

**EXTINDERE ZONA INDUSTRIALA / DEPOZITARE; CONSTRUCTII  
ADMINISTRATIVE SI PENTRU PRODUCTIE MECANICA FINA**

Amplasament

**Timisoara, Calea Mosnitei, nr. 21, C.F. Nr. 439071**

Beneficiar

**S.C. INTELIFORM S.R.L**

Faza

**Plan Urbanistic Zonal**

Data

**Februarie 2015**

**Pr. nr. 42/PUZ/14**

## FOAIE DE CAPAT

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| Denumirea lucrării                  | <b>EXTINDERE ZONA INDUSTRIALA / DEPOZITARE;<br/>CONSTRUCTII ADMINISTRATIVE SI PENTRU<br/>PRODUCTIE MECANICA FINA</b>                |
| Amplasament                         | <b>Timisoara, Calea Mosnitei, nr. 21; C.F. Nr. 438071</b>   |
| Beneficiar                          | <b>S.C. INTELIFORM S.R.L</b>  |
| Proiectant general<br>- Urbanism    | <b>S.C. ATELIERELE ARHITECH S.R.L.</b><br>Timisoara, Bd. Eroilor de la Tisa, nr. 77,<br>arh. Eugen Adrian FILIP                     |
| Proiectant edilitare                | <b>S.C. RODETECH S.R.L.</b><br>Timisoara, str. Calea Sagului, nr. 55<br>ing. Bojan Catalin Dan                                      |
| Proiectant<br>instalatiei electrice | <b>PFA Molnar Ovidu Lucian</b><br>Municipiul Timisoara, Romania<br>Str. Liviu Rebreanu, nr. 134, Sc. B, ap.19<br>ing. Ovidiu MOLNAR |
| Proiectant drumuri                  | <b>S.C. DRUM PROIECT CONSULT S.R.L.</b><br>Timisoara, str. Electronicii, nr. 26, ap. 18<br>ing. RILL Victor Marius                  |
| Faza de proiectare                  | <b>Plan Urbanistic Zonal</b>  |
| Data                                | <b>Februarie 2015</b>   |

## **LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR**

Urbanism                      arh. Eugen Adrian FILIP

Edilitare                        ing. Bojan Catalin Dan

Instalatii electrice        ing. Molnar Ovidiu

Drumuri                        ing. RILL Victor Marius

**Pr. nr. 42/PUZ/14**

## **BORDEROU**

### **A. PIESE SCRISE**

1. Foaie de titlu
2. Foaie de capat
3. Lista si semnaturile proiectantilor
4. Borderou
5. Memoriu de prezentare
6. Regulament Local de Urbanism aferent PUZ

### **B. PIESE DESENATE**

- |   |       |
|---|-------|
| 1. Plan incadrare in zona                           | 01 A  |
| 2. Situatia existenta si disfunctionalitati         | 02 A  |
| 3. Reglementari urbanistice zonificare functionala  | 03 A  |
| 4. Regimul juridic al terenurilor si circulatia lor | 04 A  |
| 5. Propunere de mobilare urbanistica                | 05 A  |
| 6. Reglementari edilitare                           | 01 ED |

Intocmit,  
arh. Eugen Adrian FILIP

## **VOLUMUL 1**

### **MEMORIU DE PREZENTARE**

#### **1. INTRODUCERE**

##### **1.1. Date de recunoastere a documentatiei**

|                    |  |
|--------------------|--|
| Denumirea lucrării | <b>EXTINDERE ZONA INDUSTRIALA / DEPOZITARE;<br/>CONSTRUCTII ADMINISTRATIVE SI PENTRU<br/>PRODUCTIE MECANICA FINA</b> |
| Amplasament        | <b>Timisoara, Calea Mosnitei, nr. 21; C.F. Nr. 439071</b>  |
| Beneficiar         | <b>S.C. INTELIFORM S.R.L</b>   |
| Faza de proiectare | <b>PUZ</b>   |
| Data elaborării    | <b>Februarie 2015</b>  |

##### **1.2. Obiectul PUZ**

Obiectul prezentei documentatii il constituie intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru terenul situat in Timisoara, Calea Mosnitei, nr. 21, C.F. Nr. 439071 in vederea realizarii obiectivului „**EXTINDERE ZONA INDUSTRIALA / DEPOZITARE; CONSTRUCTII ADMINISTRATIVE SI PENTRU PRODUCTIE MECANICA FINA**”. Documentatia se intocmeste in conformitate cu prevederile *Legii 350/2001* privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, a *Legii 50/1991* modificata cu *Legea 401/2003* si *199/2004*, in conformitate cu *HG 525/1996*, republicata in 2002, lege privind Regulamentul General de Urbanism precum si *Aviz de Oportunitate nr. 18 din 04.12.2014*.

In elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-au avut in vedere prevederile din *Reglementarile Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000*, aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.

Documentatia stabileste conditiile tehnice pentru:

- utilizarea functionala a terenului, in relatie cu functiunile din zona;
- modul de ocupare al terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent;
- realizarea lucrarilor tehnico-edilitare necesare crearii unei infrastructuri adecvate.

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

In intocmirea acestui Plan Urbanistic Zonal au fost luate in considerare informatiile din studiile aprobate in zona adiacenta amplasamentului si planurile de urbanism, care stabilesc directiile de dezvoltare ale teritoriului precum si informatiile cu caracter analitic.

Studii de fundamentare cu caracter documentar:

- Planului Urbanistic General, aprobat prin H.C.L. Timisoara nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L. Timisoara nr. 107/2014;
- Hotararea Consiliului Local 313 din 31.07.2007 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zona de productie – Amplasare hala productie mecanica fina si corp administrativ”;
- Aviz de Oportunitate nr. 18 din 04.12.2014;
- Studiul geotehnic intocmit la comanda beneficiarului;
- Suportul topografic actualizat, realizat pe zona studiata;

- Studii de fundamentare cu caracter analitic;
- Context urbanistic prielnic pentru constructii cu functiune industriale si administrative;
- Functiunile care se doresc a fi implementate pe terenul studiat nu au un impact nociv asupra mediului existent.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1 Evolutia zonei**

Zona studiata este situata in teritoriul administrativ al Municipiului Timisoara, in partea Sud-Estica a acestuia, conform Planului Urbanistic General si a prevederilor aferente terenul se afla in intravilanul al Municipiului Timisoara si prevede zone de locuinte si functiuni complementare.

Pe o parte a zonei studiate au fost realizate 3 P.U.Z.-uri: „Zona de productie - Amplasare hala productie mecanica fina si corp administrativ” aprobat prin HCL nr.313 din 31.07.2007 a carui beneficiar este S.C. INTELIFORM S.R.L, „Construire hala birouri si productie in regim P+1E” aprobat prin DCL 197/24.04.2012 si PUZ ce reglementeaza platforma Holcim. Astfel, o parte a terenul mai sus amintit a fost reglementat ca si zona unitati industriale, depozite si servicii, cealalta parte ramanand cu caracter de zona propusa pentru locuire si functiuni complementare.

Evolutia acestei zone în cadrul Municipiului Timisoara are un caracter preponderent industrial.

### **2.2 Incadrarea in localitate**

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii este situat in in partea Sud-Estica a Municipiului Timisoara.

Zona studiata este delimitata astfel:

- la Nord: str. Octavian Paler;
- la Sud: Calea Mosnitei (DC 1571);
- la Est: str. Bistrei;
- la Vest: canal de desecare/ irigatii HC 1627 .

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

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul prospectat apartine Campiei Banatului, aspectul orizontal conferind stabilitate terenului.

Din punct de vedere al climei, amplasamentul se integreaza in zona Timisoarei, caracterizata printr-o clima continental moderata, cu influente mediteraneene si oceanice.

Temperatura aerului:

- Media lunara maxima: +(21-22) °C in iulie,august;
- Media lunara minima: -(1-2) °C in ianuarie;

Precipitatii:

- Media lunara maxima: 70-80 mm. in iunie;
- Cantitatea medie multianuala a precipitatiilor: 630 mm/an;
- Numar mediu al zilelor cu ninsoare: 28 zile/an;
- Numar mediu al zilelor cu bruma: 25 zile/an;

Vantul:

- Directii predominante: N 16.9%; E 15%;
- Frecventa pe celelalte directii se mentine relativ constanta (7-9%).

**Geologic**, zona apartine Bazinului Panonic, coloana litologica a acestui areal cuprinzand un etaj inferior afectat tectonic si o cuvertura posttectonica.

Cu ocazia lucrarilor de teren efectuate pe amplasament, au fost identificate depozite aluvionare cuaternare (*Holocen superior*) acoperite uneori de depozite de umpluturi, eterogene si necompactate. Dat fiind stratificatia inclinata si incrucisata caracteristica sistemului fluviatil, precum si interventia antropica, succesiunea stratigrafica intalnita in astfel de depozite poate varia pe distante foarte mici.

Factorii climatici determina existenta unui climat temperat continental moderat, cu influente mediteraneene si oceanice, specific zonelor de câmpie din Campia Banatului.

Regimul eolian indică o frecvență mai mare a vânturilor din sectorul vestic, cu precipitații bogate și viteze medii ale acestora de 3 m/s ... 4 m/s. Vântul dominant bate din sectorul vestic (15 %).

Masele de aer dominante, în timpul primăverii și verii, sunt cele temperate, de proveniență oceanică, care aduc precipitații semnificative. În mod frecvent, chiar în timpul iernii, sosesc dinspre Atlantic mase de aer umed, aducând ploi și zăpezi însemnate, mai rar valuri de frig.

Ca intensitate, vânturile ating uneori gradul 10 (scara Beaufort), furtunile cu caracter cicloneal venind totdeauna dinspre vest, sud-vest (1929, 1942, 1960, 1969, 1986, 1994).

Conform zonarii seismice, amplasamentul este caracterizat de urmatorii parametri:  $a_g = 0,16 g$ ,  $T_c = 0,7 s$ .

Adancimea de inghet este de 0,6 – 0,7 m (conform STAS 6054-85).

## **2.4 Circulatia**

Circulatia auto din zona se desfasoara cu precadere pe strada Calea Mosnitei dar si pe strazi colaterale acesteia.

## **2.5 Ocuparea terenurilor**

Terenul este inscris C.F. nr. 439071 Timisoara, nr. topo. 439071 in suprafata de 7854 mp, categoria de folosinta teren intravilan cu hala de productie mecanica fina in regim P+1E cu extindere corp administrative in regim P+1E, aflat in proprietatea S.C. INTELIFORM S.R.L.

### **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:**

Terenul studiat este construit in procent de 8,70%, respectiv 683 mp, circulatii pietonale, auto si parcaje 13,51%, respectiv 1061 mp si spatii verzi amenajate 7,84%, respectiv 616 mp.

In zona limitrofa ternului studiat, tesutul urban este compus din:

- La partea Nordica si Estica se afla o zona propusa pentru locuinte prin P.U.G., dar neconstruita inca
- In partea Sudica sunt prevazute prin P.U.G. platforme industriale
- Iar in partea Vestica se afla zona industriala / birouri propusa prin PUZ-uri aprobate anterior, si incinta Holcim S.A. statie de betoane

## **2.6 Echipare edilitara**

Utilități existente în zonă: energie electrică, apă, canal, gaze naturale, rețea de telefonie, rețea de televiziune și date. Gabaritele rețelelor existente în zonă sunt confirmate de avizele deținătorilor de utilități. Necesarul de utilitati pentru functiunea prevazuta va fi stabilit si se va realiza prin proiecte de specialitate elaborate de proiectanti autorizati. La fel se va proceda si in cazul necesitatii devierii sau extinderii retelelor de utilitati existente.

***Alimentare cu apa si canalizare menajera*** - conform avizului nr.3927/11.02.2015 eliberat de către SC AQUATIM SA, în zona studiată există rețele de apă și canalizare, pe Calea Mosnitei. Traseele si adancimea exacta a acestora sunt indicate orientativ de S.C. AQUATIM, pozitia exacta a acestora urmand a se determina prin sondaje.

**Gaze naturale** – conform avizului favorabil eliberat de SC E-ON Gaz Distribuție SA, Nr. 515/24.02.2015, amplasamentul nu este afectat de rețele de alimentare cu gaze. In zona, conducta de alimentare cu gaz este poziționată paralel cu Calea Mosnitei.

**Energie electrica - Energie electrica** - conform aviz de amplasament favorabil nr. 78/25.02.2015 emis de SC Enel Distribuție Banat SA. Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, există o L.E.A. de 20kV ce impune un culoar de protecție de 10.00 lățime din ax de 5.00m.

Cladirea existentă este alimentată cu energie electrică. Orice alt corp de clădire pe terenul care face obiectul Planului Urbanistic Zonal poate fi racordată la energie electrică în baza unui aviz tehnic de racordare emis de către furnizorul de energie electrică

Având în vedere consumul energetic preconizat cât și situația energetică existentă a zonei, corpuri de clădire ce pot fi construite, într-o fază următoare de proiectare se vor detalia lucrările aferente racordării. În principiu soluția definitivă de alimentare cu energie electrică se va stabili de către furnizorul local de energie electrică.

Corpurile de clădiri ce se vor construi vor fi echipate cu tablou electric general din care se vor alimenta instalațiile electrice aferente. Acestea vor fi montate în spații speciale, cu destinație specifică. La fazele următoare de proiectare se vor detalia instalațiile electrice, astfel încât în execuție și exploatare să se elimine pericolele de incendiu, electrocutare, alte accidente de muncă.

### **Probleme de mediu**

#### **Relația cadru natural-cadru construit**

Ținând cont de poziția terenului în cadrul orașului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Construcțiile propuse au asigurată alimentarea cu apă din sistemul centralizat al Municipiului Timișoara și preluarea în sistem centralizat de canalizare a debitului de ape uzate menajere și pluviale. Colectarea și depozitarea și transportarea deșeurilor menajere se va realiza prin contract cu o societate RETIM.

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

#### **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Nu este cazul.

**Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă.**

În zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului.

#### **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție.**

Nu este cazul.

#### **Evidențierea potențialului balnear și turistic.**

Nu este cazul.

### **Opțiuni ale populației**

Evoluția acestei zone păstrează un caracter predominant industrial, manifestat prin dezvoltarea zonelor industriale existente cu tendințe spre hale de producție și de servicii, datorită cerințelor pieței imobiliare.

Terenul reglementat este în proprietate privată, situat în zonă de locuințe și funcțiuni complementare, subzonă construcții pentru industrie, mică producție și depozitare conform avizului de oportunitate și a Planului Urbanistic Zonal aprobată Hotărârea Consiliului Local 313 din 2007;

Primăria Municipiului Timișoara, ca autoritate locală are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări, controlate în teritoriu.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea



documentatiilor de amenajare a teritoriului si urbanism, propunerile acestora fiind analizate si integrate corespunzator in aceste documentatii.

Consultarea populatiei se realizeaza prin anunturi publice consultarea in diferite faze de elaborare si dezbatere publica conform Ord. nr. 2701/2010 si H.C.L. Timisoara nr. 140/2011.

Aspectul si functionarea intregii zone se vor imbunatati odata cu realizarea investitiei prin crearea de hale, parcaje si spatii verzi, organizarea circulatiei auto si pietonale.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

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

Abordarea studiului zonei a fost precedata de studierea si actualizarea elementelor operate in ultimii ani in zona. In principal pentru zona studiata este stabilita functiunea de zona mixta, locuinte si industrie nepoluanta, mica productie, depozitare si servicii.

#### **3.2. Prevederi ale PUG**

In prezent, situl studiat, este reglementat conform Planul Urbanistic General Timisoara aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 139/2007 si conf. Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ord. 176/2000 al MLPAT si conform Avizului de oportunitate nr. 18/04.12.2014.

#### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Zona studiata beneficiaza de un cadru natural favorabil, de un teren plan, fara interdictii cu repercursiuni asupra valorificarii cadrului natural. Pe teren nu exista plantatii inalte care sa puna problema mentinerii acestora. In aceste conditii, propunerile de urbanism pot asigura o organizare optima a teritoriului, cu prevederea unui procent minim de 25% spatii verzi.

#### **3.4. Modernizarea circulatiei**

Pentru accesibilitatea auto pe terenul studiat, se propune spre modernizare Clea Mosnitei(DC 1571) prin latirea benzilor de circulatie, realizarea trotuarelor si a benzilor de biciclete, pe ambele parti ale carosabilului rezultand astfel un profil stradal de 20 m.

#### **3.5. Zonificare functionala**

**Funciunea** propusa pe zona reglementata este aceea de industrie, depozitare, constructii administrative, fiind asigurate parcajele, circulatia auto si pietonala, zona verde aferenta;

Suprafata de teren studiat va fi zonificata astfel:

- zona de implantare a constructiilor ;
- zona de circulatii pietonale, auto si parcaje;
- zona spatii verzi;

Zonificarea functionala a zonei studiate s-a facut tinand cont de functiunea predominanta propusa si de proximitati urbanistice care impuneau constrangeri legate de functiune si/sau indici urbanistici.

#### **Bilant teritorial**

|   | <b>Situatia existenta</b> |          | <b>Situatia propusa</b> |           |
|---|---------------------------|----------|-------------------------|-----------|
|   | <b>mp</b>                 | <b>%</b> | <b>%</b>                | <b>mp</b> |
| <i>C.F. nr. 439071 Timisoara, nr. cad. 439071</i> |                           |          |                         |           |
| <b>Suprafata teren</b>                            | 7 854                     | 100      | 7 854                   | 100       |
| <b>Suprafata construita</b>                       | 683                       | 8.70     | 3 927                   | 50        |
| <b>Circulatii pietonale,<br/>Auto si parcaje</b>  | 1 061                     | 13.51    | 1 963                   | 25        |

|                           |       |       |       |    |
|---------------------------|-------|-------|-------|----|
| <b>Spatii verzi</b>       | 616   | 7,84  | 1 964 | 25 |
| <b>Spatii neamenajate</b> | 5 494 | 69,95 | -     | -  |

### Indici urbanistici

|  |                 |
|--|-----------------|
| <b>Procent de ocupare a terenului (POT)</b>      | <b>max. 50%</b> |
| <b>Coeficient de utilizare a terenului (CUT)</b> | <b>max. 1,2</b> |

### Regimul maxim de inaltime

Regimul maxim de inaltime pentru constructiile de locuinte propuse este de P+2E, cu Hmaxim =15,00 m.

### Reglementari – configurare spatiala

Zona studiata a fost configurata astfel incat sa raspunda temei investitorului, legislatia in vigoare si sa asigure functionarea, in conditii optime, a circuitelor functionale.

Solutia urbanistica a fost elaborata tinandu-se seama de urmatoarele obiective:

- realizarea unei zone cu functiune industriala, de depozitare si administrativa , adaptata contextului urbanistic;
- asigurarea suprafetelor de teren necesare drumurilor de deservire a obiectivului;
- realizarea unui spatiu verde 25%.

Au fost asigurate locuri de parcare proportional cu dimensiunile si capacitatea constructiilor ce se vor realiza, conform Avizului Comisiei de Circulatie.

### Amplasarea constructiilor pe parcela

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei va respecta OMS 536/1997, P118/1998, Codul Civil si urmatoarele coordonate:

- Cladirile cu regim de inaltime P+2E, vor fi amplasate cu o retragere de 16,40m fata de limita frontului stradal.
- Retragerile constructiilor fata de limitele laterale ale parcelei sunt propuse la minim 4 m. Cladirile se vor retrage de la limitele laterale in mod obligatoriu cu o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii, masurata la cornisa superioara sau la atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 4m.
- Amplasarea cladirilor in adancimea parcelei se va face astfel incat sa se pastreze distanta minima de 10 m fata de limita posterioara.

### **3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare**

#### Racordarea la retele tehnico - edilitare existente

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul existentei posibilitatii de racord la retelele existente de apa, instalatiile de canalizare si energie, sau in cazul realizarii de solutii de echipare in sistem individual.

#### Realizarea de retele tehnico - edilitare

- Extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz;
- Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar;
- Toate retelele stradale de alimentare cu apa, energie electrica, gaze naturale, telecomunicatii se vor realiza subteran.

#### Proprietatea publica asupra retelor edilitare

- Retelele de apa, canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietatea publica a orasului;
- Retelele de alimentare cu gaze, energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietatea publica a orasului.

### Lucrari necesare pentru asigurarea necesarului de alimentare cu apa potabila

Alimentarea cu apa potabila a locuintelor se va realiza de la retelele de alimentare cu apa existente pe str. Calea Mosnitei

Reteaua exterioara de distributie a apei trebuie sa asigure consumatorilor debitul maxim orar si sarcina hidrodinamică necesara. Fiecare cladire va fi pravăzută cu bransament individual. Retelele exterioare de distributie a apei cuprind:

- conducte principale de distributie;
- conducte de serviciu care transporta apa de la conductele principale la punctele de bransamente;
- caminele de bransament, cate unul pentru fiecare cladire.

Pentru asigurarea necesarului de apa potabila (apa rece, apa calda de consum) s-a obținut de la furnizorul local avizul de principiu.

### **Determinarea cantitatii de apa potabila**

Determinarea debitelor de apa s-a facut conform SR 1343-1-2006 astfel:

$$Q_{zi\ med} = \frac{1}{1000} \sum N(i) \circ q_s(i) \quad [mc/zi]$$

$N_i = 200$  persoane – numarul de utilizatori

$q_s = q_g + q_p$  – debitul specific ( litri / consumator si zi )

$q_g = 150$  l/om.zi – debit specific pentru nevoi gospodaresti

$q_p = 50$  l/om.zi – debit specific pentru nevoi publice

#### **a) Debitul zilnic mediu de apa**

$$Q_{zi\ med} = \frac{1}{1000} \circ 200 (150 + 50) = 40 \text{ mc/zi} \quad \mathbf{Q_{zi\ med} = 40 \text{ mc/zi}}$$

#### **b) Debitul zilnic maxim de apa**

$$Q_{zi\ max} = \frac{1}{1000} \sum [N(i) \circ q(i) \circ K_{zi}(i)] \quad [mc/zi]$$

$K_{zi}$  – abaterea valorii consumului zilnic =  $Q_{zi\ max}/Q_{zi\ med} = 1,20$

$$Q_{zi\ max} = \frac{1}{1000} \circ 200 (150 + 50) \circ 1,20 = 48 \quad \mathbf{Q_{zi\ max} = 48 \text{ mc/zi}}$$

#### **c) Debitul orar maxim de apa**

$$Q_{o.\ max} = \frac{1}{1000} \circ \frac{1}{24} \sum N(i) \circ q_s(i) \circ K_o \circ K_{zi} \quad [mc/zi]$$

$K_o$  – coeficient de variație orara a debitului = 3 (pentru 200 locuitori)

$$Q_{o.\ max} = \frac{1}{1000} \circ \frac{1}{24} \circ 200 (150 + 50) \circ 3 \circ 1,20 = 6 \text{ mc/h} \quad \mathbf{Q_{o.\ max} = 6 [mc/h]}$$

### **Imbunatire si/sau extinderi ale retelei de canalizare pt. preluarea apelor uzate**

Pentru evacuarea apelor uzate menajere si a apelor pluviale va fi realizat un sistem de canalizare pentru toată zona construita. Deversarea apelor uzate menajere se face in reseaua de canalizare a localitatii Timisoara. Apele uzate menajere vor fi colectate si evacuate prin intermediul caminelor de racord, la reseaua de canalizare. Se va realiza cate un camin de racord pentru fiecare cladire. Apele pluviale provenite de pe acoperisurile cladirilor si de pe suprafetele betonate sunt colectate in separatorul de hidrocarburi si deversate prin intermediul caminelor de racord, la reseaua de canalizare. Sistemul de canalizare cuprinde:

- racordul de canalizare a instalatiilor de canalizare interioara la canalizarea exterioara;
- retele de canalizare menajera exterioara;
- retele de canalizare pluvială exterioara;
- guri de deversare a apelor meteorice.

#### **Debitul de apa uzata evacuată la canalizare este:**

$$Q_{can.\ med}^{zi} = 0,8 \circ 200 = 160 \text{ mc/zi}$$

$$\mathbf{Q_{can.\ med}^{zi} = 160 \text{ mc/zi}}$$

#### **Debitul apelor meteorice evacuate la canalizare:**

Debitul de calcul  $q_c = 0,0001 \times I \times \sum \Phi S_c$  ( l/s )

$i$  – intensitatea ploii de calcul, in l/sha, in functie de frecventa normata si durata ploii

$i = 260 \text{ l/ha}$  pentru durata  $t = 2 \text{ min}$  si frecventa ploi  $f = 2/1$   
 $\Phi = 0.90$  – coeficientul de scurgere a apei meteorice de pe suprafata respectiva;  
 $Sc$  – suprafata de calcul, in mp;

- de pe acoperisuri

$$S_{\text{total}} = 2359.2 \text{ mp.}$$

$$q_c = 0,0001 \times l \times \sum \Phi Sc = 0,0001 \times 260 \times 0,90 \times 2359.2$$

$$q_c = 55.20 \text{ l/s}$$

- de pe suprafetele betonate

Debitul de calcul pentru suprafetele betonate se determina conform STAS 1846-2002:

$$Q_p = m \times \varphi \times i \times S_c \text{ (l/s)}$$

unde:  $m = 0,8$ ,  $\varphi = 0,85$

$i$  = intensitatea ploii de calcul, stabilita in functie de frecventa normala a ploii de calcul si de durata teoretica a ploii de calcul:

$$t = t_{cs} + \frac{l}{V_a} \text{ (min)}$$

$$t_{cs} = 12 \text{ min}, l = 250 \text{ m}, V_a = 100 \text{ m/min}$$

$$t = 12 + \frac{250}{100} = 14.95 \text{ min} \Rightarrow i = 180 \text{ l/s.ha}$$

$$S_{\text{carosabile}} = 1884,80 = 0.1885 \text{ ha}$$

$$Q_p = 0,8 \times 0,85 \times 180 \times 0.1885 = 23 \text{ l/s.}$$

$$Q_{\text{total}} = 55.2 + 23 = 78.2 \text{ l/s}$$

### 3.7. Protectia mediului

**Criterii** pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului:

#### 1. Caracteristicile planurilor si programelor:

**a) gradul in care planul sau programul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor**

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal este determinata de intentia de a functionaliza un amplasament in acord cu cerintele si tendinta de dezvoltare locala, relevata prin alte planuri urbanistice aprobate adiacent. Pe amplasamentul studiat se intvede dezvoltarea activitatilor cu caracter industrial, care nu desfasoara activitati cu impact asupra mediului, impactul fiind nesemnificativ, corespunzator unei zone industriale. Proiectul nu impune rezolvarea unor probleme deosebite de mediu, decat cele uzuale legate de utilitatile publice locale.

**b) gradul in care planul sau programul influentiaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele**

Investitia se incadreaza in prevederile strategiilor de dezvoltare urbanistica ale Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara, se incadreaza in Planurile Urbanistice Zonale din vecinatate, respecta reglementarile obligatorii stabilite prin Aviz de Oportunitate nr. 18 din 04.12.2014, Certificatului de Urbanism nr. 219 din 21.01.2015 si genereaza la randul ei directii de dezvoltare urbana si densificare. Prin aprobarea Planului Urbanistic Zonal actual se poate efectua schimbarea functiunii actuale in zona industrială, depozitare si constructii administrative, demersurile necesare edificării si amenajării teritoriului, de dezvoltare a echipării tehnico-edilitare a zonei si de stabilire a relatiilor ce se impun cu vecinatatile.

**c) relevanta planului sau programului in/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile**

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice, estetice accentuand caracterul de

globalitate a problematicii mediului. Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului in care exploatarea primului este profitabila si contribuie la dezvoltarea celui din urma. Mentinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea si creaza discomfort se va face doar prin aplicarea masurilor de reabilitare, protectie si conservarea mediului, valorificand astfel potentialul natural si cel construit.

Actualmente terenul este partial needificat si neamenajat. Prin interventiile propuse prin Planul Urbanistic Zonal privind ocuparea terenului studiat cu functiuni de zona industriala depozitare si constructii administrative, cai de acces si comunicatii, retele tehnico-edilitare zona se va transforma intr-un mediu antropic bine dezvoltat, cu toate caracteristicile aferente. Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spatii verzi si plantatii, utilizarea eficienta si durabila a spatiului existent, asigurarea facilitatilor de trai, cu conservarea factorilor de mediu.

**d) probleme de mediu relevante pentru plan sau program**

Apa: prin solutiile adoptate (de alimentare cu apa, de canalizare menajera si pluviala, gestiune a deseurilor) – se elimina posibilitatea de infiltratii in sol a substantelor lichide si contaminare a panzei freatice.

Aerul: nu exista surse de poluare a atmosferei – din punct de vedere al impactului asupra atmosferei.

Surse stationare dirijate: emisiile de poluanti antrenati de la gazele de ardere de la centralele termice.

Surse mobile: autoturisme si autoutilitate care genereaza poluanti precum monoxid de carbon, oxizi de azot, dioxid de sulf, hidrocarburi nearse – intermitente.

Solul: surse de poluare specifice perioadei de executie nu exista, decat accidental de la pierderea de carburanti la utilajele folosite – sunt nesemnificative cantitativ si pot fi inlaturate fara a avea efecte nedorite asupra solului. Pentru perioada de exploatare, surse posibile de poluare sunt: depozitarea necorespunzatoare a deseurilor. Se va realiza o platforma adecvata pentru colectarea selectiva a deseurilor, se vor intretine spatiile verzi.

Zgomot si vibratii: dupa implementare, proiectul va respecta cerintele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental.

Sursa actual de zgomot si vibratii nu exista.

Obiectivele propuse vor respecta limitele impuse de STAS 10009/98 privind valorile nivelului de zgomot exterior, de sub 60 dB, masurat la limita incintei.

Pentru limitarea vibratiilor se iau masuri la dimensionarea corecta a fundatiilor, platformei pentru parcaje si accesului rutier, sa nu apara vibratii detectabile cu aparatura de specialitate.

Radiatii: lucrarile propuse nu produc si nu folosesc radiatii.

Ca principale acte normative privind protectia mediului ce trebuiesc respectate, sunt precizate urmatoarele:

- se vor respecta conditiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;
- deseurile rezultate vor fi ridicate de catre o unitate de salubritate autorizata; cele reciclabile – hartie, carton, sticla etc. – vor fi colectate separat, pe tipuri si vor fi predate unitatilor specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deseurilor reciclabile, precum si cele al O.U. 78/2000 privind regimul deseurilor;
- se vor respecta prevederile Ordinului 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- nivelul de zgomot exterior se va mentine in limitele STAS 10009/98 si STAS 6156/1986;
- emisiile de poluanti in aer nu vor depasi valorile impuse de Ordinul 462/93 si 1103/03;
- apele uzate vor respecta conditiile de colectare din NTPA 002/2002;
- se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea conditiilor impuse de Legea 426/2001;

- se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritatile publice locale.

**e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu (de exemplu, planurile si programele legate de gospodaria deseurilor sau gospodaria apelor)**

Prin canalizare si alimentare cu apa in sistem centralizat, solutia propusa este conforma cu normelor europene actuale.

Deseurilor menajere vor fi colectate in recipiente speciale si vor fi preluate de societati autorizate cu mijloace de transport adecvate care nu permit imprastierea lor.

Gospodaria substantelor periculoase si toxice: nu rezulta nici un fel de substante toxice sau periculoase, deci nu se necesita masuri speciale.

## **2. Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate:**

*Probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor*

Se creaza spatii destinate industriei si functiunilor complementare, la un nivel inalt de calitate. Probabilitatea de a afecta mediul este nula – ca durata sau frecventa – ca atare nu se pune problema reversibilitatii efectelor (elementele componente raman nenocive si deseurile se aduna si se elimina).

*Natura cumulativa a efectelor* – nu este cazul.

*Natura transfrontiera a efectelor* – nu este cazul.

*Riscul pentru sanatatea umana sau mediu* – nu este cazul.

*Marimea si spatialitatea efectelor* – nu este cazul.

*Valoarea si vulnerabilitatea areabilului posibil a fi afectat, date de:*

(i) *Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural*

Nu sunt elemente ale patrimoniului cultural (national, regional sau local) in zona.

Nu exista caracteristici naturale speciale.

(ii) *Depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului* – nu este cazul.

(iii) *Folosirea terenului in mod intensiv* – nu este cazul.

Terenul in suprafata de 7 854 mp are prevazuta o suprafata de spatiu verde de 1 964 mp, ceea ce reprezinta 25% din suprafata terenului alocat investitiei. Pentru zona industriala depozitare si constructii administrative, indicii urbanistici de utilizare a terenului sunt: POTmax.= 50%, CUTmax.= 1,2. Regimul maxim de inaltime propus pentru zona industriala este de P+2E. Astfel se respecta reglementarile in vigoare in ceea ce priveste procentul de ocupare a terenului.

**g) Efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international** – nu e cazul.

Din aceste considerente generale si specifice legislatiei de mediu, cunoscand in detaliu caracterul investitiei, luand in considerare situatiile cu investitii similare, se apreciaza ca investitia este cu un risc redus, nesemnificativ asupra mediului si se realizeaza pe o suprafata mica.

### **3.8. Obiective de utilitate publica**

Obiectivele de utilitate publica se vor realiza de regula pe terenurile din domeniul public. Obiectivele de utilitate publica sunt: retelele edilitare (alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaz metan si energie electrica), care vor deveni publice dupa realizare.

## **4. Disfunctionalitati**

Pe zona studiata exista o linie de inalta tensiune: LEA 20kV,

In fazele urmatoare de proiectare pentru LEA 20kV, conform avizului de amplasament Enel Distributie Banat nr.78/25.02.2015 distanta minima de apropiere a oricarei parti al unui obiectiv fata de conductorul activ cel mai apropiat al LEA 20 kV existenta va fi de 5m.

## **5. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

Din analiza globala a situatiei urbanistice existente si a propunerilor de dezvoltare a zonei se desprind urmatoarele concluzii:

- functiunea propusa (zona industriala depozitare si constructii administrative) a aparut ca urmare a dezvoltarii zonei si a cererii existente pe piata;
- situatia actuala sustine ipoteza dezvoltarii zonei cu functiunea de zona industriala depozitare si constructii administrative.

La baza criteriilor de interventie, reglementari si restrictii impuse au stat urmatoarele obiective principale:

- corelarea cu planurile urbanistice aprobate pana in prezent pentru zonele adiacente;
- Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara, se incadreaza in Planurile Urbanistice Zonale din vecinatate, respecta reglementarile obligatorii stabilite prin Aviz de Oportunitate nr. 18 din 04.12.2014, Certificatului de Urbanism nr. 219 din 21.01.2015 si genereaza la randul ei directii de dezvoltare urbana si densificare;
- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor pentru obiectivele solicitate prin tema;
- rezolvarea coroborata a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere si de mediu;
- incadrarea in Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara;

Prezentul PUZ are un caracter de reglementare ce expliciteaza si detaliaza prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe zona studiata.

Intocmit,  
arh. Eugen Adrian FILIP

## VOLUMUL 2

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

### I. DISPOZITII GENERALE

#### **Art. 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent P.U.Z. este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul studiat. Prescriptiile cuprinse in prezentul Regulament (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele zonei ce face obiectul P.U.Z..

Prezentul Regulament Local de Urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si a fost aprobat pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 453/2001, pentru modificarea Legii 50/1991.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai in conditiile in care modificarile nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare, aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Daca prin prevederile unor documentatii pentru parti componente ale teritoriului studiat se schimba conceptia generala care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal si Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesara elaborarea din nou a acestei documentatii, conform prevederilor legale.

#### **Art. 2. Baza legala a elaborarii**

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal se elaboreaza in conformitate cu:

- Legea 453/2001 pentru modificarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor si functiunilor complementare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicata);
- Legea administratiei publice locale nr. 215/2001;
- Legea privind circulatia juridica a terenurilor nr. 54/1998;
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica nr. 33/1994;
- Legea privind calitatea in constructii nr. 10/1995 (republicata);
- Legea privind protectia mediului nr. 137/1995 (republicata);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998;
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Codul Civil;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G. 525/27 iunie 1996;
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ- indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;



si are la baza prevederile cuprinse in studiile si documentatiile de urbanism avizate si aprobate care au tangenta cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, respectiv:

- PUZ aprobat prin HCL 313/2007: Zona de productie – Amplasare hala productie mecanica fina si corp administrativ.
- PUZ aprobat prin HCL 197/24.04.2012 – Construire hala birouri si productie in regim P+1E.
- PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014: Interdictie temporara de construire pana la aprobare PUZ. Zona propusa pt. Locuinta si functiuni complementare, partial zona de spatii verzi.
- conform Avizului de Oportunitate nr. 18/04.12.2014

### **Art. 3. Domeniul de aplicare**

Prevederile Planului Urbanistic Zonal si ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z., odata aprobate, constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Prezentul P.U.Z. se va integra in Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara si va avea o valabilitate de 10 ani.

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

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

Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal nu detine patrimoniu natural sau construit.

### **Art. 5. Reguli cu privire la siguranta c-tiilor si la apararea interesului public**

Toate lucrarile de constructii pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor legale privind siguranta in constructii intre care se amintesc urmatoarele considerate ca prioritare, fara ca enumerarea sa fie limitativa:

- Legea nr. 50/1991 cu modificarile ulterioare privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii inclusiv Normele metodologice pentru aplicare in vigoare la data eliberarii Autorizatiei de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea in constructii;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare si expertizare tehnica a proiectelor, a executiei lucrarilor si constructiilor, inclusiv instructiunile de aplicare aprobate prin ord. MLPAT nr. 77/N/1996.

Proiectele care insotesc cererea pentru autorizarea unor lucrari de constructii vor cuprinde toate elementele necesare in care sa fie specificate masurile luate pentru asigurarea conditiilor de siguranta privind realizarea si exploatarea constructiilor.

### **Art. 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

#### **Art. 6.1. Orientarea fata de punctele cardinale**

- Se va asigura posibilitatea dublei orientari pentru spatiile interioare, evitandu-se orientarea exclusiv spre Nord;
- Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 536 / 1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei.

#### **Art. 6.2. Amplasarea fata de drumuri publice**

- Amplasarea constructiilor fata de drumurile publice propuse se vor realiza cu o retragere de min. 16,40m fata de aliniamentul frontului stradal, conform plansei grafice 03 A - *Reglementari urbanistice*.

#### **Art. 6.3. Amplasarea fata de aliniament**

- Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul stradal se va face conform plansei grafice 03 A - *Reglementari urbanistice*, cu o retragere de min. 16,40 m la frontul stradal.

#### **Art. 6.4. Amplasarea in interiorul parcelei**

- Amplasarea cladirii fata de spatele parcelei se va face astfel incat sa se pastreze distanta minima de 10,00 m fata de limita posterioara a lotului.
- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale ale terenului este de minim 4m, sau cu o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii, masurata la cornisa superioara sau la atic in punctul cel mai inalt ( $L=H/2$ ), dar nu mai putin de 4m;
- Amplasarea constructiilor in raport cu altele de pe aceeasi parcela se va face tinand cont de profilul functional al acestora, in asa fel incat sa nu fie umbrite spatiile constructiilor invecinate care pretind iluminare naturala.
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu.

#### **Art. 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

##### **Art. 7.1. Accese carosabile**

- Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la reseaua de circulatie si transport reprezinta o conditie majora de configurare, amplasarea si autorizarea acestora. Vor rezulta doua accese auto, unul existent si unul propus. Se propune o retea de drumuri carosabile care sa asigure accesul pentru toate parcelele propuse, conform planselor grafice, 03 - *Reglementari urbanistice – zonificare functionala* si 05 - *Propunere de mobilare urbanistica*.

##### **Art. 7.2. Accese pietonale**

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la cladiri.

- In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale, drum in incinta. Aceste pietonale vor fi distinct de cele auto, racordate la trotuarele aferente strazii Calea Mosnitei.

#### **Art. 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

##### **Art. 8.1. Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente**

- Toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico - edilitare publice;
- Se va asigura in mod special evacuarea rapida, dupa captarea in separatorul de hidrocarburi, a apelor meteorice din spatiile rezervate circulatiilor auto si pietonale.
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele tehnico - edilitare existente ale localitatii si anume: alimentare cu apa, canalizare menajera si pluviala, respectiv alimentare cu energie electrica.

##### **Art. 8.2. Realizarea de retele edilitare**

- Extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz.
- Lucrarile de racordare si bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.
- Lucrarile de echipare a cladirilor (apa, canal, gaze naturale, T.V. cablu, alimentare cu energie electrica, telefonie, etc) se vor proiecta si executa evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate.
- Centralele vor fi inglobate in constructii, fiind concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor sau zonei inconjuratoare.

##### **Art. 8.3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

Edificarea este permisa cu respectarea dreptului de proprietate asupra retelelor edilitare, publice sau private, dupa caz.

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

##### **Art. 9.1. Parcelarea**

- Autorizarea executarii parcelarilor se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 30 din R.G.U.
- Nu se iau in vedere parcelari, dar nu se exclude posibilitatea realizarii acestora in viitor daca fiecare parcela respecta conditiile amintite mai sus.

#### **Art. 9.2. Inaltimea constructiilor**

Regimul de inaltime impus constructiilor de locuinte propuse este de P+2E, cu Hcornisa = 15,00 m, Hmaxim =15,00 m.

#### **Art. 9.3. Aspectul exterior al constructiilor**

- Sunt interzise constructiile ce reprezinta pastise ale unor tipuri de arhitectura nespecifice. Constructiile prin conformare, volumetrie si aspect exterior, nu vor trebui sa intre in contradictie cu aspectul general al zonei si nu vor deprecia valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii;
- Culorile pentru fatade vor fi armonizate, RAL-urile alese se vor incadra in regulamentul privind identitatea cromatica a cladirilor din municipiul Timisoara.

#### **Art. 9.4. Procentul de ocupare al terenului**

- Zona va avea un procent de ocupare al terenului (POT) de maxim 50% si un coeficient de utilizare al terenului (CUT) de max 1,2;

### **Art. 10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii**

#### **Art. 10.1. Parcaje**

- Este obligatorie asigurarea de parcaje si garaje conform normativelor in vigoare.

#### **Art. 10.2. Spatii verzi si plantate**

- Se va prevedea amenajarea spatiilor verzi in proportie de minim 25% din suprafata terenului. Este obligatorie si plantarea zonei destinate spatiului verde.

#### **Art. 10.3. Imprejmuiri**

- Aspectul imprejmuirilor trebuie sa participe la ameliorarea aspectului exterior general, prin volumetrie, alegerea materialelor de constructie si prin calitatea executiei. Se prevad imprejmuiri opace pe fundul parcelei pentru asigurarea protectiei vizuale.

## **III. ZONIFICARE FUNCTIONALA**

### **Art. 11. Unitati si subunitati functionale**

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism este situata in intravilanul Municipiului Timisoara si face parte din teritoriul administrativ al Municipiului Timisoara.

**Zone si subzone functionale subzona Ei – zona de activitati economice cu caracter industrial**, conform Avizului de Oportunitate nr.18/04.12.2014.

## **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

**Funciunea dominanta este cea de industrie, zona fiind compusa din hale si spatii aferente cu caracter urban cu regim de inaltime P+2E.**

**Funciunile complementare** admise ale zonei sunt : servicii, accese pietonale si carosabile, spatii verzi amenajate, retele tehnico edilitare.

#### **Utilizari premise**

- Constructii cu functiune de regula industriala, mica productie, administrativa, de depozitare, comert, servicii, precum si echipamentare legate de functiunea zonei;
- Spatii verzi amenajate, perdele de protectie, platform, parcaje;
- Spalatorii auto

**Utilizari permise cu conditii** – conform cap. IV.5.I. art. 5 din R.L.U.

**Interdictii temporare de construire** – conform cap. IV.5.I. art. 6 din R.L.U.

**Interdictii definitive de construire** – conform cap. IV.5.I. art. 7 din R.L.U.

**V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

Conform Planului Urbanistic General, aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L. nr. 107/2014.

Intocmit,  
arh. Eugen Adrian FILIP