tipuri de deseuri. Nu exista efecte reversibile. Vor fi respectate prevederile HG 856/2002, precum si ale HG 621/2005.

#### **GOSPODARIREA SUBSTANTELOR TOXICE SI PERICULOASE:**

Deoarece lucrarile ce se vor executa sunt destinate folosintei umane, nu rezulta nici un fel de substante toxice sau periculoase, deci nu necesita prevederea unor masuri speciale in acest scop. Nu este aplicabila legislatia nationala sau comunitara in domeniu.

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

Conform celor descrise la punctul anterior, gospodarierea deseurilor sau a apelor uzate menajer / pluviale se va realiza in deplina concordanta cu legislatia in vigoare.

#### **2.Characteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate cu privire, in special, la:**

##### **a) probabilitatea , durata, frecventa si reversibilitatea efectelor;**

Nu sunt evidentiata zone posibil a fi afectate de activitatile propuse. Activitatile ce urmeaza a se desfasura in functiunile propuse nu vor avea efecte din punct de vedere al protectie mediului.

##### **b) natura cumulativa a efectelor;**

Nu este cazul.

##### **c) natura transfrontiera a efectelor;**

Nu este cazul.

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



La toate activitatile viitoare se vor respecta legislatia de mediu, normele sanitare, normele de protectie a muncii, normele PSI etc, deci riscul este unul obisnuit, fara probleme speciale.

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

Nu este cazul.

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

- (I) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;**
- (ii) depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului;**
- (iii) folosirea terenului in mod intensiv;**

Amplasamentul studiat nu prezinta caracteristici naturale speciale sau patrimoniu cultural.

Instalatii prevazute in proiect vor fi de ultima generatie, cu valori ale emisiilor in atmosfera aflate in limitele prevazute de lege si vor fi omologate.

Avand in vedere ca bilantul suprafetelor stabilit prin prezenta documentatie are la baza regulamentele si legislatia de urbanism in vigoare, nu se pune problema folosirii terenului in mod intensiv.

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

Nu este cazul.

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

Caile principale interioare de circulatie, precum si accesele, se vor amenaja pe terenul beneficiarului. Obiectivele de utilitate publica, in speta traseele retelelor edilitare majore, se vor realiza de regula pe domeniul public sau privat al Primariei Municipiului Timisoara.

### **3.9. Protectia Civila**

Din punct de vedere al protectiei civile se va respecta HG 37 / 2006.

Potrivit legii, se vor realiza adaposturi de protectie civila la cladiri care au o suprafata construita, la sol, mai mare de 150 m2 si sunt prevazute cu subsol, din urmatoarele categorii de folosinta:

- a) cladiri pentru birouri si activitati administrative;
- b) cladiri pentru activitati financiar-bancare;
- c) cladiri pentru afaceri si comert;
- d) cladiri pentru invatamant, stiinta, cultura si arta;
- e) cladiri pentru activitati de ocrotire a sanatatii si de asistenta sociala;
- f) cladiri pentru activitati industriale si de productie;
- g) cladiri pentru activitati turistice, destinate cazarii;



- h) cladiri si constructii speciale pentru transporturi;
- i) cladiri si constructii speciale pentru telecomunicatii;
- j) cladiri de locuit, multietajate, cu regim de inaltime mai mare de S+P+4 etaje.

#### 4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare. La baza stabilirii categoriilor de interventie, reglementari si restrictii impuse au stat urmatoarele obiective principale:

- incadrarea in Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara;
- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute prin tema.

In urma aprobarii PUZ de catre Consiliul Local Timisoara, se va trece la etapele urmatoare ale proiectului:

- intocmire D.T.A.C. - D.Th si obtinere AC pentru construirea centrului comercial, a amenajarilor si dotarilor aferente;
- proiectarea si autorizarea lucrarilor pe domeniul public: racorduri si bransamente edilitare, racorduri la drumurile publice

Intocmit  
arh. Bianca Luca



# REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

## **I. DISPOZITII GENERALE**

### **1. Rolul R.L.U.**

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) detaliaza reglementarile P.U.Z., si se constituie in actul de autoritate al administratiei publice locale, pentru intreg teritoriul studiat.

### **2. Baza legala a elaborarii R.L.U.**

La baza elaborarii R.L.U. aferent P.U.Z. stau:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HG 525 / 1996;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara, Regulamentul de Urbanism aferent UTR51, subzona functionala I din cadrul careia face parte si amplasamentul studiat si Regulamentul de Urbanism aferent subzonelor I sc, M si I db in care se propune incadrarea lui.

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

Prezentul R.L.U. se va aplica de catre:

- Investitori / Dezvoltatori / Manageri de proiect la elaborarea studiilor de fezabilitate, bugetarii si finantarii proiectului, contractarea proiectantilor, firmelor de executie si negocierile cu autoritatile publice;
- Proiectanti la intocmirea documentatiilor tehnice in fazele D.T.A.C., P.Th si de executie;
- Autoritatile publice la emiterea avizelor, acordurilor, autorizatiilor pentru construirea si functionarea obiectivului de investitie preconizat;
- Furnizorii de utilitati in vederea asigurarii infrastructurii edilitare necesare.

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI**

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

Autorizarea executarii lucrarilor de construire este permisa cu respectarea conditiilor legii si ale prezentului regulament. Se vor avea in vedere masuri de protectie a mediului atat pe timpul executiei lucrarilor cat si in functionarea propriu-zisa.

### **5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public**

Executarea lucrarilor de construire in zonele de protectie ale traseelor de alimentare cu





energie electrica, gaze naturale, apa, ale retelelor de canalizare, de comunicatie si a altor asemenea retele de infrastructura este interzisa. Autorizatia de Construire se va emite dupa obtinerea avizelor de amplasament eliberate de detinatorii de gospodarii. Executia propriu-zisa va incepe dupa eliberarea completa a amplasamentului si protejarea zonei santierului.

In conformitate cu dispozitiile legale in vigoare, pe timpul executiei si al exploatarii lucrarilor proiectate, executantul si beneficiarul lucrarilor vor instala toate indicatoarele si mijloacele de protectie si de atentionare adecvate si vor executa toate marcajele necesare pentru protectie si avertizare, precum si cele pentru identificare in viitor a traseelor retelelor subterane proiectate si executate.

Lucrarile periculoase trebuie sa fie semnalizate, atat ziua cat si noaptea, prin indicatoare de circulatie sau tablii indicatoare de securitate, sau prin orice alte atentionari speciale, in functie de situatia concreta din timpul executiei sau a exploatarii lucrarilor proiectate.

Executantul si beneficiarul lucrarii vor respecta in timpul executiei si exploatarii lucrarilor toate prevederile legale (cuprinse in legi, decrete, norme, standarde, normative, prescriptii tehnice, instructiuni, etc.) care vor fi in vigoare la data respectiva, privitoare la protectia muncii, siguranta circulatiei si la prevenirea incendiilor, precum si masurile si indicatiile de detaliu cuprinse in piesele scrise si desenate ale proiectantului.

Masurile si indicatiile din proiect nu sunt limitative, executantul si beneficiarul urmand sa ia in completare si orice alte masuri de protectia muncii, de siguranta circulatiei si de PSI, pe care le vor considera necesare, sau pe care le vor solicita autoritatilor locale de specialitate (detinatori de retele subterane sau aeriene, organe de politie sau PSI, etc.) tinand seama de situatia concreta a lucrarilor din timpul executiei sau al exploatarii.

Executantul va incepe lucrarile de terasamente numai pe baza unui acord scris, incheiat cu toate unitatile care au instalatii subterane pe teritoriul unde urmeaza sa se execute asemenea lucrari, si va respecta conditiile impuse de aceste unitati detinatoare de retele.

Intocmirea documentatiei pentru protectia muncii, siguranta circulatiei si prevenirea incendiilor pentru perioada de executie a lucrarilor, cade in sarcina executantului si se face in cadrul proiectului de executie al organizarii lucrarilor.

Autoritatile locale abilitate vor urmari executarea lucrarilor de construire, participand la fazele determinante conform programului de control a calitatii lucrarilor si vor controla functionarea obiectivului autorizat.

Urmarirea curenta a comportarii in timp este o actiune sistematica de observare, examinare si investigare a modului in care se comporta si reactioneaza constructia sub influenta factorilor de exploatare si actiunii agentilor mediului inconjurator. Scopul actiunii de urmarire este acela de stabilire si cunoastere permanenta a starii tehnice a constructiei in vederea stabilirii lucrarilor de intretinere si respectiv a lucrarilor de reparatii necesare pentru aducerea structurii de rezistenta a cladirii la conditiile tehnice corespunzatoare cerintelor de exploatare. Urmarirea curenta, sau supravegherea tehnica se aplica permanent, pe toata perioada de existenta fizica a constructiei. Urmarirea curenta, in cazul constructiilor, este completata cu urmarirea speciala periodica, si in mod obligatoriu dupa fiecare eveniment deosebit



(incendiu, calamitati naturale, etc.) care are drept scop stabilirea starii tehnice si utilizarea datelor pentru administrarea optimizata a cladirii. Urmarirea curenta se efectueaza prin examinare vizuala directa si daca este cazul cu mijloace de masurare de uz curent permanente sau temporare.

## 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

In momentul de fata cladirile existente pe terenul S.C. Inter Center Service S.A. sunt amplasate dupa cum urmeaza:

- in zona centrala a terenului sunt amplasate garajele si hala cu atelierele de intretinere auto
- spre str. Prahova, in alienament cu cele 2 blocuri de locuinte invecinate, este amplasat corpul de cladire cu birouri

Prin aceasta documentatie se propun urmatoarele:

1. pe terenul destinat supermarket-ului (UF1):
  - frontul spre str. Prahova va ramane deschis, astfel incat cladirii supermarket-ului sa i se asigure o vizibilitate corespunzatoare
  - spre str.Prahova se propune limita construibila pana la aliniamentul actual, dictat de cele 2 blocuri de locuinte existente
  - fata de limita sudica a parcelei se propune o retragere a zonei de implantare a constructiilor de 4,00 m
  - fata de proprietatea invecinata, cu functiune industriala, situata in partea vestica, zona construibila se prevede pana la limita de proprietate, insa pe o distanta de 4,00 m de la aceasta limita de proprietate se propune o inaltime maxima a constructiilor de 5,00 m. Pe restul zonei de implantare a constructiilor se propune o inaltime maxima de 8,00 m
  - fata de str. Transilvania limita construibila se propune pe aliniamentul dictat de blocul de locuinte P+4 existent pe acea parte a strazii
2. in celelalte doua unitati functionale (UF2 si UF3) se vor stabili limitele construibile printr-un P.U.D. care se va elabora ulterior. Indicii urbanistici propusi in ambele unitati functionale sunt: POT maxim 60%, CUT maxim = 3, regim de inaltime maxim P+3E.

Acolo unde cladirile propuse se vor construi pe limita de proprietate se va respecta Codul Civil si nu se vor realiza goluri in fatada, balcoane sau logii.

Amplasarea constructiilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse in Ordinul nr. 536 din 1997 al Ministerului Sanatatii. Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distantele de siguranta intre cladiri (constructii propuse) conform Normativului P 118/1998. Solutia propusa a avut in vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma si dimensiunile constructiilor, a cailor de comunicatii terestre, a drumurilor de deservire locala, a necesarului de parcaje, etc.

## 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Terenul este accesibil de pe doua strazi, respectiv:

- la N de pe str. Prahova;



- la E de pe str. Transilvania.

Prin prezentul proiect se propune realizarea urmatoarelor accese auto:

- pentru terenul destinat supermarket-ului – realizarea unui acces auto pentru clienti din str. Prahova si a unui al doilea acces auto din str. Transilvania – pentru clienti si pentru masinile de marfa.
- pentru terenul destinat zonei cu functiuni mixte – realizarea unui acces auto din str. Prahova

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere ale incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Se vor asigura prin proiect accese pietonale pentru vizitatori, locuitori si personal angajat, precum si cai de evacuare si interventie in cazul unor situatii de urgenta. Traficul pietonal va respecta normativele in vigoare si va avea prioritate in fata celui auto.

## **8. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

In imediata apropiere a amplasamentului, pe suprafetele drumurilor publice se gasesc retele publice de utilitati. De asemenea amplasamentul este strabatut de unumite trasee edilitare. Etapele ce trebuiesc urmate cu privire la utilitatile urbane sunt:

- Comandarea studiilor si proiectelor pentru eliberarea amplasamentului si autorizarea devierilor pe domeniul public / dezafectarii traseelor existente in incinta. Studiile si proiectele respective se vor comanda si realiza cu participarea detinatorilor acestora.
- Comandarea studiilor si proiectelor pentru extinderea sau suplimentarea retelelor edilitare, pana la amplasament, precum si autorizarea acestora, necesare pentru asigurarea functionarii obiectivelor de investitie preconizate. Acest demers va fi urmat doar daca capacitatile existente in zona nu sunt suficiente. Studiile si proiectele respective se vor comanda si realiza, cu participarea furnizorilor de utilitati.
- Comandarea studiilor si proiectelor pentru racordarea si bransarea obiectivelor de investitie preconizate la retele edilitare, precum si autorizarea acestora. Studiile si proiectele respective se vor comanda si realiza, cu participarea furnizorilor de utilitati.
- Intocmirea si autorizarea proiectelor pentru instalatiile interioare, de la punctul de bransament / racord la consumator. Aceste lucrari se vor autoriza in cadrul D.T.A.C. pentru cladiri si lucrari in incinta.

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

Terenul aflat in proprietatea S.C. INTER CENTER SERVICE S.A. are o suprafata de 8.637 mp, conform C.F. 403974. Din aceasta suprafata se va dezmembra o parcela de 6.414 mp, promisa spre vanzare catre S.C. LIDL ROMANIA S.C.S. Pentru realizarea unui supermarket, restul suprafetei de teren fiind de asemenea propus spre reconversie in zona cu functiuni mixte.

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

Obiectivul de investitie va trebui prevazut cu dotari auxiliare, menite sa sporeasca atractivitatea acestora, respectiv sa asigure siguranta in exploatare.

Astfel se vor avea in vedere amenajarea unor spatii verzi, cu rol decorativ . Asa cum rezulta si din bilantul teritorial, se vor asigura minim 5% spatii verzi . La contabilizarea acestui procentaj se vor lua in calcul doar amenajarile peisagere din exterior, inclusiv acoperisuri inierbate daca este cazul.

Imprejmuirile propuse vor putea fi de 3 tipuri:

- provizorii pe durata executarii lucrarilor de construire;
- transparente si semitransparente pentru obiectivele finale, aflate in exploatare.

In situatia in care gardul va fi positionat la granita cu terenuri private invecinate si va depasi la nivelul infra- sau suprastructurii limita de proprietate, se va solicita in mod obligatoriu acordul vecinului direct afectat. In toate celelalte situatii, autorizarea imprejmuirilor se va face doar cu respectarea codului civil si a regulamentelor in vigoare.

## III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

### 11. Unitati si subunitati functionale

Se propun trei unitati functionale:

1. Unitatea functionala 1 – UF1 - *zona pentru institutii publice si servicii de interes general, subzona ISc (subzona de institutii publice si servicii de interes general propusa prin reconversia functionala a zonelor industriale sau de depozitare existente)*
2. Unitatea functionala 2 – UF2 – *zona mixta M*
3. Unitatea functionala 3 – UF3 – *zona pentru depozite si prestari servicii Idb*

Nu sunt propuse subunitati functionale.

## IV. Prevederi la nivelul unitatii functionale

Unitate functionala	Amplasare	Funcțiuni admise	Regim maxim de inaltime admis
UF1	N- Str. Prahova E- str. Transilvania S- str. Transilvania V- UF2 si Uf3	- institutii publice - servicii; - comert; - alimentatie publica; - cultura; - cult; - centre de afaceri; - sedii firme; - institutii financiar-bancare;	Parter

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- reprezentante straine;</li> <li>- ONG-uri;</li> <li>- fundatii;</li> <li>- sedii partide politice;</li> <li>- targ expozitional;</li> <li>- spatii polifunctionale;</li> <li>- locuinte;</li> <li>- spatii verzi amenajate;</li> <li>- accese pietonale, carosabile, spatii stationare auto, parcar;</li> <li>- constructii si instalatii tehnico-edilitare necesare zonei;</li> <li>- depozite sub 50 mp arie construita desfasurata.</li> </ul>	
UF2	N- str. Prahova E- UF1 S- UF3 V- proprietate privata (locuinte colective) si str. Prahova	<ul style="list-style-type: none"> <li>- servicii;</li> <li>- comert;</li> <li>- alimentatie publica;</li> <li>- cult;</li> <li>- sedii firme;</li> <li>- institutii financiar-bancare;</li> <li>- locuinte;</li> <li>- spatii verzi amenajate;</li> <li>- accese pietonale, carosabile, spatii stationare auto, parcar;</li> <li>- constructii si instalatii tehnico-edilitare necesare zonei;</li> <li>- depozite sub 50 mp arie construita desfasurata.</li> </ul>	P+3E
UF3	N- UF2 E- UF1 S- str. Transilvania V- str. Prahova	<ul style="list-style-type: none"> <li>- constructii industriale nepoluante, administrative, de depozitare, comert, servicii, precum si servicii si echipamente legate de functionarea zonei;</li> <li>- spatii verzi amenajate, peredele de protectie;</li> <li>- constructii pentru gospodarie comunala;</li> <li>- accese pietonale, carosabile, spatii stationare auto, parcar;</li> </ul>	P+3E

## **V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

Amplasamentul face parte din UTR 51, conform PUG aprobat al Mun. Timisoara, subzona functionala I . In cadrul P.U.Z. amplasamentul a fost incadrat in subzonele functionale I sc, M si I db cu functiunile admise conform cap. III si IV din prezentul RLU.

Intocmit  
arh. Bianca Luca