

Volumul I

**PUZ SPA • II COMER • , SERVICII, DEPOZITARE,
ACTIVIT • • I ECONOMICE INDUSTRIALE NEPOLUANTE**

FOAIE DE GARDA

Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC ZONAL** pentru comerț, servicii,
Depozitare, activități economice ind. Nepoluante

Localitatea : Timisoara, zona Calea Torontalului, DN6,
km 562+200stg, judet Timis

Beneficiari : S.C. EUROBANAT PETROCHEM - P S.R.L.
S.C. RED TOP S.R.L.
S.C. MO•UL S.R.L.
Alexandrescu Constantin •i
Alexandrescu Dorina Terezia

Proiect nr.: 131/2008

Proiectant general: S.C. ARH ROM S.R.L.
Timi•oara str.Mitropolit Varlaam nr.12, ap.6
Tel./fax 0256 497423

Proiectanti: URBANISM arh. Cr•culeac Mircea

GEO S.C. GEOSOND S.R.L.

TOPO P.F.A. ing. Sîrb Nela

DRUMURI S.C. PATH'S ROUT S.R.L.

EDILITARE S.C. HYDRO-EXPERT S.R.L.

ELECTRICE S.C. HYDRO-EXPERT S.R.L.

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

A. MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării

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

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanș territorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. Concluzii

5. Anexe

Certificat de Urbanism nr. 1484 / 07.04.2009
Extrase C.F. nr.400354 ; 404442 ; 404500 ; 404477
Avize

B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

6. Dispoziții generale

7. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

II. PIESE DESENATE

1. Planuri de încadrare în municipiu, zon• , PUG	01 - A
2. Plan cadastral	
3. Plan incadrare in zona	02 - A
4. Situatia existent• ; regim juridic	03 - A
4. Reglement• ri urbanistice; zonificare	04 - A
5. Circulatia terenurilor	05 - A
6. Studiu cvartal	06 - A
7. Retele electrice	01 - E
8. Re•ele ap• , canalizare	01 - ED
9. Lucr• ri rutiere; profile transversale	01 - D

A. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

§ Denumire proiect	P.U.Z. pentru comert, servicii, depozitare, activități economice industriale nepoluante
§ Amplasament	Timișoara zona Calea Torontalului, județul Timis
§ Faza de proiectare	PUZ
§ Beneficiari	S.C. EUROBANAT PETROCHEM - P S.R.L.; S.C. RED TOP S.R.L.; S.C. MOUL S.R.L.; Alexandrescu C-tin și Alexandrescu Dorina Terezia
§ Proiectant general	S.C., ARH ROM S.R.L.
§ Numar proiect	131/2008
§ Data elaborării	iulie 2008

1.2. Obiectul lucrării

Terenul, pentru care se întocmește *PLANUL URBANISTIC ZONAL* reprezintă propunerea de parcelare și ulterior de amplasare în vederea realizării unor construcții pentru comerț, servicii, depozitare, activități economice industriale nepoluante cu dotările aferente pe o suprafață de 25.812mp, teren amplasat la DN6, Timisoara – Sannicolau Mare, zona km 562+200 stanga, aparținând extravilanului municipiului Timișoara, județul Timiș.

Obiectul lucrării constă în rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice din zonă, fașă de propunerile și recomandările din *PLANUL URBANISTIC GENERAL* al municipiului Timișoara.

Proprietarii S.C. EUROBANAT PETROCHEM - P S.R.L.; S.C. RED TOP S.R.L.; S.C. MOUL S.R.L.; Alexandrescu C-tin și Alexandrescu Dorina Terezia intenționează să amplaseze și construiască clădiri pentru comerț, servicii, depozitare, activități economice industriale nepoluante

1.3. Surse documentare

Baza topografică folosită este formată din planuri scară 1:2000 și 1:1000 reactualizate în anul 2008.

Planul de Urbanism General al Municipiului Timișoara și Regulamentul Local de Urbanism aferent.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona studiată în cadrul P.U.Z., teren curți construcții, este cuprinsă în extravilanul municipiului Timișoara.

În P.U.G. Municipiului Timișoara zona studiată nu este cuprinsă.

Ulterior a fost întocmit un P.U.Z. cu caracter director zona Calea Torontalului - Calea Aradului în care este cuprinsă și amplasamentul studiat.

P.U.Z.-ul cu caracter director propune pe 60% din suprafața teritoriului construcții rezidențiale iar pe 40% din suprafața unități industriale, depozitare, prestări servicii, comerț, spații verzi.

Pe amplasamentul studiat cuprins în P.U.Z.-ul director este propusă zonă industrială, depozite, servicii, comerț.

2.2. Încadrarea în teritoriu(Pl. 01)

Terenul analizat în P.U.Z. este situat în partea de nord-vest a municipiului Timișoara, pe partea stanga a DN6, in zona km 562+200.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Teritoriul extravilan municipiului Timișoara din care face parte terenul studiat în P.U.Z. este situat în partea de nord-vest a municipiului Timișoara.

Relieful Fiind asezata în câmpia Banatului, relieful municipiului este format - în totalitate - din câmpie.

Relieful este de câmpie joasa, fiind parte din câmpia Timișului, caracterizat de valuri largi, fiind acoperit cu o cuvertura de loess. Acesta este caracteristic de „câmpie joasa” și este atribuita datorita faptului ca, fiind o prelungire a Câmpiei Tisei, în spatiul Piemonturilor Vestice(de-a lungul cursului râului Timis), este format din formatiuni aluvionare cu denivelari de mai mică amploare, determinate de prezenta croburilor si dispune de altitudini ce se încadrează între 80 și 100m.

Teritoriul studiat este în prezent teren arabil, prezintă pante line, nesemnându-se fenomene fizico-geologice de instabilitate.

Hidrografia Teritoriul administrativ al municipiului este străbătut de la est spre sud-vest de canalul navigabil Bega ce prezintă un regim natural de curgere cu fluctuații de debit dependente de volumul precipitațiilor culese în bazinul lui hidrografic Timiș Bega

Scurgerea și debitele maxime se formează, mai cu seama, din ploile de la începutul verii. Scurgerea minimă se produce în perioada secetoasă din timpul verii și toamnei.

Din punct de vedere hidrogeologic se disting trei categorii de apă subterană:

- ✓ apă freatică cantonată și cu circulația în aluviunile recente din lunca pâraielor din zonă, la adâncimi relativ reduse, de 1-2m și care este în strânsă legatură cu volumul precipitațiilor

- ✓ apă subterană freatică cantonată și cu circulația în stratul argilos de pe terase la adâncimi de 10-15m.

- ✓ apă subterană de adâncime medie și mare

Clima este temperată de tranziție, cu influențe submediteraneene. Temperatura medie anuală este de 10,7°C (1900 - 1990), înregistrându-se maximă de 41°C în data de 16.08.1952 și minimă de -35,3°C în 29.01.1963. Temperatura medie în 1999 a fost de 11,3°C, minimă fiind de -14,5°C (25.12.99) și maximă de 35,5°C (10.08.99).

Vântul bate în câmpie dominant din nord.

Precipitațiile Cantitatea de precipitații culese în 1999 a fost de 771,1 mm, la o medie anuală de 609,4 mm (1901-1990). Maximă lunară s-a înregistrat în luna iulie de 187,1 mm, iar maximă pe 24 h în 05.05.99 de 30,2 mm.

Solul și subsolul Stratul geologic din zona municipiului este format dintr-o succesiune de straturi aluviale de argile, nisipuri și pietrisuri pe fundament cristalin.

Solurile din zonă sunt soluri aluviale și aluvo-colviale.

Sub aspect geologic, stratificația terenului pe adâncimea cât interesează din punct de vedere geotehnic este reprezentată de pământuri argiloase neogene care în partea superioară pe adâncimi până la 3 - 6m prezintă un grad avansat de alterare.

Acestea permit fundarea directă a construcțiilor de medie importanță la adâncimi de 1-1,5m cu presiuni convenționale de calcul de ordinul a 150 -180 kPa.

Din punct de vedere seismic întreg teritoriul municipiului este situat în zona D cu $K_s = 0,16$ și $T_c = 1$ în conformitate cu normativul P100-92.

2.4. Circulația

Terenul considerat în cadrul Planului Urbanistic Zonal, este delimitat pe latura de est, nord-est de DN6 și canal desecare, pe latura de nord de drumul de exploatare De711/1/17, iar pe celelalte două laturi de terenuri arabile în extravilan, proprietăți private.

În prezent, accesul rutier la parcele este asigurat prin DN6.

2.5. Ocuparea terenurilor

Suprafața de 2,58 ha a teritoriului analizat în P.U.Z., este teren curți construcții.

Nu există în prezent spații verzi și nici spații cu plantații de protecție.

Nu sunt riscuri naturale în zona studiată și nici în vecinătăți.

În zonă nu sunt surse majore de poluare a mediului.

La est terenul are front la DN6 pe o ungime de 55m, iar pe o lungime de cca.170m este despartit de DN6 prin HCn.

Spre sud terenul este vecin cu terenuri arabile pe o lungime de 117m.

Spre vest teritoriul este vecin cu terenuri arabile pe o lungime de 215m.

Spre nord terenul are un front de 125m la drumul de exploatare De711/1/17.

Disfuncționalități

Din analiza situației existente reiese că realizarea clădirilor pentru comerț, servicii, depozitare, activități economice industriale nepoluante, este determinată de dezvoltarea circulației în teritoriul analizat.

2.6. Echiparea edilitară

• Alimentarea cu apă

În prezent pe terenul analizat nu există instalații de alimentare cu apă. Există o rețea de apă 400 pe partea dreaptă a DN6, vis-a-vis de amplasament.

• Canalizarea

În prezent pe amplasament nu există instalații de canalizare menajeră și pluvială. Există rețea de canalizare Dn500 pe partea dreaptă a DN6, vis-a-vis de amplasament.

• Alimentarea cu căldură

Teritoriul analizat nu este echipat cu o rețea de alimentare cu căldură.

• Alimentarea cu gaze

În zona analizată nu sunt rețele de distribuție de gaze naturale de presiune redusă. Există o rețea de presiune medie pe partea dreaptă a DN6, vis-a-vis de amplasament.

• Alimentarea cu energie electrică

În prezent pe amplasament nu există alimentare cu energie electrică. Există adiacent amplasamentului rețea electrică de distribuție subterană pe partea stângă a DN6.

• Telecomunicații

Pe amplasament, nu există rețea de telecomunicații.

Disfuncționalități

Realizarea clădirilor pentru comerț, servicii, depozitare, activități economice industriale nepoluante, este determinată de dezvoltarea echipării edilitare în teritoriul analizat.

2.7. Probleme de mediu

În prezent pe teritoriul analizat în cadrul PUZ nu sunt factori de poluare. Factori de poluare în zona limitrofa sunt provocați de depozitarea ilegală a deșeurilor și circulația rutieră.

Dezvoltarea zonei, crează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la realizarea sistemului de canalizare ape menajere și pluviale, precum și colectarea și transportarea deșeurilor la centrul zonal de depozitare ecologic Timișoara.

2.8. Opțiuni ale populației

Populația zonei vecine, zona căii Torontalului cât și Consiliul Local sunt de acord

cu P.U.Z. comerț, servicii, depozitare, activități economice și cu demararea construcțiilor pr-zise.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Realizarea construcțiilor pentru comerț, servicii, depozitare, activități economice, ce face subiectul prezentului P.U.Z. va duce la dezvoltarea echipării edilitare și circulației, iar prin numărul de noi locuri de muncă ce se vor crea, un aport economic municipiului Timișoara.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Deoarece în P.U.G. Municipiului Timișoara amplasamentul studiat nu este cuprins, în organizarea acestei zone s-a ținut seama de propunerile de amenajare a teritoriului din P.U.Z. cu caracter director zona Calea Torontalului - Calea Aradului.

3.2.1. Zone și subzone funcționale

P.U.Z. cu caracter director propune pe 60% din suprafața teritoriului construcții rezidențiale iar pe 40% din suprafața unităților industriale, depozitare, prestări servicii, comerț, spații verzi.

Pe amplasamentul studiat cuprins în P.U.Z. director este propusă zonă industrială, depozite, servicii, comerț.

Cuprinde două subzone:

- § **I b** - subzona unităților industriale și de depozitare propuse
- § **I db** - subzona depozite și prestări servicii propuse

3.2.2. Funcțiunea dominantă este cea industrială, depozitare, servicii, comerț.

3.2.3. Funcțiuni complementare admise ale zonei:

- § comerț, alimentație publică, servicii, administrație, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
- § birouri, sedii financiar-bancare, etc.
- § accese pietonale și carosabile
- § spații verzi amenajate
- § rețele tehnico edilitare

3.2.4. Interdicții temporare.

§ Orice intervenție se poate realiza numai pe bază unor documentații PUZ sau PUD aprobate. Până la aprobarea acestora zonele respective se află în interdicția temporară de construire.

3.2.5. Interdicții definitive

- § unități ce prezintă riscuri tehnologice, noxe, vibrații, zgomot, fum
 - § ferme agro-zootehnice
 - § anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
 - § depozite de deșeurii
- construcții în perimetrele de protecție ale forajelor de apă potabilă.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Planul urbanistic zonal pentru amplasarea construcțiilor pentru comerț, servicii, depozitare, activități economice s-a elaborat pe acest teren având în vedere următoarele avantaje:

- Zona este relativ plană și orizontală, denivelările maxime între extremele nord - sud sunt de 0,20 - 0,30m.

- Fundarea obiectivelor propuse se va putea face direct , începând de la adâncimea minimă de 1,00(0,90)m fata de nivelul actual al terenului.
- Apa subterana are $NH_{max} = 2,40m$; nu prezintă agresivitate față de betoane și nu trebuiesc măsuri speciale de hidroizolare.

3.4. Modernizarea circulației

Pentru deservirea rutieră a zonei studiate se propune amenajarea unui drum colector pornind din intersecția METRO II la DN6 km 562+600 și un drum cu caracter de deservire locală , amplasat pe traseul drumului de exploatare De711/1/17, drum racordat la strazile propuse și aprobate prin PUZ 382/2005 „ Zona rezidențială și spații comerciale” Buga Viorel și asociații.

Proiectele stradale ale celor două drumuri au o lățime de 12,00m din care 6,00m parte carosabilă , mângâie de zonă verde și trotuar.

În incinte se propun amenajarea de platforme de parcare destinate angajaților și clienților, drumuri de incintă și platforme tehnologice.

Sistematizarea pe verticală a terenului nu impune lucrări deosebite deoarece terenul natural este relativ plan, fără denivelări sau obstacole naturale sau artificiale. Strada va fi executată dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte asfaltică. Apele meteorice de suprafață vor fi colectate centralizat și se vor evacua în rețeaua de canalizare a orașului.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanș teritorial, indici urbanistici

Planul urbanistic zonal s-a elaborat având în vedere următoarele probleme:

- ✓ Zonificarea funcțională a teritoriului având ca scop creșterea eficienței economice prin folosirea intensivă a terenului
- ✓ Stabilirea unor relații avantajoase în teritoriu ținându-se seama de propunerile de amenajare complexă a zonei limitrofe
- ✓ Vecinătatea cu artere majore de circulație existente
- ✓ Asigurarea echipării tehnico-edilitare a zonei constând din : alimentarea cu apă, canalizare menajeră și pluvială , alimentarea cu energie electrică, telefonie.

Elemente de tema

Tema de proiectare, stabilită de comun acord cu proprietarii terenurilor ce compun teritoriul analizat, prevede zonificarea terenului analizat în vederea realizării unor construcții pentru comerț, servicii, depozitare, activități economice industriale nepoluante, drumuri interioare și platforme carosabile, spații verzi și plantații.

Zonificarea teritoriului, bilanș teritorial

Criteriile de organizare urbanistică a zonei au fost următoarele :

- ✓ Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare obiectivelor prevăzute prin temă .
- ✓ Amplasarea noilor obiective a ținut seama de următoarele considerente:
 1. *funcțională* - acces la strada de deservire locală
 2. *compozițională* - amplasarea spre circulația majoră de dotări, magazin prezentare, birouri

Ø Bilanș teritorial - existent

100% - curți construcții

- 25.812mp

Ø Bilanș teritorial – propus

Suprafața totală a terenului analizat este de 25.812mp.

Se propune urmatoarea zonificare:

Bilant teritorial	
Zona comert, servicii,	13.121 mp - 50,80
Zona depozitare, industrie nepoluanta	3.258 mp - 12,60
Zona verde	6.453 mp - 25,00
<u>Zona circulatii</u>	<u>2.980 mp - 11,60</u>
Total teren	25.812 mp - 100,00%

Regimul de înaltime al constructiilor

Regimul de înaltime maxim propus s-a stabilit functie de avizul de principiu al Autoritatii Aeronautice Civile Romane(A.A.C.R.)

Regimul de inaltime maxim admis va fi :

Pentru parcela **S.C. EUROBANAT PETROCHEM P S.R.L.**

P+1E(M) ÷ P+3E(2E+M) - c-ii birouri, sedii firme; Hmax corni•• = 12,00m;

P ÷ P+2E - c-ii comer•, servicii; Hmax corni•• = 12,00m;

Pentru parcela **S.C. RED TOP S.R.L.**

P+1E(M) ÷ P+2E(1E+M) - c-ii birouri, sedii firme; Hmax corni•• = 10,37m;

P ÷ P+2E - c-ii comer•, servicii; Hmax corni•• = 10,37m;

Pentru parcela **S.C. MOTUL S.R.L.**

P+1E(M) - c-ii birouri, sedii firme; Hmax corni•• = 6,00m;

P+1E(M) - c-ii comer•, servicii; Hmax corni•• = 6,00m;

Pentru parcela **ALEXANDRESCU CONSTANTIN si ALEXANDRESCU DORINA TEREZIA**

P ÷ P+1E(M) - c-ii depozitare, industrie; Hmax corni•• = 6,00m;

Regimul de inaltime este restrictionat printr-un **aviz de principiu** emis de Autoritatea Aeronautica Civila Romana (A.A.C.R.), care in prezent face o evaluare de specialitate in vederea realizarii unei piste asfaltate de zbor, in perimetrul existent al Aerodromului Cioca Timisoara – S.C. Aviatia Utilitara Timisoara S.A.

La momentul intocmirii D.T.A.C. pentru viitoarele constructii pe parcelele prezentului PUZ, se vor solicita **avize definitive** de la A.A.C.R., si functie de stadiul de finalizare al evaluarii de specialitate in vederea realizarii pistei asfaltate de zbor pentru S.C. Aviatia Utilitara Timisoara S.A., regimul de inaltime maxim admis ar putea creste pentru toate cele 4 parcele.

Regimul de aliniere al constructiilor

În sensul *Regulamentului General de Urbanism*, aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat. O cl• dire este construit• „la aliniament” dac• este amplasat• la limita dintre domeniul public si cel privat. Când construc•ia este retras• de la aliniament, acesta poate fi materializat de împrejmuirea terenului. Alinierea fa•adelor coincide dupa caz,cu aliniamentul stradal sau poate constitui o linie paralel• sau neparalel• cu aceasta.

Regimul de aliniere al construc•iei din prezentul PUZ este indicat în plansa 04 •i a fost determinat in func•ie de :

- profilul transversal caracteristic al strazii de deservire local• propus• si zonelor verzi propuse

q Astfel pentru latura de est, spre drumul colector de deservire, aliniamentul propus pentru constructii este cu o retragere de cca. 40m.

Orientarea fa• de punctele cardinale

Amplasarea cl• dirilor cu fa•adele principale spre est •i vest, asigur• lumin• naturala •i însorire spa•iilor de produc•ie. Pentru cladirile comerciale, depozitare, amplasarea nu

este conditionata de orientare pentru iluminatul natural.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă

Necesarul de apă potabilă necesar pentru nevoile personal administrativ și muncitoresc pentru spațiile de depozitare, industrie nepoluantă și servicii se stabilește conform SR 1343-1/2006 considerând o normă de consum de 20 l/om.zi pentru nevoi administrative pe o perioadă de 8 ore și o normă nevoi pentru personalul muncitor 50 l/om. zi pt. funcțiuni complementare .

Cerința de apă :

Q.zi.med. = 3,164 mc/zi = 0,061 l/sec.

Q.zi.max. = 4,114 mc/zi = 0,079 l/sec.

Q.h.max. = 0,573 mc/h = 0,160 l/sec.

Amplasamentul studiat de P.U.Z. nu dispune de echipare hidroedilitară , dar pe DN6 există rețeaua centralizată de alimentare cu apă și canalizare menajeră .

Alimentarea cu apă a acestei zone se va face de la rețeaua de alimentare cu apă existentă , prin extindere de rețeaua de apă .

Branșamentul clienților de la rețeaua de alimentare cu apă se va realiza cu priză de branșament PE-HD PE 80 Pn 6 cu Dext = 75 mm și robinet de concesie. Pe branșament se va monta apometre de contorizare a consumului de apă .

Apometrele se vor monta în camere de vizitare în interiorul proprietăților la cel mult 1,0 m de limita de proprietate.

Canalizarea apelor menajere

În zonă există sistem centralizat de canalizare menajeră pe DN6.

Debitele de ape uzate menajere determinate conf. STAS 1846-90

Q.zi.med. = 2,531 mc/zi = 0,049 l/sec.

Q.zi.max. = 3,291 mc/zi = 0,063 l/sec.

Q.h.max. = 0,458 mc/h = 0,128 l/sec.

Racordurile de canalizare menajeră se vor realiza din țevă PVC cu Dext 250 mm, cu camere de canalizare din polietilenă , la rețeaua de canalizare extinsă de pe DN6.

Canalizarea apelor meteorice

Apele meteorice se infiltrează în sol, în zona verde sau la limita proprietății, iar cele provenite de pe acoperișurile clienților, de pe drumuri interioare și platforme betonate vor fi colectate într-un bazin de retenție cu stație de pompare și utilizate la stropitul spațiilor verzi.

Alimentarea cu căldură pentru obiectivele propuse se va putea asigura prin realizarea unei centrale termice proprii, având combustibilul gazul metan.

Alimentarea cu gaze naturale a obiectivelor propuse în Planul urbanistic zonal, este obligatorie prin realizarea unei rețele de gaze naturale de presiune redusă și realizarea branșamentelor aferente fiecărui obiectiv.

Alimentarea cu energie electrică

Având în vedere specificul activităților propuse se va considera un consum de 142,00 kW pentru partea de foraj (luând în considerare suprafața construită și specificul activităților) și un consum de 23,00 kW pentru instalația de iluminat interioră și exterioră .

Puterea totală instalată este de 165,00 kW și puterea simultan absorbită este de 130,00 kW.

Puterea necesară total instalată se va asigura prin amplificarea postului de transformare din apropiere și extinderea rețelei de distribuție până la blocul de măsură și protecție din care se va alimenta cu energie electrică pe baza unei contract de furnizare încheiat cu S.C. ENEL ENERGIE S.A.

Telefonie La comanda beneficiarilor obiectivele vor fi racordate la reelele de telecomunicatii aparinand S.C. ROMTELECOM S.A

3.7. Protectia mediului

3.7.1. În zona nu se vor ivi probleme speciale de protectie a mediului prin construirea cladirilor.

Deeurile din ambalaje la fel se vor colecta si preda la firme specializate.

Deeurile menajere se vor colecta în europubele si se vor prelua de RETIM .

Cu toate aceste firme de colectare beneficiarii vor incheia contracte pt. colectare.

Depozitarea deeurilor menajere – industriale se fac în pubele si containere etanșe realizate din materiale necorodabile, amplasate în spatii special amenajate. Ridicarea, transportul si procesarea acestora se va realiza periodic de catre o firma de salubritate specializat pe baza unui contract.

3.7.2. Recuperarea terenurilor degradate, consolidarea terenurilor instabile

În zona studiată de in P.U.Z. nu există terenuri degradate sau instabile, în consecință nu sunt necesare lucrari pentru consolidarea acestora.

3.7.3. Delimitarea zonelor protejate, cu prezentarea prescripiilor generale pentru conservarea patrimoniului natural si construit

Suprafata alocată P.U.Z – ului nu este încadrată într-o zonă protejată de conservare a patrimoniului natural sau construit.

3.7.4. Zonele propuse pentru refacerea peisagistică si reabilitare urbană

Lucrurile propuse ce sunt prevăzute a se executa, nu afectează peisajistica zonală, nefiind necesare lucrari speciale pentru refacerea peisajului sau a reabilitării urbane.

3.7.5. Măsurile de prevenire si combatere a riscurilor naturale si antropice

Nu sunt necesare măsurile de prevenire si combatere a riscurilor naturale si antropice.

3.8. Obiective de utilitate publică

Planul Urbanistic Zonal propune construirea unor clădiri pentru comerț, servicii, depozitare si activitati industriale nepoluante in extravilanul municipiului Timișoara.

Obiective de utilitate publică vor fi dotările tehnico-edilitare din zona studiată : dumuri, reele de alimentare cu apă si canalizare , reele de gaze naturale, reele electrice, telefonie etc.

3.9.Regimul juridic

În planul este analizat terenul situate pe amplasamentul studiat, sub aspectul proprietății.

Situatia actuală arata astfel :

PROPRIETAR	C.F. Nr.	Nr.cadastral	Supraf. mp	Descriere
S.C.EUROBANAT PETROCHEM - P S.R.L.	400354	Cc711/1/1/2/1	7.906	Curti, c-tii extravilan
S.C. RED TOP S.R.L.	404442	Cc711/1/1/2/2	7.906	Curti, c-tii extravilan
S.C. MOȘUL S.R.L.	404500	Cc711/1/1/1/2/2	5.000	Curti, c-tii extravilan
Alexandrescu Constantin si Alexandrescu Dorina -Terezia	404477	Cc711/1/1/1/2/1	5.000	Curti, c-tii extravilan
T O T A L		25.812		

Circulatia terenurilor

Realizarea obiectivelor de utilitate publica propuse în cadrul PUZ sunt necesitate cedari de teren.

Astfel 2980 mp destinată realizării drumului si retelelor edilitare vor trebui să treacă

din proprietatea privată a beneficiarilor S.C. EUROBANAT PETROCHEM - P S.R.L.; S.C. RED TOP S.R.L.; S.C. MOUL S.R.L.; Alexandrescu C-tin și Alexandrescu Dorina Terezia, în proprietatea publică a Consiliului Local Timișoara.

4. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal, s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate prin ordinul nr. 176/N/2000 al MLPAT, HGR nr. 525/10.07.1996- Regulamentul General de Urbanism și anexele 1-6 ale acestuia. La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementărilor și restricțiilor impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în *Planul Urbanistic General* al municipiului Timișoara
- respectarea Ordonanței nr.43 /1997 privind regimul drumurilor
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin tema

intocmit

arh.Craculeac Mircea

Volumul II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

FOAIE DE GARDA

Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC ZONAL** pentru comerț, servicii,
Depozitare, activități economice ind. nepoluante

Volumul II **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Localitatea : Timisoara, zona Calea Torontalului, DN6, județ Timis

Beneficiari : S.C. EUROBANAT PETROCHEM - P S.R.L.
S.C. RED TOP S.R.L.
S.C. MO•UL S.R.L.
Alexandrescu Constantin •i
Alexandrescu Dorina Terezia

Proiect nr.: 131/2008

Proiectant general: S.C. ARH ROM S.R.L.
Timi•oara str.Mitropolit Varlaam nr.12, ap.6
Tel./fax 0256 497423

Proiectanti: URBANISM arh. Cr•culeac Mircea

B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

6. DISPOZITII GENERALE

6.1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM (RLU) al 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 terenul studiat.

Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea constructiilor, in limitele terenului studiat.

Modificarile Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aprobat se vor face numai in conditiile in care nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism (RGU) aprobat cu H.G.R. 525/1996 republicata si urmeaza filiera de avizare aprobata, urmata de documentatia initiala.

6.2. BAZA LEGALA

La baza elaborarii REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM al P.U.Z. stau in principal:

- LEGEA nr. 350/2001, privind AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMULUI
- H.G.R.nr.525/1996(cu modificarile ulterioare) pt. APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM

A fost consultat "Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism", (indicativ GM – 007 - 2000) aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000, precum si Ghidul privind metodologia de elaborare si cadrul continut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ G.M. – 010 – 2000), aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000.

6.3. DOMENIUL DE APLICARE

P.U.Z.-ul si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru orice teren aflat in limita terenului studiat.

Zonificarea functionala a terenului s-a stabilit in functie de categoriile de activitati ce se desfasoara pe teren si de ponderea acestora, prezentate in plansa de reglementari urbanistice. Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare a constructiilor ce se vor realiza in cadrul fiecarei zone functionale.

6.3.1. TIPURI DE ZONE FUNCTIONALE

Zona studiata se incadreaza in prezent ca zona functionala in categoria terenurilor cu destinatie fosta agricola propuse spre urbanizare.

In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii lucrarilor se face pe baza analizei raportului intre constructiile propuse si structura functionala a zonei in cadrul documentatiilor de urbanism.

Pentru integrarea in zona a constructiilor noi se va tine seama de Normele de Igiена aprobate cu ordinul Ministrului Sanatatii nr. 536/1997.

Terenul studiat cuprinde doua zone functionale major• si anume:

- zona comert, servicii,
- zona depozitare, activitati economice industriale nepoluante;

6.3.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de comerț, servicii.

Funcțiunea propusă pentru terenul studiat este comerț, servicii, depozitare, activități economice industriale nepoluante.

6.3.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE IN ZONA

În afara funcțiunii dominante, zona va cuprinde dotări și funcțiuni complementare.

- comerț, alimentație publică, servicii, administrație, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
- birouri, sedii financiar-bancare, etc.
- accese pietonale și carosabile
- spații verzi amenajate
- rețele tehnico edilitare

6.4. UTILIZARE FUNCTIONALA

6.4.1. UTILIZARI PERMISE

- construcții cu funcțiune de regulă industrială, administrativă, servicii, comerț
- construcții pentru gospodărie comunală
- spații verzi și plantații de protecție/aliniament
- parcaje și drumuri de deservire

6.4.2.UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- dotări de comerț alimentar și nealimentar, comerț cu amănuntul ;
- alimentație publică
- unități pentru prestări servicii, sedii firme, activități de proiectare și alte servicii pentru profesii liberale

6.4.3. INTERDICTII TEMPORARE

- necesitatea realizării în zona a unor lucrări de utilitate publică (strazile de deservire).

6.4.4. UTILIZARI INTERZISE

- unități de producție cu riscuri tehnologice
- ferme agro-zootehnice, abatoare
- construcții locuințe
- depozite de deseuri

7. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

7.1. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

7.1.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

art.1.) ORIENTARE FATA DE PUNCTELE CARDINALE

Conform art.17 - R.G.U.

art.2.) AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

Se va respecta art.18 - R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa cu respectare zonei rezervate prospectului stradal delimitat conform legii.

În cazul terenurilor situate de-a lungul arterelor de penetrație în oraș (DN 6) se vor respecta retragerile construcțiilor față de drumuri stabilite în documentațiilor P.U.Z. aprobate.

art.3.) AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

Conform art.23 - R.G.U.

Amplasarea fata de aliniament se va face cu o retragere de min.10,00m, în vederea realizării unei plantații de protecție.

Unitățile de producție nepoluante din zonele rezidențiale sau din preajma lor vor respecta distanțele minime obligatorii ale zonei respective.

La fiecare situație în parte se vor asigura coerența fronturilor stradale, luând în considerare situația vecinilor imediați și caracterul general al străzii.

art.4.) AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Conform art.24 - R.G.U.

a). Construcțiile retrase în raport cu limitele separatoare dintre parcele se vor amplasa în limitele codului civil.

b). Retragerile impuse fata de limitele laterale și de fund ale terenului au un caracter minimal pentru realizarea cerintelor de asigurare a confortului urban, privind respectarea condițiilor de vizibilitate (percepția unei porțiuni din bolta cerească din interiorul incaperilor), în acord cu realizarea intimității pentru construcțiile învecinate.

c). Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

- clădirile vor putea fi realizate în regim înșiruit (atingând ambele limite laterale ale parcelei) cu condiția de a avea obligatoriu asigurat un acces auto în parcelă la parterul clădirii, având minimum 3 m lățime

- clădirile se vor putea realiza în regim cuplat sau independent cu condiția ca distanțele clădirilor față de limitele laterale pe care nu le ating, să fie cel puțin egală cu jumătatea înălțimii clădirii, dar nu mai mică de 3 m

- amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de înșirire conform normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 536 din 1997.

Nu se admit calcane spre vecini, decît la garaje sau construcții anexe

d). Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor va respecta următoarele condiții:

- clădirile principale se vor amplasa la o distanță de 10,00m față de limita posterioară ;
- construcțiile anexe se vor amplasa la cel puțin 4 m față de limită sau pe limită cu condiția să nu depășească înălțimea de 3 m, sau se pot amplasa pe limită în situația în care se alipesc altor construcții anexe din parcela vecină .

7.1.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

art.1.) ACCESE CAROSABILE

Conform art.25 • i anexa 4 - R.G.U.

- a) Autorizarea executiei constructiilor se va face numai in cazul asigurarii acceselor la drum public.
- b) La dimensionarea strazilor noi, se va tine seama de legislatia in vigoare privind profilul stradal si de categoria strazii.
- c) La drumurile ce se termina in fundatura este necesara amenajarea acestora, in asa fel incat sa permita intoarcerea vehiculelor ce deservesc zona inclusiv a autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor.
- d) Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80m latime si 4,20m inaltime.

art.2.) ACCESE PIETONALE

Conform art.26 - R.G.U.

- a) autorizarea executiei constructiilor se va face numai in cazul asigurarii acceselor pietonale potrivit importantei destinatiei constructiilor
- b) la trotuare si spatii publice se vor prevedea rampe pentru handicapati

7.1.3. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

art.1.) RACORDAREA LA RETELELE EDILITARE PROPUSE

Conform art.27 - R.G.U.

- a) autorizarea executiei constructiilor se vor face doar in cazul existentei posibilitatilor de racordare la retelele de apa, canalizare si energie electrica.
- b) Lipsa echiparii edilitare in zona conduce la obligativitatea adoptarii unor solutii locale cu caracter temporar pana la realizarea retelelor edilitare publice.
- c) Realizarea de solutii de echipare in sistem individual cu respectarea normelor sanitare si de protectie a mediului se admit doar in cazul in care beneficiarul se obliga sa racordeze constructia la retelele centralizate publice atunci cand acestea se vor executa.

art.2.) REALIZAREA DE RETELE EDILITARE

Conform art.28 - R.G.U.

- a) Realizarea de retele publice edilitare se va realiza de catre autoritatiile locale sau beneficiari total sau partial. Lucrarile de racordare si bransament in reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

art.3.) PROPRIETATE PUBLICA ASUPRA RETELELOR EDILITARE

Conform art.29 - R.G.U.

- a) Retelele de alimentare cu energie electrica si telecomunicatii sunt proprietatea publica a localitatii.
- b) Retelele de apa, canalizare, drumuri publice(strazi) – sunt proprietatea publica a comunitatii.

art.4.) AMPLASAREA LUCRARILOR DE ECHIPARE A CLADIRILOR

- a) Lucrarile de echipare a cladirilor (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrica) se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate.
- b) Orice amenajare realizata pe teren, trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu fie un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalele existente.
- c) Lucrarile de sistematizare pe verticala a terenului destinat construirii se vor realiza astfel incat apele pluviale sa nu aibe directia de scurgere spre terenurile vecine, si numai spre santurile drumurilor publice, strazi sau canale de desecare.

7.1.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA, DIMENSIUNILE TERENULUI SI C-TIILOR.

Art.1. PARCELAREA.

Conform art.30 - R.G.U.

- a) Prin parcelare se vor asigura conditiile necesare obtinerii unor loturi construibile cu o suprafata minima de 1000 m pentru constructii izolate sau cuplate cu front minim de 20,0 m.
- b) Adancimea loturilor va fi mai mare sau cel putin egala cu frontul acestora.
- c) Proiectarea tuturor obiectivelor va fi obligatoriu corelata.

Art.2. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Conform art.31 - R.G.U.

Regimul de înaltime maxim propus s-a stabilit functie de avizul de principiu al Autoritatii Aeronautice Civile Romane(A.A.C.R.)

Regimul de inaltime maxim admis va fi :

Pentru parcela **S.C. EUROBANAT PETROCHEM P S.R.L.**

P+1E(M) ÷ P+3E(2E+M) - c-ii birouri, sedii firme; Hmax corni•• = 12,00m;
P ÷ P+2E – c-ii comer•, servicii; Hmax corni•• = 12,00m;

Pentru parcela **S.C. RED TOP S.R.L.**

P+1E(M) ÷ P+2E(1E+M) - c-ii birouri, sedii firme; Hmax corni•• = 10,37m;
P ÷ P+2E – c-ii comer•, servicii; Hmax corni•• = 10,37m;

Pentru parcela **S.C. MOTUL S.R.L.**

P+1E(M) - c-ii birouri, sedii firme; Hmax corni•• = 6,00m;
P+1E(M) – c-ii comer•, servicii; Hmax corni•• = 6,00m;

Pentru parcela **ALEXANDRESCU CONSTANTIN si ALEXANDRESCU DORINA TEREZIA**

P ÷ P+1E(M) - c-ii depozitare, industrie; Hmax corni•• = 6,00m;

Regimul de inaltime este restrictionat printr-un **aviz de principiu** emis de Autoritatea Aeronautica Civila Romana (A.A.C.R.), care in prezent face o evaluare de specialitate in vederea realizarii unei piste asfaltate de zbor, in perimetrul existent al Aerodromului Cioca Timisoara – S.C. Aviatia Utilitara Timisoara S.A.

La momentul intocmirii D.T.A.C. pentru viitoarele constructii pe parcelele prezentului PUZ, se vor solicita **avize definitive** de la A.A.C.R., si functie de stadiul de finalizare al evaluarii de specialitate in vederea realizarii pistei asfaltate de zbor pentru S.C. Aviatia Utilitara Timisoara S.A., regimul de inaltime maxim admis ar putea creste pentru toate cele 4 parcele.

Art.3. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

Conform art.32 - R.G.U.

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.
- Sunt interzise imitatiile de materiale
- Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care prin aspect architectural, conformare si amplasarea golurilor, materiale utilizate, invelitoare, palete cromatica, volumetrie si aspect exterior depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

Art.4. PROCENTUL DE OCUPARE (P.O.T.) si COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (C.U.T.)

Conform art.15 • i anexa 2 - R.G.U.

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste in functie de destinatia constructiei care urmeaza sa fie amplasata si de conditiile de amplasare pe teren.

C-ticomert, servicii	POTmax=50% ; CUT max= 1,50
C-tii depozitare, industriale	POTmax=55%; CUT max= 1,00

7.1.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRI

Art.1. PARCAJE, GARAJE

Conform art.33 si anexa 5 - R.G.U.

- a) La toate tipurile de constructii se vor realiza suprafetele necesare parcarii si gararii caracteristice fiecărei functiuni.
- b) Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurate in afara spatiilor publice.
- c) Amplasare parcajelor si garajelor fata de cladirile invecinate se va face avand in vedere asigurarea distantelor necesare securitatii depline in caz de incendiu, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.
- d) Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa se asigure o circulatie fluanta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.
- e) Rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari la nivelul trotuarului avand denivelarii care ar putea provoca accidente pietonilor
- f) Pentru garaje cu cota pardoselii sub cota terenului, partea de acces va incepe dupa limita de proprietate.
- g) De regula lucrarile rutiere vor fi insotite si de lucrarile de plantare. Plantatiile rutiere fac parte integranta din ansamblul lucrarilor de drumuri, permitand integrarea drumului in peisajul pe care il traverseaza asigurand reducerea noxelor si a poluarii sonore.

Art.2. SPATII VERZI

Conform art.34 si anexa 6 - R.G.U.

- a). Suprafata spatiilor verzi • i plantate se v-a stabili în corelare cu normele de igien• • i protecia mediului.
- b). Arborii existenti vor fi p• strai la maximum. Constructiile trebuie s• fie implantate în a• a fel încât s• respecte planta•iile valoroase existente.
- c). Fiecare documenta•ie depus• pentru autorizatia de construire va fi înso•it• de un plan de situa•ie ce va indica planta•ia ce se inten•ioneaz• s• se desfiin•eze pentru realizarea construc•iei • i cea care se inten•ioneaz• s• se creeze.
- d). Orice proiect de construire atrage dup• sine obliga•ia de a trata cel pu•in 20% din suprafata terenului ca spa•ii verzi • i de a planta minimum un arbore la fiecare 150 mp de spa•iu liber în jurul construc•iei
- e). Plantarea de arbori inalti este permisa, numai la distante mai mari de 2.0 m fata de linia despartitoare a doua proprietati.
- f). Este obligatorie amenajarea • i plantarea spatiilor verzi aferente circula•iilor carosabile \• i a dot• rilor edilitare comune.

Art.3. IMPREJMUIRI

Conform art.35 - R.G.U.

- a). Toate propriet• ile de pe cuprinsul intravilanelor vor fi împrejmuite, potrivit dispozi•iilor prezentului Regulament, chiar dac• nu sunt construite.
- b). Împrejmuirea spre strad• se va pozi•iona pe linia de aliniere a str• zii. Por•ile împrejmuirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai spre interior.

c). Înălțimea admisă a împrejmirilor la drumurile publice va fi de maximum 2,00 m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stâlpii împrejmirii nu vor depăși 2,40 m. Înălțimea maximă a soclului unei împrejmiri va fi de 45 – 60 cm de la nivelul trotuarului (terenului), iar partea superioară a împrejmirii va fi obligatoriu transparentă.

d). Spre frontul stradal și la limitele de vecinătate, până la frontul casei în interior, se vor realiza împrejmiri transparente, din grilaje metalice, cu înălțimea de 2.00 m. De la construcție până în spatele lotului, se pot realiza împrejmiri opace, cu o înălțime de max. 2,00 m.

e). Se recomandă împrejmiri vegetale sau împrejmiri transparente înbrăcate în vegetație, atât spre aliniamentul stradal, cât și între proprietăți.

f). Se interzice executarea împrejmirilor din panouri prefabricate de beton, pe linia de aliniere a strazii.

7.1.6 SERVITUTI

Se recomandă corelarea construcțiilor cu executarea lucrărilor publice edilitare și de drumuri.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiunile ce vor urma avizării P.U.Z. și introducerea lor în banca de date existentă în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit

arh. Crăciun Mircea