

CONSTRUCTII PENTRU INDUSTRIE, SERVICII SI DEPOZITARE

AMPLASAMENT:

Timisoara, FA

C.F. nr. 444382 Timisora, nr. cad. 444382;

BENEFICIAR:

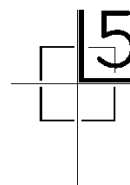
S.C. HAWLE LTH S.R.L.

FAZA DE PROIECTARE:

PLAN URBANISTIC ZONAL

DATA ELABORARII:

DECEMBRIE 2017

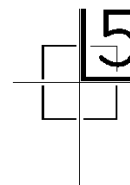


Pr. Nr. 04-HWL-17

FOAIE DE CAPAT

Denumirea proiectului	CONSTRUCTII PENTRU INDUSTRIE, SERVICII SI DEPOZITARE
Amplasament	Timisoara, FA C.F. nr. 444382 Timisoara, nr. cad. 444382;
Beneficiar	S.C. HAWLE LTH S.R.L.
Proiectant general Urbanism	S.C. 5U STAMP S.R.L. Timisoara, str. Bucovinei, nr. 63A arh. BAIA Dragos
Numar de proiect	04-HWL-17
Faza de proiectare	PLAN URBANISTIC ZONAL
Data elaborarii	DECEMBRIE 2017

SC 5U STAMP SRL
Timisoara, str. Bucovinei, Nr. 63A
J35/2504/2011
CIF: RO29340981



Pr. Nr. 04-HWL-17

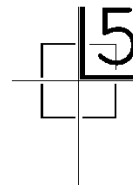
LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

Urbanism

Arh. FOLEA Doru

Arh. BAIA Dragos

Arh. ONET Alexandra



Pr. Nr. 04-HWL-17

BORDEROU

1. Parte scrisă

Foaie de titlu
Foaie de capăt
Lista și semnăturile proiectanților
Borderou
Certificat de Urbanism
Extras de Carte Funciara
Avize/Acorduri Tehnice
Studiu Geotehnic
Dovada plata taxa RUR
Memoriu de prezentare
Regulament de Urbanism aferent PUZ

2. Parte desenată

Încadrare in zona	01-U
Situatia existenta	02-U
Analiza functiuni-conditii de constructibilitate	03-U
Reglementari urbanistice	04-U
Proprietatea asupra terenurilor	05-U
Propunere de mobilare urbanistica	06-U
Reglementări edilitare	01-ED

Intocmit,

Arh. BAIA Dragos

Pr. Nr. 04-HWL-17

VOLUMUL I MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

Denumirea proiectului	CONSTRUCTII PENTRU INDUSTRIE, SERVICII SI DEPOZITARE
Amplasament	Timisoara, FA C.F. nr. 444382 Timisoara, nr. cad. 444382;
Beneficiar	S.C. HAWLE LTH S.R.L.
Faza de proiectare	PLAN URBANISTIC ZONAL
Data elaborarii	DECEMBRIE 2017

1.2. OBIECTUL LUCRARI

Prezenta documentatie s-a intocmit in vederea elaborarii pe terenul studiat in suprafata de 22800 mp a unui proiect in faza Plan Urbanistic Zonal care propune solutii si reglementari in scopul realizarii unr constructii pentru industrie, servicii si depozitare.

Astfel, se stabilesc conditii pentru:

- utilizarea functionala a terenului, în relatie cu functiunile din zona;
- modernizarea drumurilor de exploatare, in relatie cu strazile reglementate prin documentatiile de urbanism aprobate/in curs de aprobare;
- modul de ocupare al terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Pentru elaborarea acestei documentatii s-au studiat planurile urbanistice aprobate in zona adiacenta amplasamentului, precum si planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc directiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014;
- Plan Urbanistic de Detaliu aprobat prin HCL nr. 334/2005 – Sediul administrativ societate de constructii, Timisoara, Calea S. Vidrighin;

- Plan Urbanistic de Detaliu aprobat cu HCL nr. 616/2006 – Extindere hala existenta cu un atelier de productie si un corp administrativ, Timisoara, Calea S. Vidrighin, nr. 13A;
- Plan Urbanistic de Detaliu aprobat cu HCL nr. 404/2008 – Locuinte collective si functiuni complementare, Timisoara, str. Olarilor, nr. cad. A1536/1/2;
- Plan Urbanistic Zonal aprobat cu HCL nr. 69/2014 – Ansamblu de cladiri cu functiune mixta (birouri si servicii), Timisoara, str. Siemens, FN;
- Plan Urbanistic Zonal aprobat cu HCL nr. 504/2015 – Extindere hala de productie si birouri, extindere parcare, retele de incinta, record la drumul public, casa poarta, extindere anexe tehnice, Timisoara, str. Siemens, nr. 1;
- Aviz de Oportunitate nr. 03/11.05.2017 – PUZ - Zona de agrement si servicii aferente AQUAPARK;
- Aviz de Oportunitate nr. 14/11.05.2017 – PUZ – Constructii pentru industrie, servicii si depozitare;
- Aviz de Oportunitate nr. 10/11.05.2017 – PUZ – Zona de locuinte individuale mici si locuinte colective mici si functiuni complementare;
- Aviz de Oportunitate nr. 26/14.07.2017 – PUZ – Constructii industrie nepoluanta, depozitare, productie, servicii, birouri, comert;
- Noul Plan Urbanistic General, Etapa 3, revizia 3;
- Ridicarea topografica pentru zona studiata.

Elaborarea documentatiei s-a realizat in baza urmatoarelor documente:

- Legea nr. 350/2001 modificata prin OUG nr. 100/2016, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata si alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. Evolutia zonei

In conformitate cu Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014, in vigoare la data realizarii prezentei documentatii, amplasamentul studiat este situat in ***UTR 72 – zona propusa pentru unitati industriale, teren afectat de sistematizarea zonei (largire drumuri existente si drumuri propuse) si de canal***, cu interdictie temporara de construire pana la elaborarea unei documentatii de urbanism.

Situl studiat face parte din zona sud-estica a terenului administrativ al Municipiului Timisoara, unde este amplasata fosta platforma industrială, dezvoltata inainte de 1989, de-a lungul Căii Buziasului. Tesutul urban existent a suferit partial procese de reconversie functionala prin construirea de imobile destinate serviciilor, birouri, productie si depozitare (ex.Continental, SSI Schaefer, Elbrom Plast, Optica Business Park, Saguario Tech Estate Management).

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul studiat se afla in partea de sud-est a Municipiului Timisoara, in UTR. 72 conform Planului Urbanistic General și are funcțiune propusa pentru ***unitati industriale, teren afectat de sistematizarea zonei (largire drumuri existente si drumuri propuse) si de canal***, cu interdictie temporara de construire pana la elaborarea unei documentatii de urbanism.

Terenul care urmeaza sa fie reglementat prin prezenta documentatie este delimitat astfel:

- Nord: drum de pamant DE 1549/6 profil 4 m;

- Vest: drum de pamant DE 1554/2 profil 4 m;
- Sud: drum partial pietruit DE 1553 profil 4 m si canalul de desecarea HcN 1539, care in prezent in proximitatea amplasamentului este asanat;
- Est: parcele proprietate private, fara fond construit;

2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Nu sunt prezente elemente ale cadrului natural care ar putea interveni in modul de organizare urbanistica sau care ar trebui puse in valoare.

Date climatologice

Sub aspect climatic localitatea Timisoara prezintă următoarele date mai importante (prin asimilare cu Timișoara) :

- a. Temperatura aerului : - media lunară maximă : +(21-22)⁰ C –iulie
 - media lunară minimă : -(1-2)⁰ C - ianuarie
 - maxima absolută : +40⁰C-
 - minima absolută : -35⁰C -

- b. Precipitații :
 - media anuală .. 600-700 mm

- b. Adâncimea de îngheț ...0,70 m.

2.4.Circulatia rutiera -situatie existentă

In prezent, accesul rutier la parcela este asigurat prin intermediul DE 1553 si DE 1554/2, drumuri racordate la rețeaua majora de circulație, Calea Buziașului prin intermediul str. Siemens.

Drumurile de exploatare adiacente amplasamentului, DE 1553, DE 1554/2 si DE 1549/5 sunt drumuri de pamant cu profil de 4m.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Repartizarea pe folosinta si functiuni a suprafetei zonei studiate conform C.F. este in prezent cea de curti constructii intravilan pentru o suprafata de 22800 mp.

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii, liber de constructii este identificata prin CF nr. 444382 Timisoara, nr. cad: 444382, proprietatea SC HAWLE LTH SRL, liber de sarcini;

Relationari intre functiuni

In prezent zona studiata are functiune predominant industriala, cu reconversii punctuale in spatii pentru servicii si comert:

- constructii cu profil industrial: SC Continental Automotive RO SRL; SSI Schaefer; Elbrom Plast SRL; Interoptik SRL; Electrical Supply Store; Lemman Industrie; Maschinenbau Timisoara SRL
- constructii cu profil prestari servicii: SC ITC Logistic SRL; SC Continental Automotive RO SRL (administrativ/servicii);

Gradul de ocupare a zonei cu fond constituit

Terenul ce face obiectul documentatiei este liber de constructii, acoperit de vegetatie joasa crescuta haotic. In situatia actuala, procentul de ocupare al terenului (POT) este de 0.00%, coeficientul de utilizare al terenului (CUT) fiind de 0.00.

Asigurarea cu spatii verzi:

In stadiul actual, nu exista zone de spațiu verde amenajat. Nu există riscuri naturale in zona.

Principalele disfuncționalități:

– rețea de circulație auto și pietonale în curs de constituire. În scopul configurării structurii rutiere se propune rezervarea unei suprafețe de teren ce urmează a fi dezmembrată (pe latura Nordică – 8 m, Sudică – 4 m; pe latura Vestică – 6 m) care va face obiectul renunțării la dreptul de proprietate în favoarea Municipiului Timișoara.

2.6. Echiparea edilitară

Gabaritele și traseul rețelelor existente în zonă sunt precizate în cadrul avizelor eliberate de către deținătorii de utilități.

2.6.1. Alimentarea cu apă - situație existentă

Conform avizului tehnic de amplasament nr. 10696 din 25.04.2017 emis de Aquatim, în zonă există rețele de alimentare cu apă, pe str. Siemens.

2.6.2. Canalizare -situație existentă

În zona studiată există rețele de canalizare, pe str. Siemens, fapt confirmat de avizului tehnic de amplasament nr. 10696 din 25.04.2017 emis de Aquatim.

2.6.3. Alimentarea cu căldură-situație existentă

Conform avizului de amplasament, Colterm nu deține în zonă amplasamentului rețele termice și de apă rece hidrofor.

2.6.4. Alimentare cu gaze naturale-situație existentă

Există rețea de alimentare cu gaze naturale în zona studiată, pe str. Siemens, conform aviz DELGAZ grid nr. 2409/30.05.2017.

Având în vedere prevederile actelor normative și a instrucțiunilor în vigoare, lucrările de dezvoltare ale rețelelor de distribuție și de racordare a obiectivelor industriale se pot face numai în baza cotelor de gaze naturale aprobate, respectiv și de solicitările agenților economici din zonă.

2.6.5. Telefonie-situație existentă

În zona aflată în studiu, TELEKOM nu are amplasate rețele de comunicații electronice care să fie afectate de lucrările de construire.

2.6.6. Alimentarea cu energie electrică – situația existentă

Există rețea de alimentare cu energie electrică LES MT în zonă, pe str. Siemens, conform aviz ENEL Distribuție Banat nr. 433/20.04.2017.

2.6.7. Depozitare deseuri menajere-situație existentă

În Municipiul Timișoara deseurile menajere sunt colectate de către RETIM Ecologic Service SA în baza unui contract.

2.7. Probleme de mediu-situație existentă

Cadrul natural îl reprezintă actualmente terenul viran, cu vegetație spontană cu plante azotofage. Terenul este plan și nu prezintă riscuri naturale de mediu. Un risc de natură antropică îl reprezintă depozitarea neautorizată de deseuri de diverse tipuri, care atrag insecte și rozătoare și prezintă un pericol de contaminare pentru sol.

Zona studiată este însă lipsită de factori de poluare majori.

In vecinatate nu exista agenti economici cu activitate cu impact semnificativ asupra mediului, sau alte elemente, care nu sunt compatibile cu functiunea propusa prin PUZ. Nu exista un micro-ecosistem valoros pe suprafata studiata. In perimetrul studiat nu se regasesc monumente ale naturii.

In vederea depistarii surselor de poluare existente in zona s-a impus relevarea modului și tipului de poluare pentru fiecare componentă a mediului: apa, aer, sol, zgomot etc.

Calitatea aerului – este in general satisfăcătoare, surse de poluare majore nu exista. Calitatea solului –nu exista surse majore de poluare, solul nu poate fi afectat decât într-o măsură neglijabilă.

Calitatea apei-nu este influențată de nici un factor poluant. Apa potabilă este salubră din punct de vedere fizic , chimic, bacteriologic, etc.

Poluarea fonică este generata de zgomotul produs de circulația de pe str. Siemens.

Efectele poluarii in zona studiată pot fi atenuate prin luarea unor masuri de protectie riguroase, respectiv - plantatii arbori, rezolvare canalizare si ape uzate menajere, igienizare si salubrizare.

2.8.OPTIUNI ALE POPULATIEI

Prezenta documentatie propune solutii si reglementari in scopul acomodarii unei constructii cu functiune pentru industrie nepoluanta, servicii, depozitare.

Initiativa de promovare a PUZ – *Constructii pentru industrie, servicii si depozitare* a fost adusa la cunostinta publicului prin afisarea informatiilor pe situl Primariei Municipiului Timisoara si la amplasament, precum si publicarea in presa, in ziarul Renasterea Bnateana.

In acest scop populatia va putea trimite observatii si sugetii initiatorului PUZ si va putea participa la dezbaterile publice conform art. 58 si art. 62 din Regulamentul local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare -Elemente de temă

Abordarea studiului acestei zone a fost precedata de studierea si actualizarea elementelor operate in ultimii ani in zona.

In principal, zona este destinata dezvoltarii functiunii mixte: industrie, depozitare, servicii, comert, asa cum atesta documentatiile de urbanism aprobate (*Plan Urbanistic Zonal aprobat cu HCL nr. 504/2015 – Extindere hala de productie si birouri, extindere parcare, retele de incinta, record la drumul public, casa poarta, extindere anexe tehnice, Timisoara, str. Siemens, nr. 1; Plan Urbanistic Zonal aprobat cu HCL nr. 69/2014 – Ansamblu de cladiri cu functiune mixta (birouri si servicii), Timisoara, str. Siemens, FN*) precum si *Etapa a 3-a de elaborare PUG Timisoara aprobata prin HCL Timisoara nr. 428 din 30.07.2013 - UEt – zona de activitati economice cu caracter tertiar* In conformitate cu prevederile noului PUG, zona este destinata dezvoltarii de structuri urbane specifice activitatii economice de tip administrativ, manufacturier sau de servicii, industrial nepoluant (nivel de poluare incadrat in limitele admise) nepoluant desfasurate de intreprinderi mici.

Propunerea de noi unitati industriale va impulsiona zona spre dezvoltare, formand o platforma de dezvoltare economica cu servicii variate. Noile servicii aduse in zona vor genera noi locuri de munca.

Prin configurarea și funcțiunile propuse, soluția creează legături cu vecinătățile, stimulând dezvoltarea părții de Sud-Est a Municipiului Timișoara.

Având în vedere cele prezentate, considerăm ca soluția propusă se integrează perfect în funcțiunea zonei și poate satisface cerințele actuale ale investitorilor din zonă.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

În conformitate cu Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014, în vigoare la data realizării prezentei documentații, amplasamentul studiat este situat în **UTR 72 – zonă propusă pentru unități industriale, teren afectat de sistematizarea zonei (largire drumuri existente și drumuri propuse) și de canal**, cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Din punct de vedere al valorificării cadrului nu se impune luarea de măsuri speciale.

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, terenul este plan, fără vegetație înaltă. În realizarea soluției urbanistice se va avea în vedere menținerea/realizarea unui spațiu verde corelat cu suprafața carosabilă și pietonală.

3.4. Modernizarea circulației - propuneri în zona studiată

Din punct de vedere al circulației terenul se află într-o zonă cu potențial de viitor, amplasamentul fiind situat adiacent viitoarelor dezvoltări ale rețelelor de circulație reglementate anterior prin documentații de urbanism.

În acest scop, amplasamentul studiat a fost corelat cu vecinătatea adiacentă, propunerile din prezenta documentație ținând cont de trama strădală propusă, aliniamentele stradale și restricțiile stabilite prin documentațiile de urbanism aprobate în zonă, respectiv de structura urbană propusă prin noul PUG.

Noul PUG etapă 3 propune pentru această zonă un sistem de străzi (modernizarea DE 1549/6, DE 1554/2 ; DE 1529/1/1/9) cu profil tip **PTT16 – 20 m** care vor face legătura spre Sud cu Calea Buziasului.

Planul Urbanistic de Detaliu aprobat prin HCL nr. 334/2005 propune modernizarea DE 1553 la profil de **12 m (PTT2)**;

În scopul configurării structurii rutiere se propune rezervarea unor suprafețe de teren ce urmează a fi dezmembrate (pe latura Nordică – 8 m; pe latura Sudică – 4 m; pe latura Vestică – 6 m) care vor face obiectul renunțării la dreptul de proprietate în favoarea Municipiului Timișoara.

Accesul pe parcelă se va face din DE 1553, strada cu racord la str. Siemens.

În incintă se vor prevedea circulații auto, pietonale și parcaje. Organizarea circulațiilor interioare se va face în funcție de configurarea și poziționarea finală a construcțiilor propuse în fazele ulterioare de proiectare (DTAC, DT).

Vor fi respectate caile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în Normativul P118/1998.

3.5.Zonificare funcțională-reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Din punct de vedere funcțional se pastreaza caracterul zonei, respectiv **industrie, servicii si depozitare.**

Amplasarea constructiilor pe parcela

Constructiile se vor amplasa in interiorul perimetrului limitei de implantare a constructiilor care defineste zona de implantare a constructiilor, conform plansei „Reglementari urbanistice”.

Limita zonei de implantare a cladirilor este:

- la min. 5 m fata de limita sudica si vestica de proprietate;
- la H/2 min. 6 m fata de limita estica de proprietate;
- la min. 10 m fata de limita nordica de proprietate;

Vor face exceptie de la regulile de amplasare propuse prin prezenta documentatie, casele de poarta, posturile de transformare si alte cladiri, destinate utilitatilor sau echiparii edilitare, care vor putea fi amplasate si in afara zonelor de implantare.

Regimul maxim de inaltime

Regimul de inaltime pentru constructiile propuse este P- P+2E, cu H maxim = 15 m;

Sistematizarea pe verticală

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine, pastrand posibilitatea evacuării apelor meteorice la canalele existente pentru indepartarea excesului de umiditate.

Bilanțul teritorial s-a întocmit comparativ – situația existentă și propusă:

LOT nr. 1	SITUATIA EXISTENTA	SITUATIA PROPUSA	
	mp	mp	%
Terenul reglementat	19.867,00	19.867,00	100
Circulatii auto si pietonale, parcaje	0	4.966,75	25
Suprafata construita – max.	0	10.926,85	55
Spatii verzi – min.	0	3.973,40	20

LOT nr. 2 <i>Teren proprietate privata destinat renuntarii la dreptul de proprietate pentru constituirea domeniului public - propus</i>	SITUATIA EXISTENTA	SITUATIA PROPUSA	
	mp	mp	%
Terenul reglementat	2.933,00	2.933,00	100
Circulatii auto si pietonale	0	2.346,40	80
Spatii verzi de aliniament	0	586,60	20

BILANT GENERAL	SITUATIA EXISTENTA	SITUATIA PROPUSA	
	mp	mp	%
Terenul reglementat	22.800,00	22.800,00	100
Circulatii auto si pietonale, parcaje incinta	0	4.966,75	21,78
Circulatii auto si pietonale - drum public	0	2.346,40	10,29
Suprafata construita	0	10.926,85	47,93
Spatii verzi incinta si spatii verzi de aliniament	0	4.560,00	20,00

Indici urbanistici

Procent de ocupare a terenului (POT)	Max. 55%
Coeficient de utilizare a terenului (CUT)	Max. 1

3.6.DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Pentru investitia propusa se vor asigura toate utilitatile necesare functionarii acesteia: bransament la reseaua publica de alimentare cu apa potabila, racord la sistemul centralizat de canalizare, electricitate, gaz si telefonie.

3.6.1. Alimentare cu apa -Situatie propusa

Alimentarea cu apa potabila a cladirii se face de la reseaua de apa a localitatii Timisoara, existent ape str. Siemens (retea de apa existenta Ø125 mm). Reteaua exterioara de distributie a apei trebuie sa asigure consumatorilor debitul maxim orar si sarcina hidrodinamica necesara)

Pentru distributia apei se va prevedea o retea comuna pentru consumul menajer si pentru incendiu, amplasata conform plansei grafice 06-ED Reglementari edilitare atasata la prezenta documentatie.

In cadrul obiectivului propus apa este utilizata pentru :

- satisfacerea necesitatilor igienico-sanitare ale salariatilor;
- intretinerea curateniei in hale si spatii administrative;
- apa de incendiu;

Numarul hidrantilor exteriori si debitul de apa necesar se stabileste in functie de numarul de persona. Pentru asigurarea necesarului de apa (apa rece si pentru combaterea incendiului) se va obtine de la detinatorul de utilitati avizul principiul pentru racordul de apa, prevazandu-se de catre acesta si punctele de racord necesare.

Extinderea retelei de apa se va face conform avizului regiei.

In constructie se va asigura un spatiu tehnic in care se va prevedea centrala termica, pentru prepararea apei calde si incalzire spatiu de birouri.

Pentru alimentarea cu apa pentru stingerea incendiilor (interior si exterior) va fi realizata o retea inelara din conducte de PEHD Ø160x 9.1 mm, Pn6. Reteaua inelara va fi echipata cu 4 hidranti pentru incendiu exterior Dn100, subterani. De asemenea constructia va fi dotata si cu hidranti interior.

De asemenea, se vor realiza camine de vane pentru distributie, sectorizare/aerisire si racord la cladire. Prin caminul de sectorizare se asigura, in caz de avarie pe retea, mentinerea in functiune a trei hidranti de incendiu exterior.

Pozitionarea caminelor si a hidrantilor se va realiza cu placi indicatoare.

Statie pompare pentru combaterea incendiilor, consta din grupul de pompare pentru combaterea incendiului interior si respective exterior, conducte de aspiratie din rezervor, conductele de distributie apa, armaturile de inchidere si de sectionare.

Conform breviar de calcul debitele caracteristice pentru parcela sunt:

- Necesari de apa la sursa $C = 2,29 \text{ l/s}$
- Volum rezervor apa incendiu $V = 300 \text{ mc}$
- Volum bazin septic vidanjabil cu capacitatea de 6 mc .
- Separator hidrocarburi $Q = 76,31 \text{ l/s}$
- Debitul anual al apelor meteorice de pe suprafata $Q_p = 9956 \text{ mc/an}$

3.6.2. Retea canalizare -Situatie propusa

Canalizare ape uzate menajere

Deversarea apelor uzate menajere se face la reseaua de apa a localitatii Timisoara, existenta in proximitatea amplasamentului pe str. Siemens ($D_n = 400 \text{ m}$). Racordul la canalizarea orasului se va face cu teava PVCkg $D_n = 200 \text{ mm}$.

Canalizare pluviala

Apele uzate pluviale colectate de pe acoperisul constructiilor vor fi colectate si deversate la un bazin de retentie ape pluviale. Apele pluviale de pe platformele rutiere vor fi preluate prin intermediul rigolelor si vor fi dirijate spre un separator de hidrocarburi iar apoi colectate in bazinul de retentie. Apele din bazinul de retentie sunt folosite la udarea spatiilor verzi, respectiv descarcate la canalizarea orasului, prin pompare la 15 min . dupa terminarea ploii torentiale.

Categoria de importanta

Categoria de importanta a fost incadrata conform HGR nr. 766/11.1997 si Legea privind calitatea in constructii – Legea 10/24.01.1995 – categoria C-Normala.

Incadrarea in clasa de importanta

Incadrarea lucrarilor in clasa de importanta, a fost facuta in conformitate cu STAS 4273/83 dupa cum urmeaza:

- conform tabel 1 – clasa de importanta III
- conform tabel 8 – categoria constructii hidrotehnice 3

3.6.2. Alimentare cu energie electrica -Situatie propusa

Alimentarea cu energie electrica a obiectivelor propuse, se va realiza prin interceptare LES MT in exploatare existenta pe str. Siemens.

Toate lucrarile se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de SC ENEL DISTRIBUTIE BANAT SA sau alti proiectanti autorizati si se vor executa de catre firme atestate ANRE pentru acest tip de lucrari.

3.6.3. Alimentare cu gaze naturale -Situatie propusa

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la statiile de reglare-masurare existente in zona.

3.7. Protectia mediului – vezi anexa.

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.

In vederea realizarii obiectivelor propuse, suprafetele de teren destinate modernizarii structurii rutiere vor deveni domeniu public, dupa realizare, conform plansa grafica 04 – *Circulatia terenurilor*.

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

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

- pastrearea caracterul zonei, conform UTR 72 aferent PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014003, respectiv ***zona propusa pentru unitati industriale, teren afectat de sistematizarea zonei (largire drumuri existente si drumuri propuse) si de canal***, cu interdictie temporara de construire pana la elaborarea unei documentatii de urbanism.
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate pana in prezent: *Plan Urbanistic Zonal aprobat cu HCL nr. 504/2015 – Extindere hala de productie si birouri, extindere parcare, retele de incinta, record la drumul public, casa poarta, extindere anexe tehnice, Timisoara, str. Siemens, nr. 1; Plan Urbanistic Zonal aprobat cu HCL nr. 69/2014 – Ansamblu de cladiri cu functiune mixta (birouri si servicii), Timisoara, str. Siemens, FN precum si Etapa a 3-a de elaborare PUG Timisoara aprobata prin HCL Timisoara nr. 428 din 30.07.2013;*
- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor pentru obiectivele solicitate prin tema;
- rezolvarea coroborata a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere si de mediu.

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

Intocmit Arh.BAIA Dragos

Verificare Arh. FOLEA Doru

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. INTRODUCERE

Art. 1. Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent 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 intreg teritoriul studiat. Prescriptiile cuprinse in prezentul Regulament (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.

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

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal sta:

- 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 prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014;
- Etapa 3 PUG – în curs de aprobare;
- Aviz de oportunitate Nr. 14 din 11.05.2017;

- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ- indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;

Art. 3. Domeniul de aplicare

Prevederile PUZ si ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, odata aprobate, constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPAREA 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

Conform Art. 18 din R.G.U. si cap. II din R.L.U. Amplasarea constructiilor se va face cu respectarea zonei rezervate prospectelor stradale delimitate conform planșelor desenate din PUZ.

Art. 6.3. Amplasarea fata de aliniament

Amplasarea constructiilor fata de aliniament (limita dintre domeniul public si cel privat) se va face conform planșei grafice *Reglementari urbanistice*, in interiorul zonei construibile delimitate, respectand retragerile impuse.

Vor face exceptie de la regulile de amplasare propuse casele de poarta, posturile de transformare si alte cladiri, destinate utilitatilor sau echiparii edilitare, care vor putea fi amplasate si in afara zonelor de implantare.

Art. 6.4. Amplasarea in interiorul parcelei

Se vor respecta toate prevederile art. 24 – R.G.U. si cap. 2 al R.L.U. Constructiile se vor amplasa in interiorul limitei de implantare a constructiilor conform plansei grafice *Reglementari urbanistice*.

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. De regula distanta dintre doua cladiri va avea asigurata inaltimea cladirii celei mai inalte.

Exceptie fata de regulile mai sus mentionate se aplica in cazul cabinelor de poarta, a posturilor de transformare si a altor cladiri, destinate utilitatilor sau echiparii ediliare.

In situatia comasarii a doua sau mai multe parcele invecinate, sau a divizarii unei parcele, distantele prevazute in plansa grafica *Reglementari urbanistice* dintre zona de implantare a cladirilor si limitele parcelei nou create, se vor mentine.

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

Executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare se va face dupa caz in etape de investitie, pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii respectandu-se prevederile tehnice de executie din norme si standarde.

Orice constructie trebuie sa fie accesibila printr-un drum public sau privat avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile. Accesul pe parcela se va face din DE 1553, strada cu racord la str. Siemens. Acesta va fi studiat si dimensionat in asa fel incat sa permita autovehiculelor sa intre si sa iasa fara manevre.

Art. 7.2. Accese pietonale

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la cladiri, chiar daca acestea se marcheaza cu vopsea pe suprafetele de platforme si drumuri, care trebuie sa includa si gabaritele acestora, in cazul in care nu sunt realizate distinct.

Art. 8. Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul existentei posibilitatii de racord la retelele existente de apa, instalatiile de canalizare si de energie electrica sau in cazul realizarii de solutii de echipare in sistem individual, beneficiarul obligandu-se sa racordeze constructia la retea centralizata publica, atunci cand aceasta se va executa.

Art. 8.1. 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 retea edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

Se recomanda ca toate retelele stradale: alimentare cu apa, energie electrica, gaze naturale, telecomunicatii sa se realizeze subteran.

Art. 8.2. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Retelele de apa, canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a Municipiului Timisoara.

Retelele de alimentare cu gaze, energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietatea publica a Municipiului Timisoara.

Art. 8.3. Alimentare cu apa, canal

Alimentarea cu apa potabila a cladirii se face de la reseaua de apa a localitatii Timisoara, existent ape str. Siemens (retea de apa existenta $\varnothing 125$ mm). Reteaua exterioara de distributie a apei trebuie sa asigure consumatorilor debitul maxim orar si sarcina hidrodinamica necesara)

Pentru distributia apei se va prevedea o retea comuna pentru consumul menajer si pentru incendiu, amplasata conform plansei grafice 06-ED Reglementari edilitare atasata la prezenta documentatie.

In cadrul obiectivului propus apa este utilizata pentru :

- satisfacerea necesitatilor igienico-sanitare ale salariatilor;
- intretinerea curateniei in hale si spatii administrative;
- apa de incendiu;

Numarul hidrantilor exteriori si debitul de apa necesar se stabileste in functie de numarul de persona. Pentru asigurarea necesarului de apa (apa rece si pentru combaterea incendiului) se va obtine de la detinatorul de utilitati avizul principiului pentru racordul de apa, prevazandu-se de catre acesta si punctele de racord necesare.

Extinderea retelei de apa se va face conform avizului regiei.

In constructie se va asigura un spatiu tehnic in care se va prevedea centrala termica, pentru prepararea apei calde si incalzire spatiu de birouri.

Pentru alimentarea cu apa pentru stingerea incendiilor (interior si exterior) va fi realizata o retea inelara din conducte de PEHD $\varnothing 160 \times 9.1$ mm, Pn6. Reteaua inelara va fi echipata cu 4 hidranti pentru incendiu exterior Dn100, subterani. De asemenea constructia va fi dotata si cu hidranti interior.

De asemenea, se vor realiza camine de vane pentru distributie, sectorizare/aerisire si racord la cladire. Prin caminul de sectorizare se asigura, in caz de avarie pe retea, mentinerea in functiune a trei hidranti de incendiu exterior.

Pozitionarea caminelor si a hidrantilor se va realiza cu placi indicatoare.

Statie pompare pentru combaterea incendiilor, consta din grupul de pompare pentru combaterea incendiului interior si respective exterior, conducte de aspiratie din rezervor, conductele de distributie apa, armaturile de inchidere si de sectionare.

Apele uzate pluviale colectate de pe acoperisul constructiilor vor fi colectate si deversate la un bazin de retentie ape pluviale. Apele pluviale de pe platformele rutiere vor fi preluate prin intermediul rigolelor si vor fi dirijate spre un separator de hidrocarburi iar apoi colectate in bazinul de retentie. Apele din bazinul de retentie sunt folosite la udarea spatiilor verzi, respectiv descarcate la canalizarea orasului, prin pompare la 15 min. dupa terminarea ploii torentiale.

Conform breviar de calcul debitele caracteristice pentru parcela sunt:

- Necesara de apa la sursa $C = 2,29$ l/s
- Volum rezervor apa incendiu $V = 300$ mc
- Volum bazin septic vidanjabil cu capacitatea de 6mc.
- Separator hidrocarburi $Q=76,31$ l/s
- Debitul anual al apelor meteorice de pe suprafata $Q_p = 9956$ mc/an

Art. 8.4. Alimentare cu energie termica

Pentru spatiile de birouri se propune realizarea alimentarii cu energie termica prin centrale termice alimentate cu gaz.

Incalzirea spatiului din hala este asigurata cu ajutorul unor generatoare de aer cald montate pe peretii halei in partea superioara a acesteia, acestea aspira aerul din exteriorul cladirii printr-o retea tubulara cu diametrul de 200 mm, il incalzeste prin arderea gazului metan si il impinge in hala cu ajutorul ventilatoarelor. Gurile de evacuare a aerului cald sunt prevazute cu fante reglabile pentru reglarea debitului de aer evacuat.

Incalzirea in salile cladirilor enumerate se realizeaza printr-un sistem de incalzire centrala, apa calda rezultata din cele 4 centrale in condensare este trimisa printr-un sistem de tevi din cupru catre caloriferele montate pe pereti in fiecare sala, caloriferele fiind prevazute cu robinete pentru reglarea debitului de apa calda.

Art. 8.5. Alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la statiile de reglare-masurare existente in zona. De la aceste statii se alimenteaza consumatorii prin intermediul unor retele de gaze naturale de presiune redusa;

Se recomanda bransamente separate pentru fiecare pacela in parte.

Art. 8.6. Alimentare cu energie electrica

Asigurarea alimentarii cu energie electrica se ca realiza prin bransarea la reseaua publica existenta pe str. Siemens, conform unui proiect de specialitate intocmit intr- o faza ulterioara de proiectare;

Art. 8.7. Telecomunicatii

Pentru unitatile propuse pe amplasamentul studiat se prevede dotarea cu retele telefonice subterane, printr – un racord la retelele existente in apropiere.

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

Art. 9.1. Parcelarea

Datorita pozitiei si configuratiei loturilor se permite divizarea ulterioara a parcelelor in conditiile respectarii tramelor stradale propuse si a unei suprafete minime pe lot de 10000 mp.

Art. 9.2. Inaltimea constructiilor

Regimul de inaltime impus constructiilor este P+2E, cu o inaltime maxima de 15,00 m si accente (elemente de signalistica);

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, fiind evitate culorile stridente;

Art. 9.4. Procentul de ocupare al terenului

Zona va avea un procent de ocupare al terenului (POT) de max. 55% si un coeficient de utilizare al terenului (CUT) de max. 1,0;

Art. 10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

Art. 10.1. Parcaje

Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurata in afara spatiilor publice. Este interzisa transformarea spatiilor verzi de aliniament in spatii pentru parcaje. Suprafetele de stationare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor in vigoare. Se vor asigura locuri de parcare pentru angajati, vizitatori si pentru aprovizionare, proportional cu dimensiunile si capacitatea constructiilor ce se vor realiza, distribuite pentru fiecare constructie in parte.

Numarul locurilor de parcare necesare conform anexei 2 la RLU.

Art. 10.2. Spatii verzi si plantate

Se va prevedea amenajarea spatiilor verzi in proportie de minim 20% din suprafata terenului.

Art. 10.3. Imprejmuiri

Aspectul imprejmuirilor trebuie sa participe la ameliorarea aspectului exterior general, prin volumetrie, alegerea materialelor de constructie si prin calitatea executiei.

Inaltimea recomandata a imprejmuirilor la drumurile publice este de maximum 1,80m de la nivelul (terenului) trotuarului.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Art. 11. Unitati si subunitati functionale

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

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Funciunea dominanta este industrie nepoluanta, servicii si depozitare.

Funciunile complementare admise ale zonei: constructii cu functiune administrative, comerciala, alimentatie publica, sedii firme, spatii polivalente, targuri expozitionale, centre afaceri, institutii financiar-bancare, constructii pentru echiparea tehnico-edilitara a zonei, constructii pentru stationari auto, spatii verzi, spatii de protectie.

Utilizari premise cu conditii

Profil functional cu conditionari:

- Instalatii tehnologice cu conditia ca studiul de impact sa demonstreze ca nu prezinta pericole sau inconveniente care sa le faca incompatibila cu zona sau vecinatatile ei si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole;
- Locuire cu conditia ca locuintele sa fie destinate personalului a carui prezenta permanenta este necesara pentru asigurarea conducerii si pazei constructiilor;
- Cazare pentru protocol, cu conditia absentei in vecinatate a unor functiuni care sa o deranjeze;

Utilizari interzise:

- Constructii industriale sau servicii cu activitati poluante poluante;
- Constructii de locuinte, altele decat cele mentionate mai sus;
- Depozite de deseuri;
- Constructii nespecifice echiparii edilitare, in interiorul perimetrelor de protectie ale forajelor de apa potabila sau gospodariei de apa;

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Bilanțul teritorial a întocmit comparativ – situația existentă și propusă:

LOT nr. 1	SITUATIA EXISTENTA	SITUATIA PROPUSA	
	mp	mp	%
Terenul reglementat	19.867,00	19.867,00	100
Circulatii auto si pietonale, parcaje	0	4.966,75	25
Suprafata construita - max.	0	10.926,85	55
Spatii verzi – min.	0	3.973,40	20

LOT nr. 2 <i>Teren proprietate privata destinat renuntarii la dreptul de proprietate pentru constituirea domeniului public - propus</i>	SITUATIA EXISTENTA	SITUATIA PROPUSA	
	mp	mp	%
Terenul reglementat	2.933,00	2.933,00	100
Circulatii auto si pietonale	0	2.346,40	80
Spatii verzi de aliniament-min	0	586,60	20

BILANT GENERAL	SITUATIA EXISTENTA	SITUATIA PROPUSA	
	mp	mp	%
Terenul reglementat	22.800,00	22.800,00	100
Circulatii auto si pietonale, parcaje incinta	0	4.966,75	21,78
Circulatii auto si pietonale - domeniu public propus	0	2.346,40	10,29
Suprafata construita –max.	0	10.926,85	47,93
Spatii verzi incinta si spatii verzi de aliniament – min.	0	4.560,00	20,00

Indici urbanistici

Procent de ocupare a terenului (POT)	Max. 55%
Coeficient de utilizare a terenului (CUT)	Max. 1

VI. CONCLUZII

Solutia urbanistica adoptata reglementeaza din punct de vedere urbanistic zona studiata in prezenta documentatie.

Trasarea strazilor si a limitelor de parcele se va face pe baza de ridicari topometrice prin coordonate, datele putand fi puse la dispozitie proiectantului de specialitate, care va verifica si confirma corectitudinea trasarii.

Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma avizarii PUZ- ului si introducerea lor in baza de date existenta, in scopul corelarii si mentinerii la zi a situatiei din zona.

Intocmit Arh. BAIA Dragos

Verificat FOLEA Doru