



S.C. „Arhitect Trîmbițaș” S.R.L.

1900 Timișoara, str. Martir Miroslav Todorov nr. 2, tel.(0256)-432212,fax:(0256)- 436845,  
e-mail: [gta@mail.dnttm.ro](mailto:gta@mail.dnttm.ro)

Proiect nr.28/2005

## MEMORIU

---

# 1. Introducere

### DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării	:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU <b>AMPLASARE HALE DE DEPOZITARE</b> Str. Ovidiu Cotrus, Zona Freidorf, TIMIȘOARA
Nr. proiect	:	<b>28/2005</b>
Inițiator	:	<b>IOSA ANA OLIMPIA MIRCEA CLONTA</b>
(Beneficiar)	:	
Elaborator	:	<b>s.c. ARHITECT TRIMBITAS s.r.l. Timisoara Arh. Georgeta Trimbitas</b>
(proiectant)	:	<b>s.c. MS-CAD s.r.l. Timișoara Ing. Maria ȘUTEU</b> <b>s.c. CARAMIDARIU PROIECT s.r.l. Timisoara Ing. Constantin CARAMIDARIU</b> <b>s.c. CAPABIL s.r.l. Timisoara Ing. Ileana CAPASTRARU</b> <b>s.c. AGHI PROIECT s.r.l. Timisoara Ing. Atilla PENZES</b>
Data elaborării	:	<b>septembrie 2006</b>
Faza de proiectare	:	<b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)</b>

## OBIECTUL LUCRĂRII

Documentația de față, studiază modalitatea de realizare a unor hale de depozitare, în zona Freidorf, str. Ovidiu Cotrus (Calea Buziasului), în intravilanul localității Timișoara.

## 2. Încadrarea în zonă

### 2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

Terenul studiat este situat în partea de sud-vest a municipiului Timișoara, accesându-se de pe str. Ovidiu Cortus (zona Freidorf), care face legătura între Calea Sagului și Str. I. Andreescu.

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara, terenul de față este inclus în UTR 58. Amplasamentul este delimitat astfel:

- la nord: alte parcele, respectiv parcela identificată cu numărul cadastral nr. TOP 1355/1/4
- spre sud: alte parcele, respectiv parcela identificată cu numărul cadastral nr. TOP 1355/1/6, în proprietatea S.C. Barum Tehnic S.R.L., cu PUD aprobat prin HCL327/26.07.2005
- la est: canalul de desecare Cn1355
- la vest: drumul comunal DC1351, actualmente str. Ovidiu Cotrus.

Din punct de vedere al **zonificării funcționale**, UTR 58 înseamnă:

- **subzona unităților industriale existente;**
- **subzonă unităților industriale propuse;**
- **subzona depozite și prestări de servicii propuse;**

Amplasamentul studiat se încadrează în *subzona depozite și prestări de servicii propuse*.

La elaborarea P.U.D. se va ține seama de prevederile Regulamentului Local de Urbanism, ale cărui reglementări sunt explicitări și detalieri ale Regulamentului General de Urbanism al municipiului Timișoara.

### 2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

Paralel cu întocmirea acestei documentații s-au obținut următoarele avize, eliberate de deținătorii de gospodărie subterane din zonă.

- Aviz de principiu eliberat de Electrica S.A., cu nr. Înregistrare 10711/ 14.03.2006 - valabil 1 an;
- Aviz Romtelecom S.A., cu nr. de Înregistrare 520 din data de 23.02.2006- valabil 1 an;
- Aviz S.C. Distrigaz S.A. Tîrgu-Mureș , sucursala Timișoara cu nr. 274/ 23.02.2006 – valabil 6 luni;
- Aviz Termoficare „Colterm” S.A. Timișoara, din data 09.03.2006 - valabil 12 luni;
- Aviz R.A. Transport Timișoara , nr. U12006-00-0526 din 02.03.2006 -valabil 1 an;

- Aviz R.A. Apă și Canal Timișoara- Aquatim Timisoara, Nr. 3503/ 01.03.2006- valabil 6 luni.

## **Situația existentă**

### **3.1. ACCESIBILITATE LA CĂILE DE COMUNICAȚIE; LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI**

Terenul studiat este amplasat în partea de sud-vest a municipiului Timișoara și este învecinat cu S.C. BARUM TEHNIC S.A., accesul realizându-se de pe DC1351, str. Ovidiu Cotrus, care face legătura între C-lea Sagului și str. I. Andreescu.

În partea de sud și de nord terenul se învecinează cu alte parcele, în partea de vest cu DC1351 iar la est cu canalul de desecare Cn1355.

### **3.2. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE**

În prezent, terenul este liber de construcții și are o suprafață de 15000 mp.

La sud de parcelă ce face obiectul prezentei documentații, a fost recent realizată hală S.C. BARUM TEHNIC S.A.

### **3.3. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE;**

Terenul studiat se află în proprietatea lui:

**IOSA ANA OLIMPIA**

**MIRCEA CLONTA**

- C.F. nr.: 4941 Freidorf

- NR.TOP: 1355/1/5 (15000 mp)

- nu există sarcini;

Terenul nu este ocupat în prezent. Terenul este arabil în intravilanul extins al municipiului Timișoara.

### **3.4. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT**

Parcela studiată este situată într-o zonă populată în special cu construcții industriale, comerciale, de depozitare și de prestări servicii. Complementar, s-au dezvoltat funcțiuni servante ale acestor construcții: parcaje, fast-food, spații administrative, etc.

În general, gradul de ocupare al zonei cu fond construit este scăzut, această situație fiind determinată atât de stadiul redus de dezvoltare al zonei, cât și de tipul de construcții (hale, în general) ce adăpostesc funcțiunile menționate. Zona este ocupată în special cu construcții standard de tip hală pe structură de beton, cu închideri metalice sau cu închideri din panouri de beton. Aceste construcții sunt retrase de la limita de proprietate, o bună parte din parcele fiind ocupate de parcaje și circulații.

### **3.5. CARACTERISTICI GEO-TEHNICE ALE TERENULUI**

Prospecțiunile geotehnice de teren efectuate pe amplasament au pus în evidență următoarea stratificație generală:

-0,00 – 0,30 m – strat vegetal;

-0,30 – 0.60 m – argilă negricioasă ;

-0.60 –1.20 m praf argilos, albicios, plastic consistent .

Adâncimea de îngheț conform STAS 6054/77 este de 0,70 m.

### **3.6. ECHIPAREA EXISTENTĂ**

#### **1. Căi de comunicație**

Terenul pentru care se întocmește Planul Urbanistic de Detaliu, este amplasat în partea de sud - vest a municipiului Timișoara, accesandu-se de pe Str.Ovidiu Cotrus( Zona Freidorf). Pe acest sector, str. O.Cotrus este asfaltata si prezinta doua benzi, cu câte o circulatie pe sens.

#### **2. Alimentare cu apa si canalizare – situația existentă**

Zona care face obiectul documentației de față nu este echipată la ora actuală cu rețele de apă și canalizare, conform avizului AQUATIM nr. 3503 / 01.03.2006.

Planul urbanistic zonal propune dezvoltarea unei zone de construcții pentru hale de depozitare pe str. Ovidiu Cotruș zona Freidorf.

Lucrările proiectate pentru asigurarea utilităților de alimentare cu apă și canalizare a apelor uzate menajere și pluviale se va încadra în schema cadru de amenajare în sistem centralizat prevăzută în PUG nr. 34233/010/Kb.

#### **3. Alimentarea cu gaze naturale**

Conform aviz tehnic favorabil emis de DISTRIGAZ NORD S.A. Târgu Mureș, nr. 274/ 23.02.2006, amplasamentul nu este afectat de rețele de distribuție gaze naturale.

#### **4. Alimentarea cu energie electrică**

Conform aviz nr. 10711/ 14.03.2006 emis de S.C.,ELECTRICA”S.A. amplasamentul este afectat de o linie electrică LEA 20 kV. Se va respecta culoarul de protecție de 12m de-o parte si de alta din axul liniei, prevazut prin aviz.

De asemenea s-a comandat la ELECTRICA BANAT S.A. Sucursala Timișoara, un studiu de soluție prin care se vor reglementa instalațiile electrice existente, în raport cu propunerile urbanistice ale acestei documentații

#### **5. Telefonizare**

Conform aviz tehnic favorabil nr. 520 din data de 23.02.2006, emis de ROMTELECOM S.A. amplasamentul nu este afectat de instalații de telecomunicații.

#### **6. Serviciul transport**

Conform aviz tehnic favorabil nr. U12006-00-0520 din data de 02.03.2006, emis de R.A.Transport Timisoara, amplasamentul nu este afectat de retele.

#### **7. Necesități si oportunități**

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- îmbunătățirea aspectului urbanistic al zonei prin inventarierea plantației înalte și prin menținerea arborilor cu potențial;
- asigurarea necesarului de locuri de parcare pentru zonă;
- crearea de noi legături între loturi.

#### **8. Probleme de mediu**

În stadiul actual de dezvoltare, majoritatea construcțiilor noi apărute în zonă nu au un impact negativ asupra mediului natural, iar activitățile desfășurate de acestea în prezent nu afectează cadrul natural.

Pe de altă parte, nu se poate remarca o atenție deosebită acordată relației cadru construit - cadru natural. Majoritatea clădirilor din zona studiată sunt construite indiferent față de mediul natural, acestea limitându-se la respectarea condițiilor minime de protecție a mediului impuse de legile în vigoare.

Spațiile plantate din zona în discuție ocupă un procent minim, deși se poate remarca nevoia unei bariere vegetale anti-praf și fonice față de arterele principale de circulație.

În zonă nu există valori de patrimoniu care necesită protecție.

### **9. Opțiuni ale populației**

Punctul de vedere al administrației locale cu privire la perspectivele de dezvoltare a zonei Calea Șagului SUD s-a exprimat în ansamblu prin aprobarea prevederilor PLANULUI URBANISTIC GENERAL al municipiului Timișoara (H.C.L. 229/14.09.1999), respectiv a prevederilor specifice din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

În aceste documentații, sunt prevăzute pentru sudul orașului zone de instituții și servicii publice, zone de unități industriale, de depozitare și prestări servicii, specificându-se modul de organizare și de dezvoltare în perspectivă al acestora.

În zonă nu există populație stabilă, neexistând clădiri rezidențiale, însă opțiunile populației interesate, vis-a-vis de perspectivele de dezvoltare ale sectorului studiat și de propunerile concrete ale P.U.D.-lui se vor putea exprima odată cu expunerea publică a propunerilor proiectului.

## **3. Stabilirea modului de organizare urbanistică a zonei; categorii de intervenții și reglementări**

### **4.1. ELEMENTE DE TEMĂ**

Tema de proiectare, stabilită de comun acord cu beneficiarul Planului Urbanistic de Detaliu, solicită următoarele:

- elaborarea documentatiei in vederea construirii pe parcela a unor hale de depozitare cu parcaje aferente fiecarei unitati constructive.

### **4.2. REGLEMENTĂRI**

- Tema program propune sistematizarea terenului și amplasarea pe lot a unor hale de depozitare.
- Proiectul își propune asigurarea condițiilor de trafic în zonă prin generarea unor noi drumuri de acces și prin rezervarea suprafețelor de teren necesare.
- Documentația își propune de asemenea să propună soluții de echipare pentru amenajările solicitate.

### **4.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Prezentul capitol se referă la lucrările necesare a se executa pentru deservirea obiectivului din punct de vedere al traficului rutier.

Se va propune o alee de deservire locala cu latimea de 12 m, ce va lega str. Ovidiu Cotruș de strada paralela propusa prin P.U.Z.-ul deja aprobat prin H.C.L. nr. 327/26.07.2005, astfel accesindu-se parcelele propuse in actualul studiu.

In incinta fiecarui lot propus, se vor prevedea locuri de parcare atat pentru autovehicule cu gabarit mare cit si pentru autoturisme, rezolvate in conformitate cu standardele in vigoare si dimensionate in functie de aria desfasurata construita și de personalul prezumat (ADC).

#### 4.4. TRANSPORTUL ÎN COMUN

În momentul de față, în apropierea amplasamentului nu există transport în comun. Rețeaua de transport în comun (tramvai) deservește strada Ioan Slavici, la nord de strada Bacalbașa.

#### 4.5. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

##### **4.5.1. Alimentare cu apă**

Din punct de vedere al echipării hidroedilitare se propun următoarele:

Sursa de apă va fi rețeaua de alimentare cu apă a municipiului Timișoara.

Alimentarea cu apă din zona propusă se realizează dintr-o conductă de aducțiune din polietilenă Dn-200 mm PN 10.

Rețeaua de distribuție în interiorul parcelei se va realiza din țeavă de polietilenă Dn-80 PN 6 echipată cu hidranți de incendiu supraterani și cămine de apometru la fiecare obiectiv.

Debitele caracteristice ale cerinței de apă sunt:

$$Q_{zi \text{ med}} = 20,15 \text{ mc} / \text{zi}$$

$$Q_{zi \text{ max}} = 28,60 \text{ mc} / \text{zi}$$

$$Q_{h \text{ max}} = 3 \text{ mc} / \text{h}$$

Debitul de apă pentru stingerea incendiilor cu hidranți exteriori:

$$Q_{ie} = 10 \text{ l} / \text{s} = 36 \text{ mc} / \text{h}$$

Rețelele exterioare de distribuție a apei cuprind:

- conducte principale de distribuție
- conducte de serviciu care transportă apă de la conductele principale la punctele de branșament

Extinderea rețelei de apă se va face în conformitate cu avizul AQUATIM și corelat cu proiectul de extindere al rețelei de apă potabilă și canalizare furnizat de către RA AQUATIM.

##### **4.5.2. Canalizare menajeră și pluvială**

Colectarea apelor uzate menajere și pluviale se va realiza prin intermediul unui canal colector din tuburi PVC Dn-200-205 mm care se va racorda la canalizarea existentă municipiului Timișoara.

În incintă se va realiza o rețea de canalizare Dn-150 din PVC având cămine menajere de racord. Sistemul de canalizare a instalațiilor interioare la canalizarea exterioară:

- rețele de canalizare exterioară
- guri de scurgere a apelor pluviale

Debitele evacuate sunt:

$$Q_{zi \text{ med}} = 16,12 \text{ mc / zi}$$

$$Q_{zi \text{ max}} = 22,88 \text{ mc / zi}$$

$$Q_{h \text{ max}} = 2,4 \text{ mc / h}$$

Soluția de alimentare cu apă și canalizare centralizată este cea avizată în PUG.

#### 4. 5.3. Alimentarea cu energie electrică

În zonă apar noi consumatori de energie electrică

Bilanțul energetic al consumatorilor de energie electrică se apreciază astfel:

- 7 hale de depozitare P+2

7 x 80 kW / hală

$$P_i = 560 \text{ kW}$$

$$P_s = 336 \text{ kW}$$

- Iluminat drumuri acces

20 LL x 0,25 kW / LL

$$P_i = 5,0 \text{ kW}$$

$$P_s = 5,0 \text{ kW}$$

---

**TOTAL**

$$P_i = 565 \text{ kW}$$

$$P_s = 341 \text{ kW}$$

Alimentarea cu energie electrică se va asigura prin montarea unui POST TRAFU prefabricat și realizarea racordurilor electrice trifazice de joasă tensiune, cu cabluri subterane, la firdidele de bransament ale halelor.

Postul Trafo se va racorda la linia de 20kV existentă.

De la Postul Trafo se va asigura și iluminatul exterior al drumurilor de acces.

Toate aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de SC ENEL ELECTRICA BANAT SA și se vor executa de către de firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

#### 4.5.5. Alimentarea cu gaze naturale

Pentru viitoare hale de depozitare, se va prevedea extinderea rețelelor de gaz existente, în vederea branșării noilor construcții.

### 4.6. OBIECTIVE ȘI MODALITĂȚI DE OPERARE

Prin documentația de față se propune **realizarea unui plan urbanistic de detaliu pentru amplasarea pe lotul studiat a unor hale de depozitare.**

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

- Rezervarea suprafețelor de teren necesare noilor drumuri de acces și propunerea unei secțiuni transversale finale (conform aprobarilor obținute);
- Asigurarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor dotări;
- Asigurarea de spații verzi necesare zonei;
- Asigurarea cooperării proprietarilor de terenuri din zona, în vederea realizării unei zone coerente, valorificându-se potențialul zonei;
- Asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilitatilor pentru întreaga zona: aliniamentare cu energie electrică, alimentare cu gaz, conform propunerilor și avizelor anexate.

Prin documentația în fază de Plan Urbanistic de Detaliu, se propune realizarea unei parcelări destinată executării unor hale pentru depozitare.

Soluția se raportează la propunerile de urbanizare deja enunțate prin proiectul în fază de Plan Urbanistic Zonal "Construcție hală parter în Timișoara, Zona Freidorf", beneficiar S.C. "BARUM TECHNIK" S.R.L., proiect întocmit de S.C. "SIGN A" S.R.L., aprobat prin H.C.L.nr. 327/26.07.2005. Prin acest proiect, s-a trasat trama generală de străzi, prezenta intervenție subordonându-se propunerilor deja aprobate anterior.

Proiectul de față propune:

- extinderea **subzonei de depozite și prestări de servicii propuse** și precizarea condițiilor de operare în zonă prin realizarea unei parcelări destinate construcției de hale de depozitare, cu suprafețe ale parcelelor de cca. 1700-2000 mp; se propun 7 parcele din care două au acces de pe strada Ovidiu Cotruș iar cinci sunt deservite de pe noua stradă de legătură propusă prin prezenta documentație; construcțiile vor avea regimul de înălțime de max. P+2E putând acomoda zone de birouri destinate corpurilor administrative;
- generarea unei noi trame stradale care să se înscrie în trama generală definită în P.U.Z.-ul aprobat anterior, astfel: de pe strada Cotruș, ce asigură accesul principal în viitoarea lotizare, se va dezvolta o alee de deservire locală, cu o lățime de 12,0 m, ce va lega strada Cotruș de strada paralelă cu canalul de desecare Cn 1355; de pe această nouă stradă se va asigura deservirea parcelelor destinate construirii de hale de depozitare;
- asigurarea procentului de spații verzi de 20% pentru fiecare parcelă;
- asigurarea soluțiilor necesare echipării terenului într-un sistem centralizat;

## 4.7. REGLEMENTĂRI

### CAP.1. - GENERALITĂȚI

#### art. 1. TIPUL DE SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ

##### 1.1. FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ PROPUȘĂ:

Funcțiunea dominantă a zonei: **zona de depozitare și prestări servicii.**

##### 1.2. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE PROPUSE:

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- Servicii
- Spații verzi amenajate
- Plantații de protecție



- Platforme de parcare, etc.
- Accese carosabile, pietonale, piste cicliști
- Rețele tehnico – edilitare și construcții aferente

## CAP.2. - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### 2.1. UTILIZĂRI PERMISE:

- Construcții cu funcțiune de regulă industrială, administrativă, de depozitare, comerț, servicii, precum și de echipamente legate de funcționarea zonei.
- Spații verzi amenajate, perdele de protecție
- Construcții pentru gospodărire comunală
- Staționări auto.

### 2.2. INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică (supralărgiri ale drumurilor existente, intersecții, etc.), impune ca eventualele lucrări de construire să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile.

### 2.4. INTERDICȚII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

Sunt interzise următoarele activități:

- Activități industriale ce prezintă riscuri tehnologice;
- Construcții de locuințe;
- Depozite de deșeuri;
- Este interzisă amplasarea oricărei construcții în interiorul perimetrului de protecție al liniilor de înaltă tensiune.

## CAP.3. - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

### 3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

#### art. 3.1.1. - Orientarea față de punctele cardinale

- Nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale.

#### art. 3.1.2. - Amplasarea față de drumurile publice

- Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând aliniamentul existent și în general în cazul străzilor construite compact.

### 3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

#### art.3.2.1. – Accese carosabile

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice.
- Se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- Toate drumurile sunt publice, cu excepția drumurilor de incintă ale agenților economici.

#### art.3.2.2. - Accese pietonale

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

#### art.3.2.3. – Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

- Accesele pietonale și carosabile vor fi dimensionate conform soluțiilor avizate prin Comisia de Circulație a Primăriei Municipiului Timișoara;

### **3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**

#### art.3.3.1. - Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în cazul:
  - realizării de soluții de echipare în sistem individual
  - în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

#### art.3.3.2. - Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

#### art.3.3.3. - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului, dacă legea nu dispune altfel;
- Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a orașului, dacă legea nu dispune altfel.
- Lucrările prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică.

#### art.3.3.4. – Alimentare cu apă-canal

- În funcție de cerințele zonelor noi dezvoltate, se vor face extinderi ale rețelelor.

#### art.3.3.5. – Alimentare cu căldură

- Apariția de noi consumatori în zona studiată determină analiza consecințelor energetice, făcută în colaborare cu furnizorul de energie termică, care va analiza din punct de vedere energetic toate problemele rezultate și va indica eventualele investiții care se impun în sistemul de rețele termice al zonei analizate.

- art.3.3.6. – Rețea gaze naturale

- Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la DISTRIGAZ-NORD Timișoara.
- Traseul rețelei de gaz și punctul de racordare se vor stabili cu deținătorul de rețea, având în vedere și condițiile tehnice de realizare a extinderii rețelei. La fazele următoare se vor obține avize de principiu de la toți factorii interesați în zonă, privind racordarea la utilități: apă, canal, gaze, etc.

#### art.3.3.7. - Alimentarea cu energie electrică

- Eventualele extinderi se vor face în baza documentațiilor în fază de P.U.Z. sau P.U.D. Alimentarea cu energie electrică a noilor consumatori din zonă se va asigura prin realizarea de noi posturi de transformare și de rețele electrice 0,4kV.  
Acele lucrări se vor executa pe baza Studiilor și proiectelor elaborate de S.C. ELECTRICA S.A.  
De la aceste rețele se vor realiza branșamente individuale la obiective.
- În paralel cu realizarea rețelelor electrice se va asigura și iluminatul stradal corespunzător al străzilor noi.

#### art.3.3.8. - Telefonie

- În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, ROMTELECOM-ul va extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

#### art.3.3.9. - Retea TVC

În funcție de solicitările beneficiarilor și a dezvoltărilor zonei se va extinde și rețeaua urbană de televiziune în cablu.

### **3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR**

#### art.3.4.1. - Parcelarea

Pentru zonele industriale, se va ține cont ca:  
Suprafața minimă a parcelei să fie de 1.000 mp;  
Frontul la stradă minim al parcelei să fie de 20 m;  
Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.  
Parcelările pot fi aprobate doare în baza unui proiect P.U.D. sau P.U.Z.  
Parcelările vor respecta prescripțiile Art.30 din Hotărârea nr.525/1996, art.30 din R.G.U.

#### art.3.4.2. - Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate;  
În sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii;

#### art.3.4.3. - Aspectul exterior al construcțiilor

##### **a) Dispoziții generale**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

#### **b) Fațade**

Fațadele vor trebui să reflecte funcțiunea, atât prin materialele și tehnologiile de finisare propuse, cât și prin culorile folosite.

#### **c) Acoperișuri**

La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei și în concordanță cu funcțiunea.

Construcțiile vor avea învelitori tip șarpantă - cu pante mici - sau învelitori tip terasă.

Învelitorile extinderilor construcțiilor principale, ale spațiilor de depozitare sau ale garajelor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceleași materiale și aceeași tipologie.

#### art.3.4.4. - Procentul de ocupare al terenului

Pentru zonele industriale existente nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului.

Pentru cele propuse, procentul maxim se stabilește prin studiu de fezabilitate.

Pentru zona studiată se propune POT max= 60%

### **3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

#### art.3.5.1. - Parcaje, garaje și anexe

- Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- Prin excepție de la prevederile aliniatului anterior, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor locale.
- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

- Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:
  - activități desfășurate pe o suprafață de 10 -100 mp, un loc de parcare la 25mp;
  - activități desfășurate pe o suprafață de 100 -1.000 mp, un loc de parcare la 150mp;
  - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

#### art.3.5.2. - Spații verzi și plantate

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare, respectiv minim 20%.
- Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora.
- Se vor menține spațiile verzi plantate de aliniament de-a lungul străzilor unde acestea există.
- Se recomandă realizarea de spații verzi plantate de aliniament în zonele în care se vor realiza P.U.Z. sau P.U.D.

#### art.3.5.3. - Împrejmuiri

- Este permisă autorizarea următoarelor tipuri de împrejmuiri:
  - a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, etc.
  - b) împrejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă; înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 1,80, cu soclu plin de 0,30 - 0,60 m și vor putea fi dublate de un gard viu;
- Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.
- Se interzice executarea împrejmuirilor din panouri prefabricate din beton.

### CAP.4. - CONCLUZII

Soluția urbanistică adoptată se înscrie în prevederile "PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMIȘOARA".

Trasarea străzilor și respectiv a împrejmuirilor, se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

CertIFICATELE DE URBANISM CE SE VOR ELIBERA, VOR CUPRINDE ELEMENTELE OBLIGATORII DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit,  
arhitect GEORGETA TRÎMBIȚAȘ

