

Volumul I

PUZ LOCUINTE INDIVIDUALE, COLECTIVE SI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, COMERT, SERVICII

FOAIE DE GARDA

Denumirea lucrării : P.U.Z. Locuinte individuale; colective si functiuni complementare, comert, servicii

Amplasament : Timisoara, zona Calea Torontalului, DN6 km 562+850stg, judetul Timis

Beneficiari : S.C. EUROBANAT PETROCHEM - P S.R.L.
SABAU ANA

Proiect nr.: 130/2008

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 teritorial, 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. 1437 / 03.04.2009
Extrase C.F. nr.400355 ; 404560 ; 404555 ; 404556
Avize

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	01 – A
2. Plan cadastral	
3. Plan încadrare în zonă	02 – A
4. Situația existentă; regim juridic	03 - A
4. Reglementări urbanistice; zonificare	04 - A
5. Circulația terenurilor	05 - A
6. Rețele electrice	01 - E
7. Rețele apă, canalizare	01 - ED
8. Lucrări rutiere; profile transversale	01 - D

A. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect P.U.Z. pentru locuinte individuale, colective si functiuni complementare comert, servicii
- Amplasament Timișoara zona Calea Torontalului, judetul Timis
- Faza de proiectare PUZ
- Beneficiari S.C. EUROBANAT PETROCHEM - P S.R.L.;
SABAU ANA
- Proiectant general S.C.,,ARH ROM”S.R.L.
- Numar proiect 130/2008
- Data elaborarii august 2008

1.2. Obiectul lucrării

Zona de locuințe și funcțiuni complementare, pentru care se întocmește *PLANUL URBANISTIC ZONAL* reprezintă realizarea unui ansamblu residential si dotari pe o suprafata de 5,64 ha, teren amplasat la DN6, Timisoara – Sannicolau Mare, zona km 562+850 stanga, aparținând extravilanului municipiului Timișoara, județul Timiș.

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

Proprietarii S.C. EUROBANAT PETROCHEM - P S.R.L. si SABAU ANA intenționează să amplaseze si construiască clădiri pentru locuinte individuale, colective si functiuni complementare comert, servicii.

1.3. Surse documentare

Baza topografica folosita este formata din planuri scara 1:2000 si 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., terenuri arabile , este cuprinsă în extravilanul municipiului Timișoara.

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

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

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

Pe amplasamentul studiat cuprins în P.U.Z.-ul director este propusă zonă rezidentială precum si functiuni complementare comerț, servicii.

2.2. Încadrarea în teritoriu(Pl. 01)

Terenul analizat în P.U.Z. este situat în partea de nord-vest a municipiului Timișoara, pe partea stanga a DN6, in zona km 562+850.

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

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

Relieful este de câmpie 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 mai 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 lui hidrografic Timiș Bega

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

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

- ❖ apă freatică cantonată și cu circulația în aluviunile recente din lunca pâraielor din zonă, la adâncimi relativ reduse, de 1-2m și care este în strânsă 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-coluviale.

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

În prezent, accesul rutier la parcelă este asigurat prin intermediul DN6 cu care se învecinează terenul la est și drumului de exploatare De732/1/1 la vest, racordat la rețeaua majoră de circulație DN6 prin intermediul drumului de acces la METRO II. Starea drumului de exploatare De732/1/1 este submediocră, inpracticabil în sezonul ploios.

2.5. Ocuparea terenurilor

Suprafața de 5,64 ha a teritoriului analizat în P.U.Z., este teren arabil. Nu există în prezent spații verzi și nici spații cu plantații de protecție. Nu sunt riscuri naturale în zona studiată și nici în vecinătăți. În zonă nu sunt surse majore de poluare a mediului. La est terenul are front la DN6 pe o lungime de 105m. Spre sud terenul este vecin cu METRO II pe o lungime de 538m. La vest terenul are front la De732/1/1 pe o lungime de 105m. Spre nord terenul se invecineaza cu terenuri arabile private.

Disfuncționalități

Din analiza situației existente reiese că realizarea zonei rezidențiale și funcțiuni complementare comerț, servicii, este determinată de dezvoltarea circulației în teritoriul analizat.

2.6. Echiparea edilitară

- Alimentarea cu apă

În prezent pe terenul analizat nu există instalații de alimentare cu apă. Există o rețea de apă ø400 pe partea dreaptă a DN6, vis-a-vis de amplasament.

- Canalizarea

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

- Alimentarea cu căldură

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

- Alimentarea cu gaze

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

- Alimentarea cu energie electrică

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

- Telecomunicații

Pe amplasament, nu există rețea de telecomunicații.

Disfuncționalități

Realizarea clădirilor rezidențiale și funcțiilor complementare comerț, servicii, este determinată de dezvoltarea echipării edilitare în teritoriul analizat.

2.7. Probleme de mediu

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

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

2.8. Opțiuni ale populației

Populația zonei vecine, zona cailor Torontalului cât și Consiliul Local sunt de acord cu P.U.Z. locuințe individuale, colective și funcțiuni complementare comerț, servicii, și cu demararea construcțiilor pr-zise.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

3.2. Prevederi ale P.U.G.

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

3.2.1. Zone și subzone funcționale

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

Astfel amplasamentul studiat cuprins în P.U.Z. director este o zonă mixtă. Cuprinde mai multe subzone:

- **LM b** - subzona rezidențială propusă cu locuințe mici
- **LI b** - subzona rezidențială propusă cu locuințe înalte
- **I b** - subzona unităților industriale și de depozitare propuse
- **I db** - subzona depozite și prestări servicii propuse
- **Pprb** - subzonă plantații de protecție propusă
- **Pp b** - subzonă de parcuri, grădini publice, scuaruri, spații verzi de aliniament propuse

3.2.2. Funcțiunea dominantă este cea rezidențială.

3.2.3. Funcțiuni complementare admise ale zonei:

- unități industriale nepoluante, depozitare, servicii, comerț
- accese pietonale și carosabile
- spații verzi amenajate
- rețele tehnico edilitare

3.2.4. Interdicții temporare.

- Orice intervenție în zonele LM b și LI b, I b și I db propuse, se poate realiza numai pe bază unor documentații PUZ sau PUD aprobate. Până la aprobarea acestora zonele respective se află în interdicția temporară de construire.

3.2.5. Interdicții definitive

- unități ce prezintă riscuri tehnologice, noxe, vibrații, zgomot, fum
- unități de producție în zonele industriale și de depozitare în care P.U.G. propune reconversie funcțională
- ferme agro-zootehnice
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- depozite de deșeuri
- construcții în perimetrele de protecție ale forajelor de apă potabilă.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Planul urbanistic zonal pentru amplasarea construcțiilor rezidențiale, comerț, servicii, 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 față de nivelul actual al terenului.
- Apa subterană are $NH_{max} = 2,40m$; nu prezintă agresivitate față de betoane și nu trebuie să se ia măsuri speciale de hidroizolare.

3.4. Modernizarea circulației

Pentru deservirea rutieră a zonei studiate se propune amenajarea unui drum colector pornind din intersecția METRO II la DN6 km 562+600, drumul major existent la sud de METRO II și un drum major nerealizat încă, amplasat pe traseul drumului de exploatare De732/1/1, drum racordate la strazile propuse și aprobate prin PUZ 382/2005 „Zona rezidențială și spații comerciale” Buga Viorel și asociații.

Proiectele stradale ale celor două drumuri au o lățime de 26,00m din care 14,00m parte carosabilă, mărginită de zonă verde și trotuar.

Pentru deservirea locală a terenului analizat în PUZ, se propune o stradă ce va străbate pe toată lungimea terenului analizat, cu lățime de 12m, din care 6m parte carosabilă, mărginită de zonă verde și trotuar.

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

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

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, 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 apă, canalizare menajeră și pluvială, alimentarea cu energie electrică, telefonie.

Elemente de tema

Tema de proiectare, stabilită de comun acord cu proprietarii terenurilor ce compun teritoriul analizat, prevede zonificarea terenului analizat în vederea realizării unor construcții pentru locuințe individuale, colective și funcțiuni complementare comerț, servicii, drumuri interioare și platforme carosabile, spații verzi și plantații.

Zonificarea teritoriului, bilanț teritorial

Conform P.U.Z. cu caracter director zona vizată cuprinde o subzonă de unități industriale, depozitare, servicii și comerț propuse pe o adâncime de cca 150,00m de la actualul carosabil al DN6 și o subzonă rezidențială propusă pe restul de cca 400,00m adâncime a terenului studiat, locuințe individuale, colective cu funcțiuni complementare.

Criteriile de organizare urbanistică a zonei au fost următoarele :

- ❖ Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare obiectivelor prevăzute prin temă.
- ❖ Amplasarea noilor obiective a ținut seama de următoarele considerente:
 1. *funcționale* - acces la strazile majore și de deservire locală
 2. *compoziționale* - amplasarea spre circulația majoră de dotări, magazine prezentare, birouri

➤ **Bilanț teritorial - existent**

100% - arabil

- 56.400mp

➤ **Bilanț teritorial – propus**

Suprafața totală a terenului analizat este de 56.400mp.

Se propune urmatoarea zonificare:

Bilant teritorial		
Zona comert, servicii,	13.078 mp	- 23,19
Zona locuinte colective,	12.022 mp	- 21,32
Zona locuinte individuale,	7.153 mp	- 12,68
Zona verde	14.141 mp	- 25,07
<u>Zona circulatii</u>	<u>10.006 mp</u>	<u>- 17,74</u>
Total teren	56.400 mp	- 100,00%

Regimul de înaltime al constructiilor

Zona studiata în cadrul PUZ având o singura construcție în imediata vecinătate, METROII, pentru stabilirea regimului de înălțime nu se poate face o raportare la înălțimea medie a clădirilor învecinate sau la caracterul zonei. Regimul de înaltime maxim propus s-a stabilit functie de :

-necesități functionale: rezultate din datele de tema si destinatia clădirilor

-necesități compozitionale: prin marcarea unor puncte de interes

Regimul de inaltime propus va fi :

P+1E(M) ÷ P+2E(1E+M) – locuinte individuale Hmax cornișă = 9,00m;

P+3E(2E+M) ÷ P+4E+M – locuinte colective Hmax cornișă = 16,00m;

P ÷ P+2E – construcții comerț, servicii Hmax cornișă = 12,00m;

Regimul de aliniere al constructiilor

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

Regimul de aliniere al construcției din prezentul PUZ este indicat în plansa 04 și a fost determinat in funcție de :

- profilul transversal caracteristic al strazii de deservire locală propusă si zonelor verzi propuse

□ Aliniamentul propus pentru constructii este la 5,00m de la limita proprietatii..

Terenul liber de construcții rezultat prin retragerea aliniamentului, va fi amenajat cu spații verzi sau plantații de protecție.

Orientarea față de punctele cardinale

Amplasarea clădirilor de locuit cu fațadele principale spre est și vest, asigură lumină naturală și însorire spațiilor de locuit. Pentru cladirile comerciale, amplasarea sa asigure însorirea spatiilor pentru public si birourilor.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă se asigură din sistemul centralizat al municipiului Timișoara, prin extinderea rețelei de alimentare cu apă. Contorizarea debitului prelevat se va face pe fiecare branșament.

Debitele de apă totale preluate din rețeaua de distribuție sunt:

Q.zi.med. = 6,149 mc/zi = 0,074 l/sec.

Q.zi.max. = 7,993 mc/zi = 0,096 l/sec.

Q.h.max. = 0,690 mc/h = 0,192 l/sec.

Rețeaua de alimentare cu apă se dimensionează la debitul maxim zi : Qzi max = 0,096 l/sec. Se propune o conductă de aducțiune – de alimentare cu apă din țevă PE-HD PE 80 PN10 cu Dext.= 125 mm, în lungime de 550 m.

Canalizarea menajeră se va racorda la canalizarea municipiului Timișoara.

Debitele totale de ape uzate sunt :

Q.zi.med. = 4,919 mc/zi = 0,059 l/sec.

Q.zi.max. = 6,395 mc/zi = 0,077 l/sec.

Q.h.max. = 0,552 mc/h = 0,153 l/sec.

Canalul care transportă apa uzată de la amplasamentul PUZ-ului și până la rețeaua care leagă la canalizarea menajeră a municipiului Timișoara este propus din țevă PVC cu Dext = 200 mm, în lungime de 550 m.

Canalizarea apelor meteorice

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

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

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

Alimentarea cu energie electrică

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

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

Puterea necesară total instalată se va asigura prin amplificarea postului de transformare din apropiere și extinderea rețelei de distribuție până la blocul de măsură și protecție din care se va alimenta cu energie electrică pe baza unui 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 vor ivi probleme speciale de protecție a mediului prin construirea clădirilor de locuințe individuale, colective și comerț, servicii.

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 beneficiarii vor încheia contracte pt. colectare.

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 în P.U.Z. 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 peisagistica

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 unor clădiri pentru locuințe individuale, colective, comerț, servicii, în 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 situate pe amplasamentul studiat, sub aspectul proprietății.

Situația actuală arată astfel :

PROPRIETAR	C.F. Nr.	Nr.cadastral	Supraf. mp	Descriere
SABAU ANA	404556	A732/1/13	10.000	arabil extravilan
SABAU ANA	404555	A732/1/14	14.000	arabil extravilan
S.C.EUROBANAT PETROCHEM - P S.R.L.	404560	A732/1/15/1	10.000	arabil extravilan
S.C.EUROBANAT PETROCHEM - P S.R.L.	400355	A732/1/15/2	22.400	arabil extravilan
T O T A L			56.400	

Circulația terenurilor

Realizarea obiectivelor de utilitate publică propuse în cadrul PUZ necesită cedări de teren.

Astfel 10.006 mp destinați realizării drumurilor și rețelelor edilitare vor trebui să treacă din proprietatea privată a beneficiarilor S.C. EUROBANAT PETROCHEM - P S.R.L. și SABAU ANA, în proprietatea publică a Consiliului Local Timișoara.

4. CONCLUZII

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

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

Întocmit
arh. Crăculeac Mircea

Volumul II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

FOAIE DE GARDA

Denumirea lucrării : **PLAN URBANISTIC ZONAL** Locuinte individuale;
colective si functiuni complementare, comert, servicii

Volumul II **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Amplasament : Timisoara, zona Calea Torontalului, DN6
judetul Timis

Beneficiari : S.C. EUROBANAT PETROCHEM - P S.R.L.
si SABAU ANA

Proiect nr.: 130/2008

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

B. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

6. DISPOZITII GENERALE

6.1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

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

6.2. BAZA LEGALA

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

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

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

6.3. DOMENIUL DE APLICARE

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

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

6.3.1. TIPURI DE ZONE FUNCTIONALE

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

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

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

Terenul studiat cuprinde doua zone functionale majoră si anume:

- zona comert, servicii,
- zona rezidentiala cu doua subzone : locuinte individuale si colective

6.3.2. FUNCTIUNEA DOMINANTA A ZONEI

Funcțiunea dominantă a zonei este cea rezidențială.

6.3.3. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ADMISE ÎN ZONA

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

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

6.4. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

6.4.1. UTILIZĂRI PERMISE

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

6.4.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- 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. INTERDICȚII TEMPORARE

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

6.4.4. UTILIZĂRI INTERZISE

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

7. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

7.1. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

7.1.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

art.1.) ORIENTARE FAȚA DE PUNCTELE CARDINALE

Conform art.17 - R.G.U.

art.2.) AMPLASAREA FAȚA DE DRUMURILE PUBLICE

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

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

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

art.3.) AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT

Conform art.23 - R.G.U.

Amplasarea fata de aliniament se va face cu o retragere de min.5,00m, în vederea realizării unei plantații de protecție.

Se va asigura coerența fronturilor stradale, luând în considerare situația vecinilor imediați și caracterul general al străzii.

art.4.) AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Conform art.24 - R.G.U.

a). Constructiile retrase in raport cu limitele separatoare dintre parcele se vor amplasa in 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), in 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 înșorire 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 in cazul asigurarii acceselor la drum public.

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

c) La drumurile ce se termina in fundatura este necesara amenajarea acestora, in asa fel incat sa permita intoarcerea vehiculelor ce deserve sc zona inclusiv a autospecialelor de interventie pentru stingerea incendiilor.

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

art.2.) ACCESE PIETONALE

Conform art.26 - R.G.U.

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

7.1.3. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

art.1.) RACORDAREA LA RETELELE EDILITARE PROPUSE

Conform art.27 - R.G.U.

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

art.2.) REALIZAREA DE RETELE EDILITARE

Conform art.28 - R.G.U.

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

art.3.) PROPRIETATE PUBLICA ASUPRA RETELELOR EDILITARE

Conform art.29 - R.G.U.

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

art.4.) AMPLASAREA LUCRARILOR DE ECHIPARE A CLADIRILOR

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

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

Art.1. PARCELAREA.

Conform art.30 - R.G.U.

- a) Prin parcelare se vor asigura conditiile necesare obtinerii unor loturi construibile cu o suprafata minima de 700 -1000m pentru constructii izolate sau cuplate cu front minim 20,0 m.
- b) Adancimea loturilor va fi mai mare sau cel putin egala cu frontul acestora.
- c) Proiectarea tuturor obiectivelor va fi obligatoriu corelata.

Art.2. INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

Conform art.31 - R.G.U.

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor
- înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente

Regimul de înaltime maxim impus construcțiilor este de:

$P+1E(M) \div P+2E(1E+M)$ – locuințe individuale H_{\max} cornișă = 9,00m;

$P+3E(2E+M) \div P+4E+M$ – locuințe colective H_{\max} cornișă = 16,00m;

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

Art.3. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

Conform art.32 - R.G.U.

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Sunt interzise imitațiile de materiale
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural, conformare și amplasarea golurilor, materiale utilizate, învelitoare, palete cromatică, volumetrie și aspect exterior depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

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

Conform art.15 și anexa 2 - R.G.U.

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația construcției care urmează să fie amplasată și de condițiile de amplasare pe teren.

C-tii locuințe individuale	POT _{max} =35% ; CUT max= 1,05
C-tii locuințe colective	POT _{max} =20% ; CUT max= 2,00
C-tiicomert, servicii	POT _{max} =40% ; CUT max= 1,50

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

Art.1. PARCAJE, GARAJE

Conform art.33 și anexa 5 - R.G.U.

- a) La toate tipurile de construcții se vor realiza suprafetele necesare parcarilor și garajelor caracteristice fiecărei funcțiuni.
- b) Stationarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice.
- c) Amplasarea parcajelor și garajelor față de clădirile învecinate se va face având în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
- d) Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să se asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.
- e) Rampele de acces la garaje nu trebuie să antreneze modificări la nivelul trotuarului având denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor
- f) Pentru garaje cu cota pardoselii sub cota terenului, partea de acces va începe după limita de proprietate.
- g) De regulă lucrările rutiere vor fi însoțite și de lucrările de plantare. Plantațiile rutiere fac parte integrantă din ansamblul lucrărilor de drumuri, permițând integrarea drumului

in peisajul pe care il traverseaza asigurand reducerea noxelor si a poluarii sonore.

Art.2. SPATII VERZI

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

a). Suprafata spatiilor verzi si plantate se v-a stabili in corelare cu normele de igiena si protectia mediului.

b). Arborii existenti vor fi pastrati la maximum. Constructiile trebuie sa fie implantate in asa fel incat sa respecte plantatiile valoroase existente.

c). Fiecare documentatie depusa pentru autorizatia de construire va fi insotita de un plan de situatie ce va indica plantatia ce se intentioneaza sa se desfiinteze pentru realizarea constructiei si cea care se intentioneaza sa se creeze.

d). Orice proiect de construire atrage dupa sine obligatia de a trata cel putin 20% din suprafata terenului ca spatii verzi si de a planta minimum un arbore la fiecare 150 mp de spatiu liber in jurul constructiei

e). Plantarea de arbori inalti este permisa, numai la distante mai mari de 2.0 m fata de linia despartitoare a doua proprietati.

f). Este obligatorie amenajarea si plantarea spatiilor verzi aferente circulatiilor carosabile si a dotarilor edilitare comune.

Art.3. IMPREJMUIRI

Conform art.35 - R.G.U.

a). Toate proprietatile de pe cuprinsul intravilanelor vor fi imprejmuite, potrivit dispozitiilor prezentului Regulament, chiar daca nu sunt construite.

b). Imprejmuirea spre strada se va pozitiona pe linia de aliniere a strazii. Porțile imprejmuirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai spre interior.

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

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

e). Se recomanda imprejmuiri vegetale sau imprejmuiri transparente imbracate in vegetatie, atat spre aliniamentul stradal, cat si intre proprietati.

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

7.1.6 SERVITUTI

Se recomanda corelarea constructiilor cu executarea lucrarilor publice edilitare si de drumuri.

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiunile ce vor urma avizarii P.U.Z. si introducerea lor in banca de date existenta in scopul corelarii si mentinerii la zi a situatiei din zona.

Întocmit

arh. Crăculeac Mircea