

## FOAIE DE GARDA

Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC ZONAL** pentru  
Hala productie și prezentare confecții piele și textile

Localitatea : Timișoara, A 1554/1/9 zona str.Olarilor  
- Calea Buziasului

Beneficiar : S.C. SHIREEN FASHION S.R.L.

Proiect nr.: 149/ iulie/2008

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

Proiectanti: URBANISM arh. Crăculeac Mircea

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

TOPO P.F.A. ing. Sîrb Nela

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

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

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

# **BORDEROU**

## **I. PIESE SCRISE**

### **A. MEMORIU DE PREZENTARE**

#### **1. Introducere**

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

#### **2. Stadiul actual al dezvoltării**

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

#### **3. Propuneri de dezvoltare urbanistica**

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

#### **4. Concluzii**

#### **5. Anexe**

Certificat de Urbanism nr. 1393 / 02.04.2009  
Extras C.F. nr.404490

### **B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ**

#### **6. Dispozitii generale**

#### **7. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor**

## II. PIESE DESENATE

1. Planuri de încadrare în municipiu, zonă, PUG	0 - A
2. Plan cadastral	
3. Situatia existentă; regim juridic	1 - A
4. Reglementări urbanistice; zonificare	2 - A
5. Mobilare parcela	2.1 - A
6. Rețele apă, canalizare	3.1 - ED
7. Rețele electrice	3.2 - E
8. Lucrări rutiere; profile transversale	3.3 - D
9. Tipuri de proprietate, circulatia terenurilor	4 - A

## A. MEMORIU DE PREZENTARE

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoaștere a documentației**

- Denumirea lucrării : PLAN URBANISTIC ZONAL pentru Hala productie si prezentare, confectii piele si textile
- Beneficiar : S.C. SHIREEN FASHION S.R.L.
- Proiectant general: S.C., ARH ROM”S.R.L. arh. Crăculeac Mircea
- Numar proiect 149/2008
- Data elaborării: iulie 2008

#### **1.2. Obiectul lucrării**

Hala de productie si prezentare confecții piele și textile, pentru care se întocmește *PLANUL URBANISTIC ZONAL* reprezintă propunerea de amplasare în vederea realizării unei construcții monobloc cu dotările aferente pe o suprafață de 0,50 ha, teren amplasat la cca. 100 m nord de strada Olarilor și 300m nord de Calea Buziașului, aparținând extravilanului municipiului Timișoara, județul Timiș.

Obiectul lucrării constă în rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice din zonă, pentru realizarea unei hale de productie și prezentare confecții piele și textile ce aparține industriei ușoare nepoluante, față de propunerile și recomandările din *PLANUL URBANISTIC GENERAL* al municipiului Timișoara.

Proprietarul S.C. SHIREEN FASHION S.R.L. intenționează să amplaseze și construiască clădirea mai sus amintită.

#### **1.3. Surse documentare**

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

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

### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

#### **2.1. Evoluția zonei**

Zona studiată în cadrul P.U.Z., în prezent teren arabil, este cuprinsă în extravilanul municipiului Timișoara.

Planul de Urbanism General și Regulamentul Local de Urbanism menționează că zona vizată este la confluența subzonei de unități industriale propuse cu subzona de parcuri, grădini publice, scuaruri propuse.

#### **2.2. Încadrarea în teritoriu( Pl. 01)**

Terenul analizat în P.U.Z. este situat în partea de est, sud-est a municipiului Timișoara, pe partea stângă a Căii Buziașului, la cca. 300m nord de acesta.

#### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

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

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

Relieful este de câmpie joasă, făcând parte din câmpia Timișului, caracterizată de valuri largi, fiind acoperită cu o cuvertură de loess. Această caracteristică de „câmpie joasă” îi este atribuită datorită faptului că, fiind o prelungire a Câmpiei Tisei, în spațiul Piemonturilor Vestice (de-a lungul cursului râului Timis), este formată din formațiuni aluvionare cu denivelări de mică amploare, determinate de prezența croturilor și dispune de altitudini ce se încadrează între 80 și 100m.

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

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

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

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

- ❖ apă freatică cantonată și cu circulația în aluviunile recente din lunca pâraielor din zonă, la adâncimi relativ reduse, de 1-2m și care este în stânsă legătură cu volumul precipitațiilor
- ❖ apă subterană freatică cantonată și cu circulația în stratul argilos de pe terase la adâncimi de 10-15m.
- ❖ apă subterană de adâncime medie și mare

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

Vântul bate în câmpie dominant din nord.

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

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

Solurile din zonă sunt soluri aluviale și aluvo-colviale.

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

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

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

#### **2.4. Circulația**

Terenul considerat în cadrul Planului Urbanistic Zonal, este delimitată pe latura sud de drumul de exploatare De1553/1 și canalul de desecare HcN1539, pe latura de nord de drumul de exploatare De1553/1 și canalul de desecare HcN1539, iar pe celelalte două laturi de proprietăți private.

În prezent, accesul rutier la parcelă este asigurat prin intermediul drumului de exploatare De1553/1, racordat la rețeaua majoră de circulație (calea Buziașului) prin intermediul drumului de acces la platforma industrială Elbromplast - Continental Automotive.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Suprafața de 0,50 ha a teritoriului analizat în P.U.Z., este teren arabil necultivat.

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

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

În zonă nu sunt surse majore de poluare a mediului.

Spre sud terenul are un front de 41,50m cu acces la DE 1553/1, drum de pământ.

Spre est și vest teritoriul este limitat de proprietăți cu terenuri arabile.

Spre nord terenul are un front de 41,70m la HCn 1539.

### Disfuncționalități

Din analiza situației existente reiese că realizarea halei de producție și prezentare confecții piele și textile, este determinată de dezvoltarea circulației în teritoriul analizat.

## **2.6. Echiparea edilitara**

- Alimentarea cu apa

În prezent pe terenul analizat nu există instalații de alimentare cu apa .

- Canalizarea

În prezent nu există instalații de canalizare menajeră și pluvială.

- Alimentarea cu caldura

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

- Alimentarea cu gaze

În zona analizată nu sunt rețele de distribuție de gaze naturale de presiune redusă.

- Alimentarea cu energie electrica

În prezent pe amplasament nu există alimentare cu energie electrică.

Amplasamentul este traversat median pe direcția est-vest de LEA 20KV.

- Telecomunicații

Pe amplasament, nu există rețea de telecomunicații.

### Disfuncționalități

Realizarea halei de producție și prezentare confecții piele și textile, este determinată de dezvoltarea echipării edilitare.

## **2.7. Probleme de mediu**

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

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

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Populația zonei vecine, zona strazii Olarilor cât și Consiliul Local sunt de acord cu P.U.Z. pentru Hală de producție și prezentare confecții piele și textile și cu demararea construcțiilor pr-zise.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

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

Realizarea construcției halei, ce face subiectul prezentului P.U.Z. va aduce la dezvoltarea echipării edilitare și circulației, iar prin numărul de noi locuri de muncă ce se vor crea, un aport economic municipiului Timișoara.

### 3.2. Prevederi ale P.U.G.

În organizarea acestei zone s-a ținut seama de propunerile de amenajare a teritoriului din *PLANUL URBANISTIC GENERAL*.

În P.U.G. Municipiului Timișoara amplasamentul studiat este cuprins în UTR72.

#### 3.2.1. Zone și subzone funcționale

UTR 72 cuprinde în proporție de 80% din suprafața teritoriului unități industriale astfel că poate fi încadrată în zona unităților industriale.

Cuprinde mai multe subzone:

- **la** - subzona unităților industriale și de depozitare existente
- **lb** - subzona unităților industriale și de depozitare propuse
- **ldb** - subzona depozite și prestări servicii propuse
- **LM a** - subzona rezidențială existentă cu locuințe mici: clădiri P, P + 1 și P + 2,
- **LM b** - subzona rezidențială propusă cu locuințe mici: clădiri P, P + 1 și P + 2,
- **Pprb** - subzonă plantații de protecție propusă
- **Ppa** - subzonă de parcuri, grădini publice, scuaruri, spații verzi de aliniament existente

#### 3.2.2. Funcțiunea dominantă este cea industrială.

#### 3.2.3. Funcțiuni complementare admise ale zonei:

- servicii
- accese pietonale și carosabile
- spații verzi amenajate
- rețele tehnico edilitare
- racorduri de cale ferată

#### 3.2.4. Interdicții temporare.

- S-au stabilit interdicții temporare pentru extinderea zonei industriale, până la întocmirea și aprobarea documentațiilor de urbanism P.U.Z. respectiv P.U.D.

#### 3.2.5. Interdicții definitive

- unități ce prezintă riscuri tehnologice
- unități de producție în zonele industriale și de depozitare în care P.U.G. propune reconversie funcțională
  - construcții de locuințe
  - depozite de deșeuri
  - construcții în perimetrele de protecție ale forajelor de apă potabilă.

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Planul urbanistic zonal pentru amplasarea halei de producție s-a elaborat pe acest teren având în vedere următoarele avantaje:

- Zona este relativ plană și orizontală, denivelările maxime între extremele nord - sud sunt de 0,20 - 0,30m.
- Fundarea obiectivelor propuse se va putea face direct, începând de la adâncimea minimă de 1,00(0,90)m fata de nivelul actual al terenului.
- Apa subterana are  $NH_{max} = 2,80m$ ; nu prezintă agresivitate față de betoane și nu trebuiesc măsuri speciale de hidroizolare.

### 3.4. Modernizarea circulației

Pentru deservirea rutieră a parcelei studiate se propune amenajarea unui drum cu caracter de deservire locală, amplasat pe traseul drumului de exploatare De1553/1, drum racordat la strada Olarilor în direcția estică și la drumul de legătură calea Buziașului-Platformă

Industrială în direcția vestică. Prospectul stradal are o lățime de 12,00 m din care 6,00m parte carosabilă, mărginită pe partea dinspre canal de zonă verde, iar pe partea dinspre imobile de zonă verde și trotuar.

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

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

### 3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

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

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

#### Elemente de tema

Tema de proiectare, stabilită de comun acord cu proprietarii terenurilor ce compun teritoriul analizat, prevede zonificarea terenului analizat în vederea realizării unei hale de producție cu regim mic de înălțime, drumuri interioare și platforme carosabile, spații verzi și plantații.

#### Zonificarea teritoriului, bilanț teritorial

Criteriile de organizare urbanistică a zonei au fost următoarele :

- ❖ Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare obiectivelor prevăzute prin temă.
- ❖ Amplasarea noului obiectiv a ținut seama de următoarele considerente:
  1. *funcționale* - acces la strada de deservire locală
  2. *compoziționale* - amplasarea spre circulația majoră de dotari, magazin prezentare, birouri

#### ➤ **Bilanț teritorial - existent**

100% - teren arabil - 5.000mp

#### ➤ **Bilanț teritorial - propus**

Parcela cu construcție hala producție	4.750 mp	-	95,00%
Strazi și alei carosabile	250 mp	-	5,00%
<b>Total</b>	<b>5.000 mp</b>	-	<b>100,00%</b>

Bilanțul pe parcela este:

Construcție hala producție	2.500 mp	-	52,60%
Accese carosabile, parcaje	1.060 mp	-	22,40%
<u>Spații verzi și plantații protecție</u>	<u>1.190 mp</u>	<u>-</u>	<u>25,00</u>
<b>Total</b>	<b>4.750 mp</b>	-	<b>100,00%</b>

#### Regimul de înălțime al construcțiilor

Zona studiată în cadrul PUZ neavând construcții în imediată vecinătate pentru stabilirea regimului de înălțime nu se poate face o raportare la înălțimea medie a clădirilor învecinate sau la caracterul zonei. Regimul de înălțime maxim propus s-a stabilit funcție de :

-necesități funcționale: rezultate din datele de tema și destinația clădirilor

-necesități compozitionale: prin marcarea unor puncte de interes

Regimul de înălțime propus în zona studiată va fi :

$P+1E(M) \div P+3E(2E+M)$  - c-ții birouri, sedii firme;  $H_{\max}$  cornișă = 12,00m;

$P \div P+2E$  – c-ții comerț, servicii;  $H_{\max}$  cornișă = 12,00m;

$P \div P+1E(M)$  - c-ții depozitare, industrie;  $H_{\max}$  cornișă = 9,00m;

Construcția monobloc a halei de producție și prezentare confecții piele și textile va avea înălțimea maximă la cornișă de 6,50m și 8,50m la coamă (atic) ceea ce corespunde unui număr de 1-2 niveluri ( $P+1(M)$ ).

#### Regimul de aliniere al construcțiilor

În sensul *Regulamentului General de Urbanism*, aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. O clădire este construită „la aliniament” dacă este amplasată la limita dintre domeniul public și cel privat. Când construcția este retrasă de la aliniament, acesta poate fi materializat de împrejmuirea terenului. Alinierea fațadelor coincide după caz, cu aliniamentul stradal sau poate constitui o linie paralelă sau neparalelă cu aceasta.

Regimul de aliniere al construcției din prezentul PUZ este indicat în planșa 2 și a fost determinat în funcție de :

- profilul transversal caracteristic al străzii de deservire locală propusă

□ Astfel pentru latura de sud, învecinată cu drumul de deservire, aliniamentul propus pentru construcție este cu o retragere de 10,00m de noua limită a proprietății, limită ce va fi materializată printr-o împrejmuire și 13,00m de carosabilul străzii de deservire locală.

Terenul liber de construcții rezultă prin retragerea aliniamentului, va fi amenajat cu spații verzi și parcaje înierbate autoturisme.

#### Orientarea față de punctele cardinale

Amplasarea clădirii pe direcția nord-sud cu fațadele principale spre est și vest, asigură lumină naturală și însorire spațiilor de producție.

#### Modul de utilizare al terenului

**Hala de producție** cu dimensiuni în plan de 90,00x25,00 și regim de înălțime parter va cuprinde spațiul de producție confecții textile și piele, depozitare materii prime, spații tehnice pentru hala și întreținere utilaje producție, grup social personal angajat.

$A_{\text{cproducție}} = 2.250,00\text{mp}$

**Zona comercial - administrativă P+1**, ocupă o travée de 10,00m. Cuprinde la parter două spații comerciale pentru prezentare și vânzare, dispuse de o parte și cealaltă a holului de acces, un grup sanitar și scara de acces la etaj.

$A_{\text{c comerț}} = 250,00\text{mp}$ ;

Etajul va cuprinde birouri, holul de etaj și un grup sanitar.

$A_{\text{d birouri}} = 250,00\text{mp}$ ;

Indicii de folosire ai terenului (POT și CUT) rezultă:

$A_{\text{c}} = 2.500\text{mp}$ ;  $A_{\text{etaj birouri}} = 250\text{mp}$ ;  $A_{\text{d}} = 2.750\text{mp}$

**P.O.T. = 50,00% ; C.U.T. = 0,55**

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

#### Alimentarea cu apă

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

Cerința de apă:

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

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

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

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

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

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

Apometrul se vor monta în cămin de vizitare în interiorul proprietății la cel mult 1,0 m de limita de proprietate.

#### Canalizarea apelor menajere

În zonă există sistem centralizat de canalizare menajeră pe strada Olarilor.

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

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

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

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

Racordul de canalizare menajeră se va realiza din țevă PVC cu Dext 250 mm, cu cămine de canalizare din polietilenă, la rețeaua de canalizare extinsă de pe strada Olarilor.

#### Canalizarea apelor meteorice

Apele meteorice se infiltreaza in sol, in zona verde sau la limita proprietatii, iar cele provenite de pe acoperisurile clădirii, de pe drumuri interioare și platforme betonate vor fi colectate într-un bazin de retenție cu statie de pompare si utilizate la stropitul spatiilor verzi.

Alimentarea cu caldura pentru obiectivul propus se va putea asigura prin realizarea unei centrale termice proprii, având combustibilul gazul metan.

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

#### Alimentarea cu energie electrica

Având în vedere specificul activității propuse se va considera un consum de 142,00 kW pentru partea de forță (luând în considerare suprafața construită și specificul activității) și un consum de 23,00 kW pentru instalația de iluminat interioară și exterioară.

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

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

Telefonie La comanda beneficiarilor obiectivele vor fi racordate la rețelele de telecomunicații aparținând S.C. ROMTELECOM S.A

### **3.7. Protecția mediului**

**3.7.1.** În zona nu se pun probleme speciale de protecție a mediului prin construcția clădirii pentru hală de producție.

Procesul de producție este confecții din piele și materiale textile, unde materia primă (pielea prelucrată la faza finită și materialele textile) se achiziționează de la furnizori și aici se execută: croitorie și fabricarea confecțiilor folosind mașini de cusut, respectiv finisajul confecțiilor. Deșeurile rezultate sunt: deșeuri din piele finită și materiale textile ce rezultă după croire, respectiv ambalaje din carton și plastic.

Deșeurile din piele și textile se vor colecta în saci sau containere din material plastic și se vor preda unei firme specializate care se ocupă de colectarea acestor tipuri de deșeuri.

Deșeurile din ambalaje la fel se vor colecta și preda la firme specializate.

Deșeurile menajere se vor colecta în europubele și se vor prelua de RETIM.

Cu toate aceste firme de colectare beneficiarul va avea contracte pt. colectare.

Prezentarea confecțiilor se va face într-un spațiu special amenajat, de aici nu rezultă deșeuri.

Profilul de producție confecții și prezentare confecții nu este o activitate poluantă.

Mașinile de cusut vor fi silențioase, se va asigura o bună ventilație a Halei de producție și condiții de igienă maximale pt. personalul muncitori: dotări cu grupuri sanitare cu dușuri, vestiare, loc pt. luat masa etc.

Depozitarea deșeurilor menajere – industriale se fac în pubele și containere etanșe realizate din materiale necorodabile, amplasate în spații special amenajate. Ridicarea, transportul și procesarea acestora se va realiza periodic de către o firmă de salubritate specializată pe baza unui contract.

**3.7.2.** Recuperarea terenurilor degradate, consolidarea terenurilor instabile

În zona studiată de „P.U.Z. - Construire hală producție și prezentare confecții piele și textile” extravilan municipiu Timișoara nu există terenuri degradate sau instabile, în consecință nu sunt necesare lucrări pentru consolidarea acestora.

**3.7.3.** Delimitarea zonelor protejate, cu prezentarea prescripțiilor generale pentru conservarea patrimoniului natural și construit

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

**3.7.4.** Zonele propuse pentru refacerea peisagistică și reabilitare urbană

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

**3.7.5.** Măsuri de prevenire și combatere a riscurilor naturale și antropice

Nu sunt necesare măsuri de prevenire și combatere a riscurilor naturale și antropice.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

Planul Urbanistic Zonal propune construirea unei clădiri pentru hală de producție extravilanul municipiului Timișoara.

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

### **3.9. Regimul juridic**

În planșă este analizat terenul situat pe amplasamentul studiat, sub aspectul proprietății.

Situația actuală arată astfel:

PROPRIETAR	C.F. Nr.	Nr.cadastral	Suprafata Mp	Descriere
S.C. SHIREEN FASHION S.R.L.	404490	A1554/1/9	5.000	arabil extravilan

#### Circulatia terenurilor

Realizarea obiectivelor de utilitate publica propuse în cadrul PUZ necesita cedari de teren. Astfel 250 mp destinați realizării drumului și rețelelor edilitare vor trebui să treacă din proprietatea privată a beneficiarului S.C. SHIREEN FASHION S.R.L., în proprietatea publică a Consiliului Local Timișoara.

#### **4. CONCLUZII**

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru hala producție și prezentare confecții piele și textile, s-a efectuat în concordanță cu cadrul continut al documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate prin ordinul nr. 176/N/2000 al MLPAT, HGR nr.525/10.07.1996 - Regulamentul General de Urbanism si anexele 1-6 ale acestuia.

La baza stabilirii categoriilor de interventie, reglementarilor si restrictiilor impuse au stat urmatoarele obiective principale:

- încadrarea în *Planul Urbanistic General* al municipiului Timișoara
- respectarea Ordonantei nr.43 /1997
- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute prin tema

Intocmit  
Arh. Craculeac Mircea

Volumul II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## FOAIE DE GARDA

Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC ZONAL** pentru  
Hala productie și prezentare confecții piele și textile

Volumul II **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Localitatea : Timișoara, A 1554/1/9 zona str.Olarilor  
- Calea Buziasului

Beneficiar : S.C. SHIREEN FASHION S.R.L.

Proiect nr.: 149/ iulie /2008

Proiectant general: S.C. ARH ROM S.R.L.

Proiectanti: URBANISM arh. Crăculeac Mircea

## B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### **6. DISPOZITII GENERALE**

#### **6.1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM ( RLU ) al PUZ este o documentatie cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe terenul studiat.

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

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

#### **6.2. BAZA LEGALA**

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

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

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

#### **6.3. DOMENIUL DE APLICARE**

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

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

##### **6.3.1. TIPURI DE ZONE FUNCTIONALE**

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

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

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

Terenul studiat cuprinde o zonă funcțională majoră si anume:

- zona producție industrie nepoluantă, servicii, depozitare, comerț;

### **6.3.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI**

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de unitati industriale.

Funcțiunea propusa pentru terenul studiat este unitate industrială nepoluantă, servicii, depozitare, comerț;

### **6.3.3. FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADMISE IN ZONA**

In afara functiunii dominante cea industrială, zona va cuprinde dotari si functiuni complementare.

- dotări de comerț;
- unități pentru prestări servicii, sedii firme,
- spații verzi și plantații de protecție ;
- parcaje și drumuri de deservire ;
- rețele tehnico-edilitare

### **6.4. UTILIZARE FUNCTIONALA**

#### **6.4.1. UTILIZARI PERMISE**

- constructii cu functiune de regulă industrială, administrativă,
- servicii, comerț
- construcții pentru gospodarie comunală
- spatii verzi si plantatii de protectie/aliniament
- parcaje si drumuri de deservire

#### **6.4.2.UTILIZARI PERMISE CU CONDITII**

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

#### **6.4.3. INTERDICTII TEMPORARE**

- necesitatea realizarii in zona a unor lucrari de utilitate publica (strazile de deservire).

#### **6.4.4. UTILIZARI INTERZISE**

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

## **7. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **7.1. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

#### **7.1.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

##### **art.1.) ORIENTARE FATA DE PUNCTELE CARDINALE**

Conform art.17 - R.G.U.

## **art.2.) AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE**

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

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

## **art.3.) AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT**

Conform art.23 - R.G.U.

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

## **art.4.) AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI**

Conform art.24 - R.G.U.

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

b). Retragerile impuse fata de limitele laterale si de fund ale terenului au un caracter minimal pentru realizarea cerintelor de asigurare a confortului urban, privind respectarea conditiilor de vizibilitate (perceptia unei portiuni din bolta cereasca din interiorul incaperilor), în acord cu realizarea intimitatii pentru constructiile invecinate.

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

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

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

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

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

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

- clădirile principale se vor amplasa la o distanță de 10,00m față de limita posterioara ;

- construcțiile anexe se vor amplasa la cel puțin 4 m față de limită sau pe limită cu condiția să nu depășească înălțimea de 3 m, sau se pot amplasa pe limită în situația în care se alipesc altor construcții anexe din parcela vecină.

## **7.1.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

### **art.1.) ACCESE CAROSABILE**

Conform art.25 și anexa 4 - R.G.U.

a) Autorizarea executiei constructiilor se va face numai în cazul asigurarii acceselor la drum public.

b) La dimensionarea strazilor noi, se va tine seama de legislatia în vigoare privind profilul stradal si de categoria strazii.

c) La drumurile ce se termina în fundatura este necesara amenajarea acestora, în asa fel încat sa permita întoarcerea vehiculelor ce deserveșc zona inclusiv a autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor.

d) Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80m latime și 4,20m înaltime.

## **art.2.) ACCESE PIETONALE**

Conform art.26 - R.G.U.

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

## **7.1.3. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE**

### **art.1.) RACORDAREA LA RETELELE EDILITARE PROPUSE**

Conform art.27 - R.G.U.

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

### **art.2.) REALIZAREA DE RETELE EDILITARE**

Conform art.28 - R.G.U.

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

### **art.3.) PROPRIETATE PUBLICA ASUPRA RETELELOR EDILITARE**

Conform art.29 - R.G.U.

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

### **art.4.) AMPLASAREA LUCRARILOR DE ECHIPARE A CLADIRILOR**

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

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

### **Art.1. PARCELAREA.**

Conform art.30 - R.G.U.

- a) Prin parcelare se vor asigura conditiile necesare obtinerii unor loturi construibile cu o suprafata minima de 3000 m pentru constructii izolate sau cuplate cu front minim de 20,0 m.
- b) Adancimea loturilor va fi mai mare sau cel putin egala cu frontul acestora.
- c) Proiectarea tuturor obiectivelor va fi obligatoriu corelata.



## **Art.2. SPATII VERZI**

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

a). Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului.

b). Arborii existenți vor fi păstrați la maximum. Construcțiile trebuie să fie implantate în așa fel încât să respecte plantațiile valoroase existente.

c). Fiecare documentație depusă pentru autorizația de construire va fi însoțită de un plan de situație ce va indica plantația ce se intenționează să se desființeze pentru realizarea construcției și cea care se intenționează să se creeze.

d). Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata cel puțin 20% din suprafața terenului ca spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 150 mp de spațiu liber în jurul construcției

e). Plantarea de arbori înalți este permisă, numai la distanțe mai mari de 2.0 m față de linia despartitoare a două proprietăți.

f). Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiilor verzi aferente circulațiilor carosabile și a dotărilor edilitare comune.

## **Art.3. ÎMPREJMUIRI**

Conform art.35 - R.G.U.

a). Toate proprietățile de pe cuprinsul intravilanului vor fi împrejmuite, potrivit dispozițiilor prezentului Regulament, chiar dacă nu sunt construite.

b). Împrejmuirea spre stradă se va poziționa pe linia de aliniere a străzii. Porțile împrejmuirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai spre interior.

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

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

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

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

### **7.1.6 SERVITUTI**

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

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

întocmit

arh. Crăculeac Mircea