

PUZ

COMPLEX COMERCIAL si de SERVICII

Extravilan Municipiul Timișoara, Zona Freidorf

Amplasament: strada Ovidiu Cotruș,

C.F. nr. 4473 Timisoara,

nr. cadastral A 1319/2

FOAIE DE CAPĂT

AMPLASAMENT : EXTRAVILAN MUNICIPIUL TIMISOARA, strada
Ovidiu Cotruș, C.F. nr. 4473 Timisoara, nr.
cadastral A 1319/ 2

SUPRAFATA 15 000 mp.

BENEFICIAR: SC STEA-ROM SRL

FAZA: PUZ

PROIECT: 07/2010

COMPLEX COMERCIAL si de SERVICII

SEF PROIECT: 3A STUDIO SRL

Strada Brazilor nr 10 Timisoara,

Arh. Bușilă Nicolae,

Arh. Ligia Bușilă

BORDEROU

PIESE SCRISE

COPERTĂ

FOAIE DE CAPĂT

COLECTIV DE ELABORARE

CERTIFICAT DE URBANISM NR. **5316** din **12.11.2009**

EXTRASE C.F.nr. *C.F. nr. 4473 Timisoara, nr. cadastral A 1319/2*

MEMORIU GENERAL URBANISM

1. Introducere
 - Date de recunoastere a documentatiei.
 - Obiective.
2. Stadiul actual al dezvoltarii.
 - Incadrare in oras/in zona.
 - Evolutia zonei.
 - Elemente ale cadrului natural.
 - Circulatia.
 - Ocuparea terenului.
 - Echiparea edilitara.
 - Optiuni ale populatiei.
3. Propuneri de dezvoltare urbanistica.
 - Prevederi ale PUG.
 - Modernizarea circulatiei.
 - Zonificare functionala.
 - Mod de utilizare a terenului.
 - Configuratie spatiala.
 - Rețele edilitare.
 - Obiective de utilitate publica.
4. Concluzii.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AVIZE :

PIESE DESENATE

01A.	INCADRARE IN TERITORIU	SC. 1:10000
02A.	SITUATIA EXISTENTA –DISFUNCȚIONALITĂȚI	SC. 1:2000
12A.	RIDICARE TOPOGRAFICA – POZE	SC. 1:1000
03A.	REGLEMENTARI URBANISTICE	SC. 1:1000
04A.	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SC. 1:1000
05A.	PROPUNERE DE MOBILARE	SC. 1:1000
06A.	REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONA EXTINSA STUDIATA	SC. 1:2000
01.- Ed	REGLEMENTARI EDILITARE -	SC. 1:1000

COLECTIV DE ELABORARE

SEF PROIECT : **3A STUDIO SRL**

Strada Brazilor nr 10 Timisoara,

Arh. Buşilă Nicolae,

Arh. Ligia Buşilă

PROIECTANT URBANISM: **SC GENIUS LOCCI SRL**

Strada Progresului, nr.51, Timișoara

Arh Urb. Carmen Falniță

TOPOGRAF: **SC MS-CAD S.R.L.**

Strada Mircea cel Bătran nr. 6,

Timișoara

Ing Maria Şuteu

INFRASTRUCTURA: **S.C. „HAL PRO” S.R.L.,** Timișoara,

str. Ecaterina Teodoroiu, nr. 17, ap. 1,

tel. 0722 450971, fax. 0356 106796

ing. Alin Coşa

S.C.PATH`S ROUT S.R.L.

Aleea Emil Zola, nr.92, Timișoara

Tel. 0256 216 933, 291052,

Ing. Dan Percec

Proiect: P.U.Z. – COMPLEX COMERCIAL si de SERVICII
Beneficiar: SC STEA ROM SRL
Amplasament : Extravilan Municipiul Timișoara, zona Freidorf C.F. nr. 4473 Timisoara,
nr. cadastral A 1319/2

MEMORIU GENERAL URBANISM

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRARII: **P.U.Z. – “COMPLEX COMERCIAL si de SERVICII”**

BENEFICIAR : SC STEA ROM SRL TIMIȘOARA
Piata Unirii, nr.14, Timișoara

AMPLASAMENT : Județ Timiș, extravilan Municipiul Timișoara,
Strada Ovidiu Cotruș, CF nr. 4473 Timișoara și
a nr. cadastral A1319/2

FAZA : **PLAN URBANISTIC ZONAL**

SEF PROIECT : **3A STUDIO SRL**
Strada Brazilor nr 10 Timisoara,
Arh. Bușilă Nicolae,
Arh. Ligia Bușilă

NR. PROIECT : 07/2010

OBIECTIVE

Prezentul PUZ s-a întocmit la cererea beneficiarului adică a **SC STEA-ROM SRL**, cu sediul în Piața Unirii, nr.14, Timișoara pentru amenajarea cu funcțiunea de servicii comerciale, depozitare și birouri a suprafeței de teren de **15 000mp.**, aflată în proprietatea acestuia, și ulterior pentru obținerea autorizației de construire și construirea acestui complex comercial de servicii și depozitare. Suprafața de teren este identificată prin C.F. nr. 4473 și a nr. cadastral A1319/2 anexat.

Documentația este necesară conform Certificatului de Urbanism nr. **5316** din **12.11.2009** anexat prezentei documentații.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

INCADRAREA IN ORAȘ/IN ZONĂ

Parcela studiată este situată în extravilanul Municipiului Timișoara în zona Freidorf, aproape de intersecția străzii Ovidiu Cotruș cu strada Anton Bacalbașa și are în prezent funcțiunea de teren arabil în extravilan.

EVOLUTIA ZONEI

Prezenta documentație va ține cont de reglementările superioare de urbanism aprobate și anume :

- PUG - MUNICIPIUL TIMIȘOARA avizat cu HCJ nr.157/2002 prelungit cu HCL 139/2007,
- PUZ aprobat prin HCL 494 în 2007 Nelson PROD, pe parcelele A1349/2/1, A1349/2/2, A1349/2/3
- PUZ aprobat prin HCL 143 din 2007 – A1318/1/2
- PUZ aprobat prin HCL nr. 503 din 2007 – strada Ovidiu Cotruș
- PUZ aprobat prin HCL nr. 134 din 2004 – strada Ovidiu Cotruș intersecție cu strada Ioan Slavici A1295/2/2/1- A1295/2/2
- PUZ aprobat prin HCL nr. 19 din 2009 –prelungire strada Anton Bacalbașa, A 1314/1/5- 6/1
- precum și de Avizul de Oportunitate nr. 02/12.08.2009

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

DATE GENERALE

Elemente ale cadrului natural în mare varietate nu sunt. Terenul este în totalitate Neamenajat. Zona Timișoarei se încadrează în caracteristicile climatice generale specifice climatului temperat continental. Anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate:

- primăverile sunt timpurii și adesea capricioase
- veri uscate și lungi
- toamne lungi și cu temperaturi relativ constante
- ierni blânde și scurte

Caracterizarea climateric. a zonei:

- temperatura medie multianuală a aerului: 8,8gr C
- data medie a primului îngheț: 11 octombrie
- nr. Mediu al zilelor tropicale [T max. >30 gr C]: 8 zile/an
- cantitatea medie multianuala a precipitațiilor: 660mm/ an
- durata medie de strălucire a soarelui: 1924,1 ore / an
- număr mediu al zilelor cu ninsoare: 28 zile / an
- număr mediu al zilelor cu brumă: 25 zile / an

În anotimpul rece și în perioadele de calm poate apărea fenomenul de inversiune atmosferică.

Corespunzător latitudinii la care se situează zona studiată, se înregistrează o radiație solară directă medie de 736cal/m² la 21.06 și 118cal/m² la 22.12, cu un coeficient de transparență a norilor de 0,342.

Numărul mediu anual de zile acoperite este de 160-180 zile.

Corespunzător latitudinii la care se situează zona studiată, se înregistrează o radiație solară directă medie de 736cal/m² la 21.06 și 118cal/m² la 22.12, cu un coeficient de transparență a norilor de 0,342.

Numărul mediu anual de zile acoperite este de 160-180 zile.

Din punct de vedere al particularităților topoclimatice se remarcă o repetiție relativ uniformă în suprafața unora dintre elementele meteorologice.

Morfologic, Timișoara se situează în Câmpia joasă Timiș-Bega cu energie de relief redusă, parte a unității geomorfologice Depresiunea Panonică.

Geologic, pe adâncimea ce interesează din punct de vedere geotehnic, se întâlnesc depunerile aluvionare cuaternare, reprezentate printr-o alternanță lenticular încrucișată de pământuri argiloase și nisipoase într-o largă gamă granulometrică, coloristica și de diferite consolidări specifică câmpiei joase.

Amplasamentul în cauza se caracterizează prin interceptarea pământurilor argiloase

(umpluturi și teren natural) în partea superioară a stratificației.

Pânza freatică permanentă se află la o adâncime de 2,5-3,5m, iar în perioadele cu exces de umiditate, pânza freatică urcă la 1,00m.

Adâncimea de îngheț este de 0,60-0,70m.

Datele geotehnice și condițiile de fundare recomandate urmează a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmează a se construi.

În conformitate cu normativul P100/92 și harta seismică, amplasamentul se găsește în zona seismică de calcul D, cu o valoare a coeficientului seismic $K_s=0,16$ și perioada de colt $T_c=1,0$ sec.

CIRCULAȚIA

Accesul la teren se face prin strada Ovidiu Cotruș - stradă aparținând Inelului V al Municipiului Timișoara. Actualmente strada Ovidiu Cotruș are un profil transversal de 7m cu două benzi de circulație.

OCUPAREA TERENULUI

Terenul are formă aproximativ triunghiulară cu laturile de cca. 145,05m., 192,37m. și 230,86m.

Terenul este liber de construcții.

Vecinătățile parcelei sunt :

- La nord strada Ovidiu Cotruș și limita intravilanului Municipiului Timișoara.
- La sud-est Hcn 1318 parcela identificată prin A 1318/1 și **PUZ aprobat prin HCL 494** în **2007** Nelson PROD pe parcelele A1349/2/1, A1349/2/2, A1349/2/3 și **PUZ aprobat prin HCL 143 din 2007**
- La sud-vest canalul Hcn 1305 (PDT) și parcela nr. A1314

ECHIPAREA EDILITARA

Ca infrastructură la nord de teren există o rețea de medie tensiune LEA 20Kv, și conducte supraterane dezafectate la strada Ovidiu Cotruș.

Necesarul de utilități pentru funcțiunile solicitate vor fi stabilite în urma realizării unor proiecte de specialitate elaborate de proiectanți autorizați.

Se va ține cont de propunerile referitoare la infrastructură proiectate pentru - PUZ aprobat la est de amplasamentul proprietatea beneficiarului.

OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Având în vedere prevederile strategiei de dezvoltare spațială promovată de către Primăria Municipiului Timișoara, având în vedere documentațiile de urbanism aprobate în zonă, dinamica zonei și dorința beneficiarului s-a inițiat elaborarea documentației

P.U.Z. – COMPLEX COMERCIAL și de SERVICII, Extravilan Municipiul Timișoara, zona Freidorf C.F. nr. 4473 Timișoara, nr. cadastral A 1319/ 2

care are ca scop echiparea terenului pentru o viitoare zonă de comerț și servicii respectând reglementările documentațiilor de urbanism superioare aprobate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Propunerile enunțate în P.U.Z. – COMPLEX COMERCIAL și de SERVICII Extravilan Municipiul Timișoara, zona Freidorf, C.F. nr. 4473 Timișoara, nr. cadastral A 1319/ 2 au un caracter normativ, sunt întocmite în conformitate cu cerințele avizelor obținute pe baza Certificatului de Urbanism nr. 508 din 4.06.2009 anexat, prelungit 2011 și stau la baza obținerii autorizației de construire din zonă.

Din analiza situației existente, din Avizul de Oportunitate nr. 02/12.08.2009 și din documentațiile urbanistice aprobate în zonă se pot extrage următoarele :

- Pe terenul studiat se dorește o funcțiune de servicii, comerț, depozitare funcțiune ce corespunde reglementărilor urbanistice propuse în vecinate, prin Puz-uri aprobate, situației reale din teren, respectiv tendințelor de dezvoltare ale zonei.
- Accesul se va realiza din strada Ovidiu Cotruș, strada asfaltată.
- Prin PUZ – învecinat la est s-a prevăzut o stradă de profil 12m situată pe De 1320 ce se intersectează cu strada Ovidiu Cotruș pe terenul proprietatea beneficiarului prezentei documentații. Se va prelua trama stradală propusă prin PUZ aprobat din vecinătatea de sud est. Accesul va fi preluat și se va constitui într-o intrare la zona de parcuri a noului complex comercial.
- Se va respecta zona de protecție a Lea 20Kv - aflată la nord de terenul reglementat.

MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul la teren din domeniul public se va realiza conform planului propus prin două accese, unul deja aprobat prin PUZ - Nelson Prod, din strada Ovidiu Cotruș, iar cel de - al doilea pornind de la De-ul existent în partea de vest între terenul proprietatea beneficiarului și strada Ovidiu Cotruș. Prin documentația aprobată la est de parcela noastră s-a prevăzut extinderea străzii Ovidiu Cotruș la un profil de 26m. preluat și prin documentația noastră.

Accesul la terenul proprietatea beneficiarului din partea de N-E este preluat din PUZ deja aprobat în 2007. Acest acces se va face din strada proiectată de profil 12m. pe De 1320 existent.

Cel de-al doilea acces se va realiza în partea de N-V .

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

Beneficiarul dorește să construiască un complex comercial și de servicii, servicii gen materiale de finisaj pentru construcții, obiecte sanitare, corpuri de iluminat, mobilier de casă, de grădină, etc., în regim de maxim S+P+2E pe suprafața de 15 000mp.

Conform reglementărilor din PUG Municipiul Timișoara - aprobat prin HCL nr. 127/2002 și prelungit prin HCL nr 139/2007 terenul este în extravilanul Municipiului Timișoara la limita cu intravilanul Municipiului Timișoara, pe strada Ovidiu Cotruș.

CONFIGURARE SPAȚIALĂ

Construcția se va realiza pe laturile mici ale terenului în formă de triunghi la o distanță de min. 9 m de acestea și va avea în compoziție două paralelipede dreptunghice de înălțime maxim P+1E unite de unul cu baza pătrat de înălțime P+2E.

Cele două corpuri relativ egale denumite (C1 și C3) vor avea în plan aceeași lățime de 31m și lungimi de 78m - C1, respectiv 98m- C3. Corpul central va fi prescurtat (C2) și are latura de 35m. La stabilirea amplasării construcției comerciale, de servicii și depozitare s-a ținut seama de alinierea construcțiilor de pe parcela déjà reglementată la est de parcela beneficiarului și s-a respectat zona de protecție de 12m stanga dreapta – axului Liniei electrice de 20 Kv.

Ca funcțiuni corpurile C1 și C3 vor avea funcțiuni de comerț și depozitare iar corpul central C2 va avea funcțiunea de spații administrative și birouri.

Serviciile comerciale vor fi prevăzute în partea din față a corpurilor C1 și C3 și vor avea următoarele suprafețe:

C1 = 930mp. (30m.lungime x 31m lățime)

C3 = 1085 mp. (35m.lungime x 31 m lățime)

În partea din spate a corpurilor C1 și C3 va fi zona de depozitare.

C1 = 871mp.

C3 = 1298mp.

Etajul corpurilor C1 si C3 va fi amenajat cu spații anexe prevăzute de-a lungul unei supanțe desfășurate pe lungimea corpurilor.

Corpul central C2 – de dimensiuni in plan de 35m lungime x 35m lățime va avea la sol suprafața de 1225mp. și va fi amenajat cu spații de birouri, spații administrative și spații anexe.

Astfel la intreg complexul comercial vom avea următoarele suprafețe desfășurate:

S servicii comerciale = 930 mp+ 1085mp = 2015mp

S depozitare = 2169 mp.

S birouri = 1225mp x 3 = 3675mp

S anexe = 2388 mp.

S totala desfașurată = 10247mp.

Parcările se vor asigura in interiorul parcelei, vor fi proporționale cu nr. necesar suprafeței desfașurate, pe fiecare funcțiune propusă, conform Anexei de dimensionare a parcărilor, aferentă RLU - PUG Municipiul Timișoara

Astfel sunt necesare un nr. de **317 locuri de parcare** pentru funcțiunea de complex comercial de servicii,depozitare și birouri.

Pe parcelă se vor amenaja un nr **de 357 locuri** de parcare astfel:

- la sol se vor amenaja un nr de **130 locuri de parcare**
- pe terasele celor două corpuri C1 si C3 se vor amenaja **168 locuri de parcare.**
- La subsol (sub parcarile de la parter) se vor amenaja **59 locuri de parcare.**Accesul la aceste parcare se vor realiza printr-o rampa amenajata in zona centrala, sub spatiul verde amplasat la intrarea in corpul central.

Accesul la parcările situate pe terase se va face prin lifturi speciale auto amplasate pe laturile scurte ale acestor corpuri (C1+C3) conform planșei Posibilități de mobilare anexate.

Indicatorii urbanistici propuși pentru zona comercială, de servicii și depozitare sunt:

H max.= S+P+2E

P.O.T. maxim = 40%,

C.U.T.maxim = 1,02

H maxim la cornișă = 12m.

Indicatorii de mai sus se incadrează in indicatorii propuși și prin documentațiile de urbanism aprobate în vecinătate.

Spațiile aferente circulațiilor vor fi susținute de spații verzi amenajate in procent de 16% din suprafața terenului proprietatea beneficiarului și in procent de 25 % pe intreaga zonă studiată.

MOD DE UTILIZARE AL TERENULUI

Astfel s-a reglementat suprafața de 15 000 mp. pentru zona studiată din cadrul prezentei documentații cu respectarea următoarelor puncte:

1. Accesul la teren cu preluarea tuturor circulațiilor invecinate
2. Zonă construcții servicii,depozitare,comerț
3. Zona verde
4. Zona căi de circulație - compusă din accese auto, pietonale, parcări autoturisme,circulații auto și pietonale

BILANT TERITORIAL PROPUȘ

Ca și procente toate funcțiunile propuse pe parcela beneficiarului sunt dispuse in tabelul cu bilanțul teritorial de mai jos.

BILANT TERITORIAL PROPOS			
NR.	FUNCTIUNI	mp.	%
1.	CONSTRUCTII COMERCIALE, SERVICII DEPOZITARE	5409	36
2.	CIRCULATII SI PARCARI	7250	48
3.	SPATII VERZI	2341	16
4.	TOTAL	15 000	100

RETELE EDILITARE

Alimentare cu apă

A. ALIMENTARE CU APĂ.

a) Situația existentă.

În prezent parcela studiată nu are instalații de alimentare cu apă potabilă sau industrială.

b) Situația propusă.

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format dintr-o extindere a sistemului centralizat de apă al municipiului Timișoara de pe strada Anton Bacalbașa unde există o rețea de apă având diametrul de 600 mm. Această extindere va face parte din sistemul major de alimentare cu apă a zonei, în curs de dezvoltare. Extinderea se va realiza cu conducte de polietilenă PE – ID, dimensionate corespunzător, în lungul străzilor majore (stânga – dreapta față de parcele). Extinderea rețelei municipale se va realiza de-a lungul străzii Ovidiu Cotruș cu o conductă având diametrul de 315 x 23,2 mm (PN 10). Din această rețea se va realiza un branșament pentru obiectivul propus.

Rețeaua proiectată va asigura atât consumul menajer cât și asigurarea apei pentru incendiu. Conductele vor fi pozate subteran, la o adâncime de cca. 1,1 – 1,5 m în lungul străzilor conform planșelor anexate. Debitul și presiunea necesare în rețelele de distribuție așa cum rezultă din breviarul de calcule vor fi asigurate de stațiile de pompare ale municipiului.

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizează execuția lucrărilor de investiții. La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

B. CANALIZARE.

a) Situația existentă.

În prezent terenul nu este sistematizat, are funcțiunea de teren agricol și în concluzie nu există canalizare menajeră sau pluvială pe acest teren. În apropiere, de-a lungul străzii Anton Bacalbașa, există o rețea de canalizare ape uzate menajere care conduce aceste ape la sistemul centralizat de canalizare al municipiului Timișoara.

b) Situația propusă.

Canalizarea propusă pentru PUZ – ul studiat se va face în sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

1. Canalizarea apelor uzate menajere

Se va realiza o extindere a sistemului de canalizare al municipiului Timișoara existent pe str. Anton Bacalbașa, de-a lungul străzii Ovidiu Cotruș, până la parcela studiată, conform planșelor anexate. Extinderea sistemului de canalizare se va realiza din materiale agrementate în acest scop și va prelua doar apele uzate menajere. Rețeaua de canalizare de pe strada Ovidiu Cotruș va fi realizată din PVC – KG cu diametrul de 500 mm. Pe traseul rețelei de canalizare vor fi amplasate cămine de vizitare și intersecție cu un diametru de minim 1 m.

Rețeaua de canalizare va fi poziționată obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip de cca. 15 cm iar lateral de 20 cm.

Pentru asigurarea unei exploatare corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute obligatoriu cu cămine de vizitare amplasate la o distanță maximă de 50 m unul de altul, conform STAS 3051. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

Căminele de vizitare vor fi realizate din beton armat monolit, conform STAS 2448-82, având dimensiunile plăcii de bază 1,5 x 1,5 m și H = 2,0 m. Ele vor fi acoperite cu capace de fontă carosabile.

2. Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe platformele betonate, parcări, drumuri, trotuare, clădiri și zone verzi vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi și dirijate spre un bazin de retenție propus conform planșelor anexate. Bazinul de retenție va avea un volum de 70 m³. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute, iar surplusul va fi descărcat controlat, gravitațional sau prin pompare în HCn 1305, din apropiere prin intermediul unei guri de vărsare, conform planșelor anexate.

Rezultă volumul de apă pluvială colectat la o ploaie:

$V_{colectat} = 66,87 \text{ m}^3$.

Volumul de apă pluvială colectat anual este:

$V_{anual} = 4.926,54 \text{ m}^3 / \text{an}$.

La execuție se vor respecta distanțele minime între utilități conform normelor în vigoare.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Tipul de proprietate asupra terenurilor si anume teren proprietate privată persoană juridică se va structura după regelementarea parcelei in

Spatii destinate vânzării, concesiunii, inchirierii – Suprafata construita la sol = 5409 mp.

Teren destinat amenajării cu parcări si amenajării spațiilor verzi - 2341 mp.spații verzi si 7250 mp teren cu circulații și parcări.

Teren destinat domeniului public, amenajare acces auto – 82 mp. 0,5 %

Zona studiată prin PUZ - COMPLEX COMERCIAL si de SERVICII Extravilan Municipiul Timișoara, zona Freidorf Timisoara, are o suprafată totală de 15 000 mp. și este proprietate privată a persoanei juridice SC STEA ROM SRL conform C.F.nr. 4473 Timisoara, nr. cadastral A 1319/2

CIRCULATIA TERENURILOR

In urma reglementărilor propuse au rezultat următoarele:

Din suprafața de teren proprietatea beneficiarului de 15 000mp. amenajată cu un complex comercial de servicii și depozitare suprafața de 14 918 mp. va rămâne teren proprietate privată.

O suprafață de 82 mp. se va ceda domeniului public pentru realizarea acceselor și a străzilor prevăzute prin documentații superioare de urbanism.

4. CONCLUZII

Elaborarea P.U.Z. – COMPLEX COMERCIAL și de SERVICII, Extravilan Municipiul Timișoara, zona Freidorf C.F. nr. 4473 Timișoara, nr. cadastral A 1319/2

s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin Ordinul nr. 91/1991 și cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementărilor și restricțiilor impuse au stat următoarele obiective principale:

incadrarea în documentațiile superioare de amenajare a teritoriului județului Timiș și de urbanism ale Municipiului Timișoara

asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin tema, conform legislației în vigoare.

Prezentul plan urbanistic zonal se va integra în documentațiile superioare de urbanism aprobate și va avea o valabilitate stabilită prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Timișoara, Județ Timiș.

Prezenta documentație are un caracter de reglementare ce explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe terenul proprietatea beneficiarului și va sta la baza obținerii autorizației de construire a imobilului beneficiarului.

Intocmit:

urb. Carmen Falniță

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT

P.U.Z. – COMPLEX COMERCIAL si de SERVICII

Extravilan Municipiul Timișoara, zona Freidorf

Teren identificat prin C.F. nr. 4473 Timisoara, nr. cadastral A 1319/ 2

Beneficiar : SC STEA-ROM SRL, Timișoara

I. DISPOZITII GENERALE

1.PRESCRIPTII GENERALE

Regulamentul local de urbanism aferent documentației
PUZ – COMPLEX COMERCIAL si de SERVICII, Extravilan Municipiul Timișoara, zona Freidorf, C.F. nr. 4473 Timisoara, nr. cadastral A 1319/2 cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenului, de amplasare, dimensionare și realizare ale construcțiilor pe parcela proprietatea beneficiarului SC STEA ROM SRL, identificată prin nr cadastral A 1319/2.

2. DOMENIU DE APLICARE

PUZ –COMPLEX COMERCIAL si de SERVICII, Extravilan Municipiul Timișoara, zona Freidorf, C.F. nr. 4473 Timisoara, nr. cadastral A 1319/2 se va integra in documentațiile superioare de urbanism si va avea o valabilitate stabilită prin Hotărârea de aprobare a documentației de mai sus dată de Consiliul Local al Municipiului Timișoara.

2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII

Prezentele reglementări preiau prevederile Planurilor Urbanistice Zonale aprobate anterior intrării sale în vigoare, reglementările referitoare la urbanism și amenajarea teritoriului din hotărârile Consiliului Local al Municipiului Timișoara, prevederile din legislația in vigoare la data elaborării prezentei documentații și din domeniul urbanismului și amenajării teritoriului, PUG - Municipiul Timișoara, Studiul de Densificare al Municipiului Timișoara, PAT –ul Municipiului Timișoara

3. CONDIȚII DE APLICARE.

Parcela beneficiarului se află în vecinătatea străzii Ovidiu Cotruș, Inelul V la nivelul orașului, într-o zonă industrială și de depozitare, la limita cu intravilanul Municipiului Timișoara. Din documentatiile superioare de urbanism aprobate s-a preluat profilul transversal propus al strazii Ovidiu Cotrus si anume cel de 26m. cu doua benzi pe sens.

In nord intre stradă și limita terenului se află o linie de 20 Kv și conducte supratereane dezafectate.

4.CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR

Pe suprafata terenului de 15 000mp. se va putea construi maxim in condițiile restricțiilor impuse de utilitățile aflate in vecinătate.

5. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

Intreaga parcela face parte din UTR – **CD** (zonă servicii complex comerciale și funcțiuni anexe birouri, depozitare)

II. PRESCRIȚII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

CD - SERVICII COMERCIALE, BIROURI SI DEPOZITARE

ZONA CD

1. GENERALITATI

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei este **comert**

Se vor construi 3 hale in zona edificabilă

2. UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL ZONEI SI SUBZONEI

Art. 2. Utilizari permise

- construcții cu funcțiunea de servicii comerț en gros și en detail gen materiale finisaj casă, mobilă interior, exterior, plante și obiecte decor, obiecte sanitare, corpuri de iluminat, etc.
- construcții cu funcțiunea birouri, spații administrative, sedii bancă, sedii firme
- construcții cu funcțiunea depozitare ca funcțiune conexă la cea comercială
- constructii pentru circulația auto, staționări auto și circulație pietonală;
- constructii pentru rețelele tehnico-edilitare;
- amenajari de spații verzi, ornamentale și de recreere și spații verzi de protecție.
- construcții cu funcțiune mixta compusa din funcțiunile enumerate mai sus

Art. 3. Utilizări permise cu conditii

- constructii cu functiunea mică producție (asamblare si finisare) nepoluantă, maxim 20 angajați
- funcțiunea de cazare publică,
 - cu condiția absenței în vecinătate a unor alte funcțiuni care să o deranjeze sau pe care s-o deranjeze
 - cu condiția asigurării locurilor de parcare
- Servicii alimentație publică cu condiția unei suprafețe construite de
 - maxim 15% din suprafața totala desfasurata
- Obiective de utilitate publică (punct sanitar, servicii pază și protecție, zone de joacă copii) –
 - maxim suprafata construita de 100mp/functiune
 - cu condiția amenajării spațiilor necesare
 - cu condiția bunei vizibilități a acestora

Art. 4. Utilizări interzise

- construcții cu funcțiunea locuire,
- construcții cu funcțiunea de industrie poluantă, depozite de deșeuri, stații de betoane;
- construcțiile in interiorul zonei de protecție a liniei de inaltă tensiune
- construcții care adăpostesc orice activități poluante, nocive generatoare de zgomote sau imorale;

3. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR:

Art. 5 Caracteristici ale parcelelor (Suprafete, Forme, Dimensiuni).

Parcela se va amenaja in totalitatea ei de 15 000mp.

Art. 6 Regulile de amplasare si retrageri minime obligatorii

Retragerile vor fi conform cu alinierea stabilită prin planșa de reglementări urbanistice adică la min. 21m distanță de strada Ovidiu Cotruș.

Construcțiile se vor amplasa in cele zona edificabilă, la o distanță de min 9 m față de canalele de desecare existente.

Distanța de 12m. față de linia de 20 Kv se va respecta la amplasarea construcțiilor.

Art. 7 Amplasarea în interiorul parcelei.

Amplasarea construcțiilor se va face ținând cont de profilul funcțional al clădirilor, în așa fel încât să nu fie umbrite spațiile construcțiilor învecinate care pretind iluminare naturală.

De asemenea la amplasarea acestora se va respecta alinierea construcțiilor din vecinătatea de est.

Art. 7 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii –

Se va asigura un acces carosabil si unul pietonal din strada propusă de 12m pe De 1320 in partea de est.

Cel de-al doilea acces se va asigura in partea de N-V la cca. 50m față de intersecția străzilor Ovidiu Cotruș cu prelungirea străzii Anton Bacalabașa.

Art.8 Staționarea autovehiculelor

Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în interiorul lotului.

Autorizația de construire poate fi refuzată în situația imposibilității rezolvării staționării autovehiculelor necesare pentru funcțiunea respectivă, conform avizului Comisiei de Circulație.

Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525 /1996 republicată și a normativelor în vigoare.

Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru garaje sau parcaje.

Art. 9 Regimul maxim de inaltime

H maxim = **S+P+2E**

H maxim la cornișă = **12m**

Art.10 Aspectul exterior al clădirilor

Finisajele se vor realiza din materiale durabile,culorile vor fi pastelate sau mate.Se recomandă evitarea folosirii de materiale strălucitoare.

Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala. Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;

În cazul schimbărilor de ritm, sau a colțurilor se pot folosi tonuri mai închise sau accente de culoare primară.

Acoperirea va fi tip terasă.

Art.11 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara –

Nu vor fi date "în funcțiune construcțiile realizate, până când nu vor fi racordate la rețelele edilitare: alimentare cu apă, canalizare (fosă septică) după caz, alimentare cu energie electrică.

Este obligatorie branșarea la rețeaua de **alimentare** cu **apă** a tuturor construcțiilor ce prin specificul lor o necesita.

Canalizare apelor uzate și evacuare ape pluviale:

- **ape uzate** branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate urbana ce se va realiza în zonă este obligatorie. Se vor respecta normativele privind protecția mediului. Se admite pentru prima etapă rezolvarea evacuării apelor uzate în zona, în tancuri septice, respectiv fose septice vidanjabii (numai cu caracter temporar), cu avizul prealabil al R.A. APELE ROMÂNE și Inspectoratului pentru Protecția Mediului, urmând ca odată cu extinderea rețelei urbane să se instituie obligativitatea branșării tuturor construcțiilor existente și viitoare la rețeaua de canalizare menajeră și desființarea foselor temporare.

- **ape pluviale** orice amenajare realizată pe un teren, trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalul existent.

Alimentarea cu energie electrică

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare. Alimentarea cu energie electrica se va face subteran.

Telefonie

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare. Se vor realiza de preferință rețele subterane

Rețele termice, alimentare cu gaze

Centralele și punctele termice vor fi înglobate în clădire, concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjurătoare.

Toate rețelele termice vor fi rezolvate subteran. Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza subteran. Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.

Clădirile vor fi echipate cu echipamente nepoluante și agrementate tehnic care nu periclitează zona din punct de vedere al siguranței sau al poluării mediului

Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distanțe aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc, chiar dacă respectivele acte normative nu sunt menționate în prezentul regulament.

Art. 12 Spații libere și spații plantate

Se interzice betonarea sau asfaltarea integrală a spațiilor neconstruite aferente clădirilor.

Aleile și parcajele aflate în vecinătatea limitei terenului este de preferat a se realiza cu grasbeton.

Amenajarea spațiilor publice, realizarea construcțiilor și a mobilierului urban se va realiza numai pe bază de documentații de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire, eliberate conform legii nr. 50 /1991 republicată.

Construcțiile trebuie să fie amplasate în așa fel încât să respecte plantațiile existente. Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata terenul neconstruit și neamenajat cu spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 300mp de teren neconstruit. Se va trata ca spațiu verde cel puțin 10 % din suprafața totală a terenului.

Se vor amenaja plantații de protecție, în special de-a lungul căilor publice, acestea fiind dimensionate în funcție de vântul dominant, de vecinătăți și de mediu.

Art. 13 Imprejmuiri

Imprejmuirile spre strada este recomandat să nu existe.

Dacă se doresc acestea vor avea înălțimea de maximum 2,00 m. din care un soclu opac de 0,60 m și o parte semitransparentă (maxim 20% opacitate)

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maximum 2,00 m.

4.POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 14 Procentul de ocupare maxim al terenului

Procentul de ocupare a terenului – P.O.T. reprezintă raportul dintre suprafața ocupată la sol (construită) și suprafața terenului considerat.

$$\text{P.O.T} = 40\%$$

Art. 15 Coeficient de utilizare maxim al terenului

Coeficientul de utilizare – C.U.T. reprezintă raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului considerat.

$$\text{C.U.T.} = 1,02$$

Intocmit:

urb. Carmen Falniță