

FOAIE DE CAPAT

PR. NR. 69/2014

**DENUMIRE PROIECT : PUZ- ZONA DE URBANIZARE: ZONA DE MICA
PRODUCTIE, SERVICII DE TIP INDUSTRIAL SI
CVASIINDUSTRIAL, COMERT ENGROS**

AMPLASAMENT : extravilan Timisoara, jud.Timis

BENEFICIAR : PLAVOSIN DEIAN-DAN

**PROIECTANT GENERAL : S.C. ATG STUDIO S.R.L.
TIMISOARA, Strada Loichita Vasile, nr 1-3, SAD 6
Tel/fax: 0356 – 204080 Mobil: 0721 424 360**

FAZA DE PROIECTARE : P.U.Z.

S.C. ATG STUDIO S.R.L.

LISTA DE SEMNATURI

ARHITECTURA

SC ATG STUDIO SRL

Arh. Gabriel T. Almajan

TOPOGRAFIE

SC SAUROCAD SRL

Ing. Tigan Tania



EDILITARE

SC PROWASSER SRL

Ing. Simona Fintineru



ELECTRICE

SC ELDD SRL

Ing. Alin Tudor



STUDIU GEOTEHNIC

SC AVROM SRL

Ing. Jurca Avram



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date generale

| | |
|--------------------|--|
| Denumire proiect | : PUZ- ZONA DE URBANIZARE: ZONA MICA DE PRODUCTIE, SERVICII DE TIP INDUSTRIE SI CVASIINDUSTRIAL, COMERT ENGROS |
| Amplasament | : extravilan Timisoara, jud.TIMIS |
| Faza de proiectare | : PLAN URBANISTIC ZONAL |
| Beneficiar proiect | : PLAVOSIN DEIAN-DAN |
| Proiectant general | : S.C. ATG STUDIO S.R.L. |

1.2. Obiectul lucrarii

In urma **studiului cu caracter director** realizat la cererea beneficiarilor si a reprezentatiilor Directiei de Urbanism ai Primariei Timisoara, se solicita de beneficiar realizarea PUZ-ului care are ca obiect **zona mica de productie, servicii de tip industrie si cvasiindustrial si comert engros.**

Datele temei program au fost stabilite in studiul cu caracter director.

Din punct de vedere juridic Plavosin Deian Dan are dreptul de proprietate conform **CF 442996 si 442997.**

1.3. Surse de documentare

Studiile de fundamentare si proiectele elaborate pentru intocmirea PUZ sunt :

- Ridicare topografica
- Studiu geotehnic
- Alte documentatii de urbanism aprobate in zona
- RGU aprobat prin HG 525/1996 republicata
- OMS 119/2014 privind normele de igiena
- HCJ 115/2008 privind aprobarea reglementarilor si indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potential de edificare urbana din judetul Timis
- Studiu cu Caracter Director

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Zona studiată care face obiectul acestei documentații, nu se află în zonă protejată sau de protecție a monumentelor istorice, respectiv zone de interes deosebit, avand un caracter agricol.

2.2. Incadrare in localitate

Terenurile se afla la nord de municipiul Timisoara, intre calea Torontalului si De 350.

2.3. Vecinatati

Zona studiata se invecineaza la nord-vest cu terenul arabil A347/13, la nord-est cu De350, la sud-est cu terenul arabil A347/12/4 iar la sud-vest cu Calea Torontalului.

2.4. Elemente ale cadrului natural

Conform extrasului CF, terenul este liber de constructii.

Regimul eolian in partea de sud – vest a Romaniei este determinat de dezvoltarea sistemelor barice care se interfereaza deasupra Europei la latitudinea de 45° nord. In zona de campie, cea mai mare pondere o au vanturile din nord.

Tipul topoclimatic este specific zonei de silvostepa. El se caracterizeaza prin temperaturi medii anuale ridicate (10,6° C), intervalul anual fara inghet este mai extins (peste 200 de zile), iar numarul mediu anual de zile cu inghet mai mic (95).

Clima este temperat – moderata.

2.5. Circulatia

Accesul la zona se face de pe Calea Aradului si Calea Torontalului. In interiorul zonei studiate circulatia se desfasoara pe cele cateva drumuri de exploatare ce traverseaza cvartalul.

2.6. Ocuparea terenurilor

Parcelele nu sunt afectate de constructii.

2.7. Echipare edilitara

În zona studiata exista rețele de alimentare cu apă și canalizare, figurate pe planul de lucrari edilitare, conform avizului de amplasament emis de SC AQUATIM SA:

- retea de apă: - str. Calea Torontalului – Ø 400 mm;
- retea de canalizare: - str. Calea Torontalului – D = 600mm.
- retea de gaz: - str. Calea Torontalului.

2.8. Probleme de mediu

Zona studiata este lipsita de factori de poluare majori. In vecinatate nu exista agenti cu degajari de noxe, sau alte elemente, care nu sunt compatibile cu functiunea propusa.

Terenurile sunt aproximativ plane si nu prezinta riscuri naturale de mediu.

2.9. Optiuni ale populatiei

Propunerile prevazute in aceasta documentatie vor fi dezbatute in cadrul procedurii de avizare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din analiza datelor existente, a specificatiilor din tema de proiectare, CU si consultarea cu furnizorii de utilitati rezulta ca aceste elemente pot constitui premisa reala pentru abordarea unor propuneri in zona studiata, incluzand prin aceasta :

-extinderea intravilanului ;

3.2. Prevederi ale PUG

PUG-ul actual nu contine prevederi pentru zona, in momentul actual terenul fiind extravilan.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Prin pozitie, relatie cu propunerile de dezvoltare din zona si accesibilitate, cadrul natural are un potential mare de dezvoltare.

3.4. Modernizarea circulatiei

Prin PUZ-ul director, PUG-ul aflat in lucru si studiului cu caracter director se prevede largirea Carii Torontalului la un profil stradal de 42m. Acest drum va avea o zona de protectie cu interdictie de construire cu o latime de 50m de o parte si de alta a axului. De asemenea s-a prevazut o trama stradala majora ce traverseaza zona studiata pe partea longitudinala cu drumu avand un profil stradal de 20m. Pe latura de nord-est se propune un drum cu un profilul de 20m.

3.5. Zonificarea functionala

Pe parcela se va realiza o **zona de mica productie, servicii de tip industrial si cvasiindustrial, comert engros.**

Utilizarea funcțională

Utilizări admise:

(01) structură funcțională dedicată activităților de mică producție, serviciilor de tip industrial și cvasiindustrial, comerțului engros, comert cu materiale de construcție etc;

(02) mică producție și activități complementare - administrative, de depozitare, de transport, sociale etc - direct legate de funcția de bază;

(03) sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial - administrative, de depozitare, comerciale etc;

(04) servicii de tip industrial sau cvasiindustrial(industrie nepoluanta,depozitare, logistica, distributie si desfacere, parc de activitati, service auto, statie de carburanti);

(05) comerț engros de dimensiune mică și medie;

(06) formare profesională.

Utilizări admise cu condiții:

(07) Sunt admise activități complementare și de susținere a funcțiunii principale a zonei; funcțiunii administrative, comerciale, de cazare, loisir, educaționale cu condiția amplasării în perimetre delimitate și reglementate prin PUZ ca zone de servire special instituite.

(08) Infrastructură tehnico-edilitară condiționat de amplasarea în subteran a acestora sau în afara spațiului public.

(09) Garaje publice sau private supraterane în clădiri dedicate cu condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusăși să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Utilizări interzise:

(10) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare

3.5.1 Reglementari

Suprafata totala a parcelei este de 38 061mp din care se va ceda domeniului public o suprafata de 6 358,77 mp pentru realizarea profilului stradal de 20 m pe partea de sud-est a parcelei, respectiv realizarea profilului stradal de 20 m pe partea de nord-est. Conform certificatului de urbanism se prevede o zona de protectie cu interdictie de construire lata de 50m fata din axul drumului dupa modernizarea Calea Torontalului. Pe parcela se propun 9 parcele cu aceeasi functiune, avand acces de pe drumurile propuse si de pe bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulatie.

Amplasarea cladirilor fata de limite:

Amplasarea cladirilor pe parcele se va face la o distanta de 10 m fata de drumurile publice si minim 10m fata de limita din spate a parcelei. Cladirile se pot construi pana in limitele de proprietate laterale.

Fiecare parcela va avea minim un acces auto. Necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea numarului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni in parte.

Inaltimea maxima admisa:

Regimul de inaltime nu va depasi P+4E, la cornisa inaltimea maxima nu va depasi 21 m, iar inaltimea totala (maxima) nu va depasi 24 m. POT maxim=60%, CUT maxim=1,2;

Spatii verzi:

Se vor prevedea zone verzi care insumate vor avea o suprafata minima 7612,22mp (20% din suprafata parcelei initiale).

Imprejmuirea:

Imprejmuirea va fi cu un soclu de 80 cm si o parte transparenta la strada , semi-opaca sau opaca catre vecini, cu o inaltime de 2,2 m. Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara afectarea spatiului public.

In functie de natura si tipul investitiei beneficiarul va actiona in stricta concordanta cu prevederile normelor generale si specifice de protectia muncii, a cerintelor PSI privind proiectarea si utilizarea constructiilor.

La cladire se va asigura accesul masinilor de interventie.

3.5.2. Bilant teritorial

| Suprafata teren | | Existent | | Propus | | |
|---|-----------------------------------|------------|-----|-----------------|-----------------|-------------|
| | | mp | % | mp | % | |
| Teren conform CF | | 38 061 | 100 | 38 061 | 100 | |
| Teren conform ridicare topografica | | 38 061 | 100 | 38 061 | 100 | |
| Zona de mica productie, servicii de tip industrial si cvasiindustrial, comert engros | Constructii | 0 | 0 | 18 087,81 | 47,52 | |
| | Spatii verzi | 0 | 0 | 6 286,58 | 16,52 | |
| | Aleii, accese, parcuri in incinta | | 0 | 0 | 6 002,20 | 15,77 |
| | | Zone verzi | 0 | 0 | 1 325,64 | 3,48 |
| Drumuri, trotuare, spatii verzi in aliniament, piste de biciclete | | 0 | 0 | 6 358,77 | 16,71 | |
| Zona cedata in vederea realizarii drumurilor de acces | | | | 6 358,77 | 16,71 | |

Total spatiu verde asigurat format din suma spatiilor verzi din interiorul parcelelor de mica productie, servicii de tip industrial si cvasiindustrial, comert engros in suprafata de **6286,58mp** si zona verde intabulata ca zona verde in suprafata de **1325,64mp – 20%** din parcela initiala (**7612.22mp**)

3.5.3. Indici constructivi propusi

UEM -POT maxim=60%, CUT maxim=1,2; Regim de inaltime maxim P+4E

3.6.Dezvoltarea echiparii edilitare

3.6.1Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabila pentru zona studiata se va face de la sistemul centralizat de alimentare cu apa potabila al municipiului Timisoara. (existent pe calea Torontalului si administrat de s.c. AQUATIM s.a.)

Alimentarea cu apă rece potabilă a cladirilor propuse se va face de la rețeaua existentă Dn 400 mm de pe calea Torontalului, prin rețeaua stradală propusă PE-HD, PE100, PN10, De.140x8.3 mm, prevăzută cu hidranți de incendiu exteriori Dn 80 mm. Lungimea rețelei de apă propusă este: L = 470 m.

Bransamentele propuse ale parcelelor din PUZ vor asigura necesarul de apă potabilă al consumatorilor de pe fiecare parcelă. Conductele de apă se vor realiza din teava de polietilenă PE-HD, Pn 6, De. 90 mm și se vor amplasa în zona verde sau zona de acces pe amplasament. De asemenea, la cca 1 m față de limita de proprietate se va monta câte un câmin de apometru pentru măsurarea debitului de apă consumat. Lungimea bransamentelor va fi de cca. 7,0 m fiecare, în total 63 m.

Presiunea necesară la bransament este de 1,5 atm

La intrarea pe fiecare parcelă se va prevedea câte un câmin de apometru de la care pleacă o rețeauă care va alimenta consumatorii din incintă: obiectele sanitare din clădiri și rezervorul de incendiu.

Pentru refacerea rezervei de incendiu în incintă fiecărei parcele va fi prevăzută o gospodăria de apă amplasată în zona verde, formată dintr-o stație de pompare cu rezervor de incendiu (V=170 mc) și rețeauă de incendiu inelară cu hidranți de incendiu.

În incinta fiecărei parcele se realizează două rețele de apă independente:

- una de apă potabilă, pentru consum curent (folosită pentru grupurile sanitare), care se va realiza din PE-HD, Pn 6, De. 63÷90 mm, L= 20 m și se va poza îngropat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip;

- o rețeauă de incendiu amplasată perimetral halelor, pentru crearea unui inel de incendiu, care se va realiza din PE-HD, Pn 6, De. 160 mm, L=135 m și se va echipa cu hidranți de incendiu supraterani Dn 100 mm.

Rețeaua de apă stradală se va lega la rețeaua existentă de pe calea Torontalului printr-un câmin de vane.

Debitele totale de apă sunt :

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 33,95\ mc/zi = 0,40\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 44,14\ mc/zi = 0,52\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 11,04\ mc/h = 3,07\ l/s$$

$$Q_{IE} = 15\ l/s - \text{la parcele}$$

$$Q_{II} = 2x2,1\ l/s - \text{la parcele}$$

3.6.2 Canalizarea menajeră

Sistemul de canalizare stabilit pentru zona studiată situată în extravilanul municipiului Timisoara va fi de tip separativ, preluând strict apele uzate provenite de la grupurile sanitare.

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la **sistemul centralizat de canalizare menajera al municipiului Timisoara**. (aflat in administrarea s.c. AQUATIM s.a.)

Canalizarea propusa pentru a deservi cladirile din PUZ, se va racorda la reseaua de canalizare de pe calea Torontalului, D = 600 cm.

Reseaua stradala de canalizare, se va executa din tuburi din PVC-KG cu diametrul D=315 mm, lungime 470 m si se va amplasa pe strada nou propusa.

Racordurile parcelelor la reseaua de canalizare vor functiona gravitational, iar la limita de proprietate se va monta cate un camin de racord. Racordurile menajere ale parcelelor se vor executa cu tuburi din PVC-KG cu diametrul D=200 mm. Lungimea fiecarui racord este de 8,7 m, lungime totala 78 m si se vor amplasa in zona verde sau zona de acces pe amplasament.

Apele uzate descărcate in final sunt descarcate la statia de epurare a municipiului Timisoara.

In incintă de la caminul de racord la clădire se prevede o retea de canalizare cu o lungime de 10 m / incinta, din PVC-KG, D=200 mm, rezultand o lungime totala de 90 m.

Pe reseaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distante de maxim 60 m. Canalizarea propusă va functiona gravitational. Debitel menajere evacuate sunt:

$$Q_{UZI\ MED} = 33,95 \text{ mc/zi} = 0,40 \text{ l/s}$$

$$Q_{UZI\ MAX} = 44,14 \text{ mc/zi} = 0,52 \text{ l/s}$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 11,04 \text{ mc/h} = 3,07 \text{ l/s}$$

3.6.3 Canalizarea pluviala

Apele de ploaie de pe fiecare parcela sunt colectate de cate o retea de canalizare pluviala, pre-epurate intr-un separator de namol si hidrocarburi (SNH) si apoi descarcate intr-un bazin de retentie BR propriu. De aici, apele pluviale vor fi preluate de o retea stradala de canalizare pluviala si descarcate mai apoi in paraul Beregsau aflat la cca. 350 m nord de amplasamentul propus.

In incinte conductele de pluvial vor fi realizate din PVC-KG, D=315 mm, L=100 m pozată ingropat.

Pe drumul de acces conducta de pluvial va fi realizata din PVC-KG, D=315+500 mm, L=860 m pozată ingropat.

Pe reseaua se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distante de maxim 60 m. Canalizarea propusă va functiona gravitational.

$$Q_{PL} = 214,06 \text{ l/s}$$

Se propune realizarea a 9 bazine de retentie, fiecare bazin deservind cate o parcela. Volumul unui bazin este:

Volumul bazinului de retentie pe fiecare incintă este de 28 mc (~18 mp)

Volumul anual al apelor pluviale va fi: $V_{\text{anual}} = 32.109 \text{ mc/an}$

Apele pluviale colectate de canalizarea pluvială din zona studiată sunt descărcate în pârâul Beregsău printr-o gura de descărcare GD propusă.

În dreptul gurii de descărcare pârâul se va pava pe o lungime de 4,0 m (2,0 m de o parte și de alta a locului de descărcare) cu un pereu din beton simplu C 25/30 de 10 cm grosime, pentru a se preveni erodarea malului și a fundului.

La descărcare, conducta se va încadra într-un masiv din beton simplu C25/30.

Pentru prevenirea descărcării în pârâu a unor ape care să nu întrunesc condițiile de calitate cerute de norme, se prevede la 2 m de gura de descărcare pe conductă un cămin de vane.

3.7. Protecția Mediului - Date conform HG 1076/2004 anexa1:

3.7.1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor:

Proiectul va putea genera dezvoltări urbane ulterioare datorită creerii unei infrastructuri (circulații, echipare edilitară).

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care deriva din ele:

Propunerea ține cont de PUZ-ul director realizat în zonă.

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile:

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice, accentuând caracterul de globalitate a problematicei mediului.

Raportul anual natural-mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel ca prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantării de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților de desfășurare a activității, cu conservarea factorilor de mediu.

Spațiul verde total prevăzut prin PUZ va fi de 7612,22mp (20,00% din suprafața totală a terenului).

d) probleme de mediu relevante pentru plan sau program

APA:

Alimentarea cu apă:

Alimentarea cu apă potabilă pentru zona studiată se va face de la sistemul centralizat de alimentare cu apă potabilă al municipiului Timisoara. (existent pe calea Torontalului și administrat de s.c. AQUATIM s.a.)

Alimentarea cu apă rece potabilă a cladirilor propuse se va face de la rețeaua existentă Dn 400 mm de pe calea Torontalului, prin rețeaua stradală propusă PE-HD, PE100, PN10, De.140x8.3 mm, prevăzută cu hidranți de incendiu exteriori Dn 80 mm. Lungimea rețelei de apă propusă este: L = 470 m.

Bransamentele propuse ale parcelelor din PUZ vor asigura necesarul de apă potabilă al consumatorilor de pe fiecare parcelă. Conductele de apă se vor realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 6, De. 90 mm și se vor amplasa în zona verde sau zona de acces pe amplasament. De asemenea, la cca 1 m față de limita de proprietate se va monta câte un camin de apometru pentru măsurarea debitului de apă consumat. Lungimea bransamentelor va fi de cca. 7,0 m fiecare, în total 63 m.

Presiunea necesară la bransament este de 1,5 atm

La intrarea pe fiecare parcelă se va prevedea câte un cămin de apometru de la care pleacă o rețeaua care va alimenta consumatorii din incintă: obiectele sanitare din clădiri și rezervorul de incendiu.

Pentru refacerea rezervei de incendiu în incintă fiecărei parcele va fi prevăzută o gospodăria de apă amplasată în zona verde, formată dintr-o stație de pompare cu rezervor de incendiu (V=170 mc) și rețea de incendiu inelară cu hidranți de incendiu.

În incinta fiecărei parcele se realizează două rețele de apă independente:

- una de apă potabilă, pentru consum curent (folosită pentru grupurile sanitare), care se va realiza din PE-HD, Pn 6, De. 63÷90 mm, L= 20 m și se va poza îngropat sub adâncimea de înghet pe un pat de nisip;

- o rețea de incendiu amplasată perimetral halelor, pentru crearea unui inel de incendiu, care se va realiza din PE-HD, Pn 6, De. 160 mm, L=135 m și se va echipa cu hidranți de incendiu supraterani Dn 100 mm.

Rețeaua de apă stradală se va lega la rețeaua existentă de pe calea Torontalului printr-un camin de vane.

Canalizare ape menajere:

Sistemul de canalizare stabilit pentru zona studiată situate în extravilanul municipiului Timisoara va fi de tip separativ, preluând strict apele uzate provenite de la grupurile sanitare.

Canalizarea menajera propusă în zona studiată se va racorda la **sistemul centralizat de canalizare menajera al municipiului Timisoara.** (aflat în administrarea s.c. AQUATIM s.a.)

Canalizarea propusă pentru a deservi clădirile din PUZ, se va racorda la rețeaua de canalizare de pe calea Torontalului, D = 600 cm.

Rețeaua stradală de canalizare, se va executa din tuburi din PVC-KG cu diametrul D=315 mm, lungime 470 m și se va amplasa pe strada nouă propusă.

Racordurile parcelelor la rețeaua de canalizare vor funcționa gravitațional, iar la limita de proprietate se va monta câte un camin de racord. Racordurile menajere ale parcelelor se vor

executa cu tuburi din PVC-KG cu diametrul $D=200$ mm. Lungimea fiecarui racord este de 8,7 m, lungime totala 78 m si se vor amplasa in zona verde sau zona de acces pe amplasament.

Apele uzate descărcate in final sunt descarcate la statia de epurare a municipiului Timisoara.

In incintă de la caminul de racord la clădire se prevede o retea de canalizare cu o lungime de 10 m / incinta, din PVC-KG, $D=200$ mm, rezultand o lungime totala de 90 m.

Pe reseaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distante de maxim 60 m. Canalizarea propusă va functiona gravitational

Canalizare ape pluviale:

Apele de ploaie de pe fiecare parcela sunt colectate de cate o retea de canalizare pluviala, pre-epurate intr-un separator de namol si hidrocarburi (SNH) si apoi descarcate intr-un bazin de retentie BR propriu. De aici, apele pluviale vor fi preluate de o retea stradala de canalizare pluviala si descarcate mai apoi in paraul Beregsau aflat la cca. 350 m nord de amplasamentul propus.

In incinte conductele de pluvial vor fi realizate din PVC-KG, $D=315$ mm, $L=100$ m pozată ingropat.

Pe drumul de acces conducta de pluvial va fi realizata din PVC-KG, $D=315\div 500$ mm, $L=860$ m pozată ingropat.

Pe reseaua se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distante de maxim 60 m. Canalizarea propusă va functiona gravitational.

$$Q_{PL} = 214,06 \text{ l/s}$$

Se propune realizarea a 10 bazine de retentie, fiecare bazin deservind cate o parcela. Volumul unui bazin este:

Volumul bazinului de retentie pe fiecare incintă este de 28 mc (~18 mp)

Volumul anual al apelor pluviale va fi: $V_{anual} = 32.109$ mc/an

Apele pluviale colectate de canalizarea pluvială din zona studiată sunt descărcate în pâraul Beregsău printr-o gura de descărcare GD propusă.

In dreptul gurii de descărcare pâraul se va pava pe o lungime de 4,0 m (2,0 m de o parte și de alta a locului de descărcare) cu un pereu din beton simplu C 25/30 de 10 cm grosime, pentru a se prevenii erodarea malului și a fundului.

La descărcare, conducta se va încadra într-un masiv din beton simplu C25/30.

Pentru prevenirea descărcării în pârau a unor ape care să nu întrunesc conditiile de calitate cerute de norme, se prevede la 2 m de gura de descărcare pe conductă un cămin de vane.

AERUL:

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei activitatile care pot contitui surse de poluare sunt cele legate de functionarea centralelor de incalzire/producere a apei calde si a traficului de masini din zona.

- surse stationare nedirijate - nu exista
- surse stationare dirijate - emisiile de la centralele termice individuale au un impact cumulat nesemnificativ asupra atmosferei
- surse mobile - autovehiculele care vin si parcheaza in zona, din acest punct de vedere emisiile de poluanti sunt intermitente si au loc la nivelul solului. Ordinul 462/1993 referitor la traficul rutier precizeaza ca emisiile poluante ale autovehiculelor rutiere se limiteaza cu caracter preventiv prin conditiile tehnice prevazute la omologarea autovehiculului.

SOLUL:

Prin realizarea proiectului, activitatile care pot fi considerate surse de poluare solului se impart in doua categorii:

- surse specifice perioadei de executie
- surse specifice perioadei de exploatare

In perioada executiei nu sunt surse industriale de poluare a solului, acestea pot aparea doar accidental prin pierderea de carburanti de la utilajele folosite pentru realizarea lucrarilor.

In vederea diminuarii si chiar eliminarii impactului asupra solului au fost prevazute puncte de depozitare a pubelelor pentru deseurile menajere. Acestea vor fi transportate ulterior de o unitate de profil la depozitul din zona.

Deci putem concluziona ca din punct de vedere al factorului de mediu aer, apa si sol activitatea de pe amplasamentul studiat nu reprezinta o sursa semnificativa de poluare.

e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu

-NU E CAZUL

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

a) probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor

Se are in vedere ca proiectul se va armoniza cu tendintele zonei de a moderniza zona actualmente neamenajata cu functiuni specifice necesitatilor socio-economice. Probabilitatea ca sa se produca efecte indezirabile asupra mediului este scazuta.

- b) natura cumulativa a efectelor - **NU E CAZUL**
- c) natura trasfrontiera a efectelor - **NU E CAZUL**
- d) riscul pentru sanatatea umana sau mediu

In vederea asigurarii protectiei mediului si a sanatatii oamenilor, in cadrul prezentei documentatii se prevad toate masurile ce se impun a fi luate pentru faza de implementare a planului propus.

De asemenea, dezvoltarea propusa nu se va invecina cu zone de locuinte.

- e) marimea si spatialitatea efectelor - **NU E CAZUL**
- f) valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectata, date de :
 - caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural - **NU E CAZUL**
 - depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului

Nu se vor depasi valorile limita

- folosirea terenului in mod intensiv - *NU E CAZUL*

g) efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international - *NU E CAZUL*

3.8.Obiective de utilitate publica

In vederea largirii Carii Torontalului, a realizarii tramei stradale majore din interiorul zonei studiate, a realizarii acceselor se va ceda teren catre domeniul public al Municipiului Timisoara.

4. CONCLUZII

Avand in vedere cele de mai sus consideram ca zona studiata are potential de dezvoltare urbana si se incadreaza in planurile de urbanism existente.

Intocmit: arh. Gabriel T. Almajan

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism 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 aprobat se vor face numai in conditiile in care nu contravin prevederile Regulamentului General de Urbanism si urmeaza filiera de avizare aprobata, urmata de documentatia initiala.

2. Baza legala

La baza elaborarii PUZ-lui au stat urmatoarele:

-Legea 50/91 privind autorizarea constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, republicata si completata in 2001

-Ordinul MLPAT 91/91, privind formularele, procedura de autorizatie si continutul documentelor si alte acte legislative specifice domeniului

-Regulament General de Urbanism aprobat prin Hotararea Consiliului Local Timisoara nr. HCL 157/2007, prelungit cu HCL 105/2012

-Metodologia elaborare PUZ – Ordinul nr. 176/N/16 August 2000.

-HCJ Timis nr. 115/2008

3. Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru orice categorie de 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, evidentiata in plansa de reglementari. Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare a constructiilor ce se vor realiza in cadrul fiecarei zone functionale.

Odata aprobat, impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Terenul in suprafata de **38 061 mp** se afla in **extravilan municipiului Timisoara, jud.TIMIS** si figureaza in Cartea Funciara cu **CF nr.442996, 442997 , nr CAD 442996, 442997**. Acesta urmeaza sa isi schimbe categoria de folosinta conform plansei de "Reglementari".

Autorizarea si executia constructiilor va avea in vedere pastrarea calitatii mediului si echilibrului ecologic.

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 electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, de comunicație și a altor asemenea rețele de infrastructură 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.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Constructiile se vor amplasa astfel incat sa respecte normele de insorire si iluminat natural si sa evite amplasarea constructiilor la distante necorespunzatoare, unele fata de altele.

a) *Amplasarea constructiilor in raport cu aliniamentul stradal :*

Amplasarea cladirilor pe toate parcelele va fi astfel incat sa aiba o retragere de 10m fata de aliniamentul drumurilor propuse.

b) Amplasarea constructiilor in raport cu limitele de proprietate:

Cladirile se pot realiza cu calcan pe limitele laterale ale parcelelor.

c) Amplasarea constructiilor in raport cu limitele de fund ale parcelei

Amplasarea cladirilor fata de limita posterioara se va face cu o retragere de minim 10m.

7. Reguli cu privire la circulatii si asigurarea acceselor obligatorii

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la reseaua de circulatie si transport reprezinta o conditie de configurare, amplasarea si autorizare a acestora.

Fiecare parcela va avea minim un acces auto. Necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea numarului de parcaje necesar fiecarei functiuni in parte.

Accesele pietonale vor fi prevazute pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel.

Asigurarea accesului autospecialelor de interventie este obligatorie la curtile interioare.

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80 m latime si 4,20 m inaltime.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Conform legislatiei in vigoare, retelele edilitare publice apartin domeniului public, national sau local dupa caz.

Retelele de apa, canal, termoficare, gaz, TV cablu, alimentare cu energie electrica, telefonie, etc. se vor amplasa subteran.

Bransarea constructiilor la reseaua de ape uzate este obligatorie.

Orice amenajare realizata pe un teren, trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale, la canalul existent.

Retelele de alimentare cu gaze si racordul la acestea se vor realiza subteran.

Evacuarea apelor pluviale – de pe acoperis se va face in spatiul verde aferent lotului.

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

Prin PUZ-ul de fata se propune lotizarea terenului initial in 11 parcele plus drumurile de acces.

Parcela cu numarul 1 are o forma neregulata si are o suprafata de 6 357,44 mp.

Parcelele de la numarul 2 la numarul 10 avand destinatia de zona mica de productie, servicii de tip industrie si cvasiindustrial si comert engros au o forma in general rectangulara cu suprafete cuprinse intre 2 484,33 mp si 3 723,98 mp.

Parcela cu numarul 11 are o forma neregulata si are o suprafata de 1 325,64 mp si va avea destinatia de spatiu verde ce va fi intabulata in cartea funciara ca spatiu verde.

10. Reguli cu privire la amenajari exterioare (amplasarea de spatii verzi, imprejmuiri, parcuri si garaje)

Se va prevedea pe fiecare parcela o zona verde de min 20%.

Total spatiu verde asigurat este format din suma spatiilor verzi din interiorul parcelor de mica productie, servicii de tip industrial si cvasiindustrial, comert engros in suprafata de **6286,58mp** si zona verde intabulata ca zona verde (parcela cu numarul 11) in suprafata de **1325,64mp – 20%** din parcela initiala (**7612.22mp**).

Imprejmuirea va fi cu un soclu de 80 cm si o parte transparenta la strada , semi-opaca sau opaca catre vecini, cu o inaltime de 2,2 m. Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara afectarea spatiului public.

Se vor prevedea locuri de parcare conform aviz Comisia de Circulatie nr. DT2017-4375.

In functie de natura si tipul investitiei beneficiarul va actiona in stricta concordanta cu prevederile normelor generale si specifice de protectia muncii, a cerintelor PSI privind proiectarea si utilizarea constructiilor.

La cladire se va asigura accesul masinilor de interventie.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati functionale

Parcelele vor avea functiunea dominanta de zona mica de productie, servicii de tip industrie si cvasiindustrial si comert engross. Va mai exista o parcela cu destinatia de spatiu verde.

A// Zona mica de productie, servicii de tip industrie si cvasiindustrial si comert engros

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE

A// ZONA MICA DE PRODUCTIE, SERVICII DE TIP INDUSTRIE SI CVASIINDUSTRIAL, COMERT ENGROS

A1. Generalitati

Art.1 Zona functionala propusa

- Zona mica de productie, servicii de tip industrie si cvasiindustrial si comert engros

A2. Utilizarea functionala

Art A2.1. Utilizări admise:

(01) Structură funcțională dedicată activităților de mică producție, serviciilor de tip industrial și cvasiindustrial, comerțului engros, cu materiale de construcție etc: producție industrială și activități complementare - administrative, de depozitare, de cercetare, sociale etc - direct legate de funcția de bază

(02) mică producție și activități complementare - administrative, de depozitare, de transport, sociale etc - direct legate de funcția de bază

(03) sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial - administrative, de depozitare, comerciale etc

(04) servicii de tip industrial sau cvasiindustrial

(05) comerț engros de dimensiune mică și medie

(06) formare profesională

Art A2.2 Utilizări admise cu condiții:

(07) Sunt admise activități complementare și de susținere a funcțiunii principale a zonei; funcțiuni administrative, comerciale, de cazare, loisir, educaționale cu condiția amplasării în perimetre delimitate și reglementate prin PUZ ca zone de servire special instituite.

(08) Infrastructură tehnico-edilitară condiționat de amplasarea în subteran a acestora sau în afara spațiului public.

(09) Garaje publice sau private supraterane în clădiri dedicate cu condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Art A2.3 Utilizări interzise:

(10) Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare

A3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii:

Art.6 Orientarea fata de punctele cardinale:

-se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii

Art.7 Amplasarea fata de drumurile publice

Amplasarea cladirilor pe parcela se va face cu o retragere de 10m fata de aliniamentul stradal.

Art.8 Amplasarea fata de caile navigabile existente si cursuri de apa cu potential navigabil.

-nu este cazul.

Art.9 Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR.

-nu este cazul.

Art.10 Amplasarea fata de aeroporturi

-nu este cazul.

Art.11 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei

-nu este cazul.

Art.12 Amplasarea fata de aliniament se va face cu urmatoarele retrageri:

Amplasarea cladirilor pe toate parcelele va fi astfel incat sa aiba o retragere min de 10m fata de aliniamentul drumurilor propuse.

Art.13 Amplasarea in interiorul parcelei

Amplasarea cladirilor pe parcele se va face cu o retragere minima de 10m fata de limita posterioara. Cladirile se pot face cu calcan pe limitele laterale.

A4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.14 Accese carosabile

-se va asigura obligatoriu minim 1 acces carosabil pe parcela cu latimea de 5 m.

Art.15 Accese pietonale

- accesele pietonale sunt prevazute pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel.
- profilul strazilor prevede realizarea de trotuare de o parte si de alta a partii carosabile conform profilelor transversale prezentate.

A5. Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitara

Art.16 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existenta.

- alimentarea cu apa a obiectivului propus se va face prin bransarea la conducta de apa existenta in localitatea Timisoara.
- canalizarea menajera obiectivului propus se va face prin racordare la reseaua de canalizare existenta in localitatea Timisoara.
- apele pluviale de pe strazi se vor colecta prin intermediul unor rigole stradale deschise propuse, dupa care acestea vor fi colectate de sistemul de canalizare al orasului.
- firidele de bransament vor fi inzidite, fiind evitata amplasarea lor pe fatadele principale ale cladirilor.

Art.17 Realizarea de retele tehnico – edilitare

- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.
- Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

Art.18 Proprietatea publica asupra retelelor tehnico – edilitare

- rețelele de apa, canalizare si gaze sunt in serviciul public si se afla in proprietatea publica a localitatii.
- drumurile propuse intra in proprietatea publica a autoritatii locale. Astfel autoritatea locala va fi responsabila cu intretinerea si mentinerea in buna stare a drumurilor.
- rețelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate a regiilor respective.

-indiferent de modul de finantare a executarii retelelor de utilitati tehnico-edilitare, acestea intra in proprietatea publica.

A6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

Art.19 Parcelarea

-parcela va avea forma rectangulara cu dimensiunile prevazute in plansa de reglementari.

Art.20 Inaltimea constructiilor

Regimul de inaltime nu va depasi P+4E, la cornisa inaltimea maxima nu va depasi 21 m, iar inaltimea totala (maxima) nu va depasi 24 m. POT maxim=60%, CUT maxim=1,2.

Art.21 Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

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

Art.22 Procentul de ocupare al terenului

POT maxim = 60%, CUT = 1,2

A7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si pietonale, imprejurimi

Art.23 Parcaje

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Se vor prevedea locuri de parcare conform aviz Comisia de Circulație nr. DT2017-4375.

Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților comerciale. Alternativ, acestea se pot realiza clădiri dedicate, sub / supraterane, sau integrat, în clădirile comerciale.

Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

Adiacent limitelor de proprietate situate pe linia de demarcație față de UTR cu destinația de locuire de orice tip, parcajele organizate la sol se vor retrage față de aceasta cu minimum 10m.

Art.24 Spatii verzi.

Total spatiu verde asigurat este format din suma spatiilor verzi din interiorul parcelelor de mica productie, servicii de tip industrial si cvasiindustrial, comert engros in suprafata de **6286,58mp** si zona verde intabulata ca zona verde (parcela cu numarul 11) in suprafata de **1325,64mp** – **20%** din parcela initiala (**7612.22mp**).

Art. 25 Imprejmuiri

Imprejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Intocmit

arh. Gabriel T. Almajan