



s c i r l strada f. mercy numarul 7 apartamentul 16b telefon/fax 431449

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ DE DEPOZITE SI PRESTARI SERVICII

EXTRAVILAN TIMISOARA, NORDUL STATIEI DE EPURARE

APE



FOAIE DE CAPĂT

Proiect nr.25/2005

Denumire proiect : **ZONĂ DE DEPOZITE SI PRESTARI SERVICII**
EXTRAVILAN TIMISOARA, NORDUL STATIEI DE EPURARE
APE

Faza : **P.U.Z.** (Plan urbanistic zonal)

Număr proiect : 25/2005

INIȚIATOR : **LEUȘCA MIHAI , LEUȘCA MARCELA, MILOI GHEORGHE,**
MILOI DANIELA CARLA

Elaborator (Proiectant) : s.c. **Atelier TREI** s.r.l.
str. F. Mercy nr.7 ap. 16 b, Timișoara
tel. 0256 – 431449

- DECEMBRIE 2005 –



LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

Proiect nr.25/2005

PROIECTANT: S.C. "Atelier TREI" S.R.L.

- **Șef proiect** arhitect **COSMIN BLOJU**
- **Urbanism** arhitect **CODRUTA NEGRULESCU**
arhitect **VICTOR POPOVICI**
arhitect **COSMIN BLOJU**

BORDEROU

Proiect nr.25/2005

A. PIESE SCRISE

- | | |
|---|------------|
| 1. Foaie de capăt | pag. nr. 1 |
| 2. Lista de responsabilități | pag. nr. 2 |
| 3. Borderou | pag. nr. 3 |
| 4. Memoriu | pag. nr. 4 |
| 5. Anexe: | |
| <ul style="list-style-type: none">• Extras de carte funciară• Copie C.U.• CERTIFICAT de atestare a dreptului de semnatura eliberat de Registrul urbanistilor din Romania• Copie ordin de plata catre RUR, nr. 84/ 05.07.2006• aviz unic nr.1284 din 08. 2005• aviz nr. 11151/2.08.2005 emis de SC ELECTRICA BANAT SA• aviz nr.2013 din 30.06.2005 emis de S.C. ROMTELECOM SA• aviz S.C.DISTRIGAZ NORD .TG.MUREȘ S.A. din 30.06.2005• aviz COLTERM S.A. din data de 08.07.2005 obținut ca urmare a cererii nr. U12-500-2013• aviz AQUATIM S.A. NR. 11993/DS-DT DIN 13.07.2005 U12005-CU2013 si 2014• aviz RATT serviciul tehnic nr. U12005-00-20134 din 01.07.2005• comunicare studiu pedologic OSPA nr. 120/23.01.2006• comunicare nr. 2276/ 22.05.2006 MINISTERUL MEDIULUI si GOSPODARIRII APELOR , Agentia Regionala de Protectia Mediului Timisoara – Vest ;• aviz ANIF nr. 5723/19.06.2006• aviz nr. 408/27.06.2006 eliberat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Timis• aviz nr. 2079/ DS-ST/07.02.2006 eliberat de AQUATIM ;• aviz sanitar favorabil nr. 58/C din 03.02.2006 eliberat de DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA TIMIS ;• aviz PSI nr. 826041 din 24.02. 2006 eliberat de Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta Banat .• aviz Comisia de Circulatie nr. TH2006-000609/09.03.2006• declaratie notariala a beneficiarilor de donare adrumurilor catre Statul Roman ;• aviz aviz nr. 411/13.06.2006 eliberat de Primaria Timisoara, Directia Edilitara ; | |

- aviz MINISTERUL ADMINISTRATIEI SI INTERNELOR Inspectoratul pentru situatii de Urgenta Banat al Judetului Timis , nr.38 din 31.01.2006

B. PIESE DESENATE

- | | |
|---|---------------|
| 1. Plan de situație eliberat de P.M.T. | sc 1:5000 |
| 2. Plan cadastral, plan de incadrare in zona | pl. nr. 1 |
| 3. Plan de situatie | pl. nr. 2 |
| 4. Situatia existenta | pl.nr. 25 A01 |
| 5. Reglementări urbanistice | pl.nr. 25 A02 |
| 6. Obiective de utilitate publica | pl.nr. 25 A03 |
| 7. Posibilități de mobilare urbanistică | pl.nr. 25 A04 |
| 8. Planse de situatie lucrari edilitare | pl. nr. 01.ED |
| 9. Propunere retele electrice si de telecomunicatii | pl.nr. 01E |
| 10. Plan de situatie | pl. nr 1 |
| 11. Profil longitudinal | pl. nr 2 |

VOL.1 MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr.25/2005

1. Introducere

1.1.DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării	: PLAN URBANISTIC ZONAL ZONĂ DE DEPOZITE SI PRESTARI SERVICII EXTRAVILAN TIMISOARA, NORDUL STATIEI DE EPURARE APE
Nr. proiect	: 25/2005
Inițiator (Beneficiar)	: LEUȘCA MIHAI, LEUȘCA MARCELA, MILOI GHEORGHE, MILOI DANIELA CARLA
Elaborator (Proiectant)	: s.c."ATELIER TREI"s.r.l. s.c."CosMUN WEST" s.r.l. s.c."CAPABIL"s.r.l. s.c."TECHNO PRO WATER"s.r.l. s.c."A&C GEODETIC TEAM"s.r.l.
Data elaborării	: DECEMBRIE 2005
Faza de proiectare	: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)



atelier
s r l strada f. mercy numarul 7 apartamentul 16b telefon/fax 431449

1.2. OBIECTUL PUZ

• **SOLICITĂRI ALE TEMEI – PROGRAM**

Prezenta documentație are ca obiect studierea posibilităților de conturare a unei zone de depozitare și prestări servicii în extravilanul municipiului Timișoara, pe arealul cuprins între DE1061m la nord, actuala Stație de epurare ape de pe malul canalului Bega la sud, DE 1094/1 la est și o parcelă privată adiacentă la DE 1099/8/4 la vest.

În cadrul acestui areal, pe terenul aflat în proprietatea beneficiarilor LEUȘCA MIHAI, LEUȘCA MARCELA, MILOI GHEORGHE, MILOI DANIELA CARLA, teren ce se află în imediata vecinătate a Stației de epurare ape de pe malul canalului Bega, se dorește crearea unei zone de depozitare și prestări servicii.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile. Rezervarea suprafețelor de teren, necesare viitoarelor drumuri.
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare.

Terenul pentru care se elaborează prezenta documentație în fază de Plan Urbanistic Zonal, are o suprafață de 3,96 ha și este identificat astfel:

- proprietari:

LEUȘCA MIHAI , LEUȘCA MARCELA, MILOI GHEORGHE, MILOI DANIELA CARLA

- C.F. NR. 139059 – TIMIȘOARA
NR.TOP. A 1099/8/2

• **PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII, PENTRU ZONA STUDIATĂ**

Conform intențiilor conturate prin Planul Urbanistic General al localității TIMIȘOARA, acesta zona are destinația de zona de protecție, prin conturarea unei zone de spațiu verde; motivul pentru care se propune acest tip de funcțiune pentru suprafața de teren studiată este vecinătatea incintei actualei **Stație de epurare ape** .

1.3.SURSE DOCUMENTARE

• **LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR PUZ**

Referire la **PUG TIMIȘOARA**:

În urma analizării documentației mai sus menționate, se pot trage următoarele concluzii generale:

- parcelele ce fac obiectul studiului sunt situate într-o zonă mai largă de delimitare ce are statut de zonă protejată în baza normelor sanitare, astfel încât funcțiunile propuse în interiorul acestui perimetru trebuie să respecte acest statut;

- zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de **zonă de depozitare si prestari servicii** (fara activitati productive), în concordanță cu vecinătățile si cu prevederile P.U.G.;
- pentru realizarea noilor zone propuse, se va proceda la introducerea terenurilor în intravilanul extins al localității Timisoara;
- soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zonă țin cont de concluziile documentațiilor întocmite și de avizele obținute și de trama majoră propusă de P.U.G. Timisoara;
- echiparea edilitară se propune a se dezvolta cu noi trasee si rețele pentru alimentarea cu apă, canalizări, gaze naturale, telefonie, etc.
- LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU PUZ

Paralel cu întocmirea acestei documentații s-au solicitat avize de la toți deținătorii de gospodării subterane din zonă.

Conform avizului nr. 11151/2.08.2005 emis de SC ELECTRICA BANAT SA, sucursala Timisoara amplasamentul propus spre lotizare nu este afectat de rețele din gestiunea SC ELECTRICA BANAT SA .In partea de vest, in vecinatatea zonei studiate exista o linie aeriana de 110kV. Culoarul de protecție și anume 18,5 m interdicție de construire din axul stâlpului liniei aeriene nu afecteaza in nici un fel zona studiată.

Conform avizului nr.2013 din 30.06.2005 emis de S.C. ROMTELECOM SA instalatiile de telecomunicatie existente in zona nu sunt afectate.

Conform avizului S.C.DISTRIGAZ NORD .TG.MUREȘ S.A. din 30.06.2005, nu există rețele de gaze naturale în zonă care să afecteze terenul studiat.

Conform avizului COLTERM S.A. din data de 08.07.2005 obținut ca urmare a cererii nr. U12-500-2013 , zona nu este afectată de prezenta rețelilor in administrarea COLTERM S.A.

Conform avizului AQUATIM S.A. NR. 11993/DS-DT/ din data de 13.07.2005 obținut ca urmare a cererii nr. U12-005-002013 si 2014 , zona nu este afectată de prezenta rețelilor in administrarea AQUATIM S.A. S.A.

Conform avizului R.A.T.Timisoara S.A. nr. U12-005-002013 din 01.07.2005 , in zona studiată, regia nu detine gospodarie de cabluri electrice.

- DATE STATISTICE
Nu e cazul.
- PROIECTE DE INVESTIȚII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI

Documentația P.U.G. prevede pentru partea de nord a arealului studiat un traseu modernizat feroviar , traseu ce va face legatura intre functiuni aferente acestor constructii feroviare (Gara de Nord si alte constructii feroviare din zona de nord a zonei studiate) si zona de depozite si prestari servicii din vestul zonei studiate.

2. Studiul actual al dezvoltării

2.1.EVOLUȚIA ZONEI

- **DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI**

Terenurile având până în anii '90 caracter agricol, au dobândit atractivitate pentru extinderea funcțiilor non agricole.

Explozia investițiilor din ultimii ani, precum și iminenta intrare în Comunitatea Europeană, a contribuit la sporirea solicitărilor de suprafețe de teren dedicate dezvoltării de zone de servicii. Acest fapt a impus studierea posibilităților de parcelare a zonelor limitrofe limitei intravilane.

Conform strategiei de dezvoltare comune a municipiului Timișoara, se creează condițiile de extindere a dezvoltării urbane până la traseul viitoarei centuri a municipiului Timișoara. Zona luată în studiu în documentația de față se înscrie în această tendință.

- **CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII**

Prin propunerea zonei studiate ca zonă de depozite și prestări servicii, se conturează o funcțiune alternativă compatibilă cu statutul definit prin PUG (zona protejată pe baza normelor sanitare) pentru zona mare din care fac parte parcelele ce fac obiectul planului urbanistic zonal.

- **POTENȚIAL DE DEZVOLTARE**

Ținând cont de proximitatea imediată cu teritoriul intravilanului și implicit cu rețelele de echipare edilitară și de vecinătatea traseului propus prin PUG al viitorului traseu modernizat de circulație feroviara, potențialul de dezvoltare al zonei va fi sporit.

Zona va beneficia de existența unor investitori concreți, acest fapt urmând să permită susținerea financiară atât a soluțiilor de echipare centralizată a zonei, precum și varianta aprobată de rezolvare a acceselor, prin crearea unor noi străzi pe traseul drumurilor de exploatare.

2.2.ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- **POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII**

Terenul studiat se află în vestul orașului Timișoara în nordul limitei orașului Timișoara și este adiacent limitei intravilane a acestuia.

- **RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL, ETC.;**

PUZ – ul se adresează unui areal delimitat de: pe arealul cuprins între DE1061m la nord, actuala Stație de epurare ape de pe malul canalului Bega la sud, DE 1094/1 la est și o parcelă privată adiacentă la DE 1099/8/4 la vest.

- la sud de DE 1099/9 și intravilanul municipiului Timișoara și incinta stației de epurare
- la nord de canalul HC 1095/1 și drumul de exploatare DE 1061
- la est de drumul de exploatare DE 1094/1 și canalul HC 1095/1.
- la vest de o parcelă privată, liberă de construcții la momentul elaborării studiului ;

Zona studiată este accesibilă de pe drumul de exploatare DE 1094/1 ce se învecinează cu parcelele ce fac obiectul P.U.Z.-lui, drum ce debuşează indirect din splaiul N.Titulescu, via podul Mogoş .

2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REŢEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIŢII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE**
- Cel mai apropiat element al cadrului natural este canalul **Bega**, ce se situează în sudul incintei **Statiei de epurare ape** , statia de epurare fiind situata în vecinatatea drumului de exploatare DE 1099/9 limitrof zonei studiate. Vecinatatea cu acest canal fiind mediata de incinta statiei de epurare, incinta securizata corespunzator, se diminuează semnificativ contactul direct al utilizatorilor zonei studiate cu oglinda de apă.
- În mod indirect, amplasamentul apropiat de canalul **Bega**, respectiv vecinatatea cu **Statia de epurare ape**, dictează modul de organizare a incintelor de servicii si depozitare, mod de organizare ce concentrează circulațiile majore si zonele de parcare înspre nord si lasa zona verde a parcelarii înspre sud , catre drumul de exploatare DE 1099/9 limitrof **Statiei de epurare ape**.

2.4.CIRCULAŢIA

- **ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂŞURAREA ÎN ZONA A CIRCULAŢIEI RUTIERE**

Având în vedere că toate terenurile ce fac obiectul studiului de faţă au în prezent caracter agricol, circulaţia s-a desfăşurat până în prezent prin intermediul drumurilor agricole existente.

Pe trama existenta a drumurilor de exploatare se propune trasarea drumurilor de deservire a loturilor si de irigare a zonei în continuare, prin modernizarea acestor drumuri si dimensionarea lor corespunzatoare.

2.5.OCUPAREA TERENURILOR

- **PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCŢIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ**

Repartizarea pe folosinţă şi funcţiuni a suprafeţei zonei studiate este în prezent cea de teren arabil.

- **RELAŢIONĂRI ÎNTRE FUNCŢIUNI**

Conform prevederilor P.U.G. Timisoara în vecinătatea arealului studiat se prevăd dezvoltări de zone de spaţii verzi amenajate la estul zonei si zone de depozitari si prestari servicii la vestul parcelelor studiate.

În momentul actual, suprafaţa ce face obiectul P.U.Z.-lui se învecinează cu unitati industriale cum ar fi incinta unitatii Solventul la est, Statia de epurare ape la sud- vest si cu terenuri agricole libere de constructii în nord si vest.

Propunerea planului urbanistic de faţa încearcă sa reconcilieze cele doua functiuni (cea propusa în P.U.G.- de spaţii verzi amenajate si cea existenta, dominanta a zonei-functiunea industrială) printr-o functiunea pasiva din punct de vedere al productiei industriale, dar activa din punct de vedere economic.

Prin propunerea unor parcele pe care sa functioneze puncte de depozitare si servicii in incite „verzi” se urmareste deblocarea dezvoltarii economice a zonei studiate fara agresarea vecinatatii cu Statia de epurare ape.

- GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT
Zona detaliată în P.U.Z. are o suprafață de 41 800 mp, teren arabil în extravilan.
- ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT
În zona aferentă terenului studiat nu există construcții.
- ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE
Ținând cont că infrastructura de transport a unitatii industriale Solventul si a Statia de epurare ape se află în apropierea terenului studiat, corelarea noii zone de depozitare cu activitatile din zona se va face prin racordarea la aceasta infrastructura.
- ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI
În stadiul actual, ținând cont de faptul că terenul are folosință agricolă, nu există zone de spațiu verde amenajat.
- EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE ÎNVECINATE
Nu este cazul.
- PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI
Analiza situației existente a relevat disfuncționalități grupate pe categorii:
 - a) de circulație (au fost dezvoltate la punctul referitor la Căi de comunicație):
 - traseele drumurilor de exploatare din zonă nu permit rezolvări coerente, fiind necesare intervenții suplimentare pentru asigurarea unor profile transversale corespunzătoare;
 - b) funcționale
 - absența utilităților în zonă
 - situarea terenului studiat in interiorul conturului zonei de protectie pe baza normelor sanitare, (al carei traseu s-a stabilit prin prevederile P.U.G)., poate bloca pe termen lung blocarea dezvoltarii economice a acestei zone si implicit a zonelor limitrofe cu aceasta;

2.6.ECHIPAREA EDILITARĂ

1.Căi de comunicație:

- la sud , drumul de exploatare DE 1099/9
- la nord, drumul de exploatare DE 1061
- la est, drumul de exploatare DE 1094/1.
- la vest, de o parcela privata, libera de constructii la momentul elaborarii studiului ;

Zona studiată este accesibilă de pe drumul de exploatare DE 1094/1 ce se invecineaza cu parcelele ce fac obiectul P.U.Z.-lui, drum ce debușează indirect din splaiul N.Titulescu, via podul Mogoș .

Analiza situației existente a relevat următoarele disfuncționalități ale circulației rutiere:

- zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente;
- trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, cea de zonă de depozitare și servicii, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.

2. Alimentare cu apa și canalizare – situația existentă

Conform avizului AQUATIM S.A. NR. 11993/DS-DT/ din data de 13.07.2005 obținut ca urmare a cererii nr. U12-005-002013 și 2014, zona nu este afectată de prezența rețelelor în administrarea AQUATIM S.A. S.A.

3. Alimentarea cu gaze naturale

Conform avizului S.C.DISTRIGAZ NORD .TG.MUREȘ S.A. din 30.06.2005, nu există rețele de gaze naturale în zonă care să afecteze terenul studiat.

4. Alimentarea cu energie electrică

Conform aviz favorabil nr.11151/02.08.2005 emis de SC ELECTRICA BANAT SA TIMIȘOARA amplasamentul nu este afectat de instalații electrice.

De asemenea, amplasamentul nu este afectat de rețele de transport energie electrică.

5. Telefonizare

Conform aviz tehnic favorabil nr.2013/30.06.2005 emis de SC ROMTELECOM SA pe amplasament nu se găsesc instalații de telecomunicații.

6. Rețea de televiziune în cablu

În zonă nu există rețea urbană de televiziune în cablu.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

• RELAȚIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT

Terenurile încadrate în zona extinsă de studiu au în prezent, categoria de folosință de terenuri arabile.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă de zone de servicii și funcțiuni complementare, este în continuă creștere.

Ținând cont de poziția terenului, se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

• EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu e cazul.

• MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISURI PENTRU ZONĂ

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

• EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu e cazul.

- EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC
Nu e cazul.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- extinderea funcției de depozitare și servicii adaptată la cerințele P.U.G.- lui și la specificul zonei limitrofe;
- asigurarea de terenuri rezervate funcțiilor complementare;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- cooperarea proprietarilor din zonă în ideea generării unei zone dezvoltate armonios,
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea elementelor operate în ultimii ani în zonă.

Intențiile de conturare a unei zone de depozitare și servicii, generează în continuare problema apariției de noi străzi. Unul din scopurile propuse ale documentației de față este și clarificarea caracterului și a secțiunii transversale a acestor noi drumuri.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Teritoriul studiat prin documentația de față nu a făcut până în prezent obiectul unui studiu de urbanism în detaliu. Conform Planului Urbanistic General terenul care face obiectul studiului de față este situat într-o zonă de protecție pe baza normelor sanitare.

Vecinatatea imediată a parcelei cu o serie de obiective industriale, face însă foarte dificilă punerea în practică și eficientizarea unei funcțiuni precum spațiu verde amenajat.

Se propune astfel ca alternativa crearea unei zone de depozitare și servicii pasive din punct de vedere al activităților industriale- implantate în cadrul unor incinte verzi; incintele se vor amenaja astfel încât rezerva de teren neconstruit, cea mai semnificativă să rămână înspre vecinatatea cu Stia de Epurare Ape

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune generarea unei zone de depozitare și servicii cu obligativitatea propunerii unui minim 20% din suprafață de spații verzi.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Din punct de vedere al lucrărilor rutiere propuse, zona studiată este mărginită la nord și sud de două drumuri de exploatare DE 1061, respectiv DE 1099/9. Aceste drumuri

fac legatura cu DE 1099/8/4 cu care terenul se invecineaza la vest, respectiv cu DE 1094/1. În prezent aceste străzi sunt din pământ, cu o lățime de cca. 4m.

Pentru deservirea rutieră din incinta viitorului cvartal de depozite si servicii, se propune amenajarea unei rețele de străzi cu caracter de deservire locală, dispuse pe traseul actualelor drumuri de exploatare.

Proiectele stradale proiectate sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități (Ord. M.T. nr. 50/1998) și cu Planul Urbanistic General, fiind alcătuite din :

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare proiectată în zonă.

Străzile vor fi executate din îmbrăcămînți moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

La realizarea parcelelor de colț, s-a ținut cont de raza de racordare între strazi.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI CARACTERISTICI

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone de depozitare si servicii, ce va fi introdusă în intravilanul extins al municipiului Timisoara;
- asigurarea accesului în zona studiată;
- rezervarea suprafețelor de teren pentru spații verzi și funcțiuni complementare ;
- asigurarea cooperării proprietarilor de terenuri din zona, în vederea realizării unei zone coerente, valorificandu-se potentialul zonei;
- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și a canalizării pentru viitoarea dezvoltare;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga zona: alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaz, conform propunerilor și avizelor anexate, etc.

Stabilirea acestor propuneri s-a făcut în concordanță cu prevederile P.U.G. Timisoara și corelat cu celelalte intervenții din zonă.

BILANT TERITORIAL

SUPRAFEȚE TEREN	SITUAȚIA EXISTENTĂ mp	SITUAȚIA PROPUȘA mp
PARCELAT	39.600	
Parcelat depozite si servicii	-	12 138 = 30,65%
Spații verzi	-	15 049 = 38,01%
CIRCULAȚII		
Carosabil, trotuare, parcări	-	12 413 = 31,34%
TOTAL	39.600	39.600 = 100%

3.6.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

A.1. Alimentare cu apă

S-a avut în vedere asigurarea necesarului de apă pentru zona de parcele, formată din 10 construcții cu caracter de depozitare și prestări de servicii.

Alimentarea cu apă este rezolvată pentru două funcțiuni:

- Alimentare cu apă potabilă pentru consum curent
- Alimentare cu apă pentru refacerea rezervei de incendiu

- Necesarul de apă potabilă pentru consum curent s-a determinat pentru un număr de 300 persoane, considerând un consum mediu de 150l/omzi, rezultând următoarele debite:

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 52,00 \text{ mc/zi} = 0,60 \text{ l/s}$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 78,00 \text{ mc/zi} = 0,91 \text{ l/s}$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 4,88 \text{ mc/h} = 1,36 \text{ l/s}$$

- Necesarul de apă pentru refacerea rezervei de incendiu devine:

Se considera că pentru incendiu sunt necesare următoarele debite:

- debitul de incendiu exterior conform STAS 1478 este $Q_{i\ ext.} = 20 \text{ l/s}$. Debitul de incendiu interior va fi $Q_{i\ int.} = 2 \times 2,5 \text{ l/s}$. Se prevede un rezervor de incendiu cu un volum de 250mc. Debitul pentru refacerea rezervei de incendiu $Q_{REF.INC.} = 1,70 \text{ l/s}$

- **Necesarul de apă pentru consum curent se asigură astfel:**

Pe drumul de acces la stația de epurare, respectiv pe prelungirea Splaiului Titulescu există o conductă de alimentare cu apă cu Dn 200mm care se termină în dreptul stației de epurare PROTAN.

Pentru asigurarea necesarului de apă în zona studiată se propune extinderea conductei existente pe DE 1099/9 care se amenajează.

Conducta se realizează din PE-HD cu Dn 150mm Pn 6 atm, montată îngropat la 1,10 m adâncime, pe un pat de nisip. În plan conducta se va amplasa în zona verde a drumurilor.

Din această conductă se realizează bransamente la fiecare parcelă pe care se vor executa construcții cu funcțiuni de depozitare și servicii.

Această rețea asigură numai debitul de apă de consum curent.

Gospodăria de apă se va amplasa în zona verde destinată utilităților alături de drumul DE 1099/9 la intrarea în zona.

La intrarea în fiecare parcelă din cele 10, se prevede un câmin de apometru pentru

contorizarea consumului.

▪ **Necesarul de apa pentru incendiu se asigura astfel:**

Asigurarea debitului pentru refacerea rezervei de incendiu se realizeaza de la gospodaria de apa care se va amplasa în zona verde destinată utilităților alaturat drumului DE 1099/9 la intrarea in zona. Lucrarile componente gospodariei de apa:

- un foraj de mica adincime, cca.45m amplasat in incinta. Forajul va capta stratele de mica adincime care nu sunt captate de forajele de mare adincime, in acest fel nu influenteaza stratele de adincime, mai jos de 70m care alimenteaza aceste foraje.

- rezervor de inmagazinare cu capacitatea de 250mc, care deserveste strict numai incintele propuse, 11 la numar.

- statie de pompare amplasata alaturat rezervorului, si echipata cu pompe pentru incendiu exterior si interior.

- retea inelara de incendiu, realizata din PE-HD cu diametrul Dn150mm echipata cu hidranti supraterani de incendiu. La aceasta conducta se leaga instalatiile intrerioare de incendiu. Intreaga instalatie va fi sub presiune.

B.2. Canalizare menajeră

Solutia de canalizare propusa pentru zona studiata in prezentul PUZ este in sistem separativ.

Canalizarea apelor uzate menajere are urmatoarea schema funcționala:

- canal menajer pe drumul de acces de-a lungul DE 1099/9, paralel cu conducta de apa

- extindere canalizare stradala pina la caminul de canalizare existent pe colectorul nord

- racorduri la canalizarea stradala de la fiecare parcela.

Apele pluviale vor avea o rezolvate de preluare locală.

Canalizarea stradala propusa sa deserveasca zona studiata se prevede cu D=200mm din teava PVC - KG, pozata paralel cu drumul DE 1099/9, amplasat sub carosabil.

Debitele preconizate de ape uzate menajere care vor fi colectate de pe toate zonele studiate sunt:

$$Q_{UZI\text{ MEDIU}} = 41,60 \text{ mc/zi} = 0,48 \text{ l/s}$$

$$Q_{UZI\text{ MAX}} = 62,40 \text{ mc/zi} = 0,73 \text{ l/s}$$

$$Q_{UO\text{ MAX}} = 3,90 \text{ mc/h} = 1,09 \text{ l/s}$$

Sunt preluate la canalizare numai apele uzate provenite de la grupurile sanitare.

B.3. Canalizare pluvială

In fiecare din cele 10 incinte se prevad rigole care preiau apele de ploaie provenite de pe cladire si din zona parcarilor.

Apele de ploaie de pe constructii fiind considerate conventional curate, sunt preluate direct la rețeaua de rigole.

Apele de ploaie provenite de pe spatiile de circulatie sau parcare din fiecare parcela sunt trecute printr-un decantor, separator de produse petroliere, dupa care sunt descarcate la rețeaua de rigole.

Fiecare parcela distune de o suprafata mare de zona verde atit in fata constructiilor cit si in spatele acestora.

In zona verde din spatele constructiilor se amplaseaza cite un bazin de retentie propriu fiecari parcele.

Apa de ploaie inmagazinata in aceste bazine va fi utilizata pentru stropit spatii verzi si intretinerea plantatiilor din fiecare incinta.

Debitul de ape pluviale colectat de pe fiecare parcela va fi de:

$$Q_{PL} = 229,00 \text{ l/s}$$

Lucrarile edilitare proiectate sa asigure utilitatile in zona au fost tratate in maniera ca fiecare parcela sa poata functiona independent.

2. DATE TEHNICE ALE INVESTITIEI

2.1. Suprafata si natura juridică a terenului ce urmează a fi ocupat.

Pentru parcelarea zonei studiată și pozarea lucrărilor edilitare este necesară ocuparea definitivă a unor suprafete de teren- pentru gospodăria de apă, și temporară pe perioada executiei- pentru retele, după cum urmează:

* Teren ocupat definitiv	
- pentru gospodăria de apă incendiu	300 mp
- rigole pluviale	378 mp
- bazin de retentie	120 mp
<hr/>	
Total teren ocupat definitiv	798 mp
<hr/>	
* Teren ocupat temporar	
- conducta de apă	1.200 mp
- conducta de canalizare	1.880 mp
<hr/>	
Total ocupat temporar	3.080 mp

2.2. Caracteristicile geologice ale terenului de amplasament.

Conform studiului geotehnic efectuate în zonă, s-au identificat următoarele stratificati:

- umplutură de pământ	0,00-0,40 m
- argilă cafenie închisă glomerulară, fisurată	0,40 - 0,08 m
- argilă prăfoasă galbenă cafenie, cu concretiuni calcaroase, plastic vârtoasă foarte umedă	0,80 - 4,00 m

Adâncimea de înghet conform STAS 6054 -77 este 0.80 m.

In urma studiilor făcute în zonă apa freatică se găseste la 1- 2 m.

In conformitate cu prevederile Normativului P.100/92 și harta de zonare seismică a teritoriului, municipiul Timisoara se încadrează într-un amplasament cu conditii specifice zonei "D" ($K_S = 0.16$) și perioada de colt $T_C = 1$.

Clasa de importantă a obiectului este "III" conform P.100/92. **Categoria de importantă "C"** -constructii de importantă normală- conform H.G. 261/1994 anexa nr. 2 privind stabilirea categoriei de importantă a constructiilor.

BREVIAR DE CALCUL

A. NECESARUL DE APĂ

Necesarul de apă s-a determinat pentru o zonă de depozitare și servicii din extravilanul localității Timisoara.

Necesarul de apă se determina pentru urmatorii consumatori:

- 250 persoane in doua constructii cu functiuni de servicii – spatii de birouri
- 50 persoane in cele 11 constructii cu functiunea de depozitare materiale de constructii

1.Necesarul de apă

Se asimileaza cu consumul de apă pe locuitor stabilizat pentru populatia municipiului Timisoara:

- $N_g(i)$ – necesarul de apă pentru nevoi gospodărești

$$N_g(i) = \frac{1}{1000} \times N(i) \times q_g(i)$$

unde :

- $N(i)$ – număr de locuitori, egal cu 300.
- q_g – debit specific, cantitatea medie zilnică de apă pentru nevoi gospodărești, egală cu 150 l/om zi –

$$N_g = \frac{1}{1.000} \times 300 \times 150 = \mathbf{45,00 \text{ mc/zi}}$$

2.Determinarea debitelor de calcul

$Q_{S \text{ ZI MED}}$ – debitul zilnic mediu (mc/zi)

$$Q_{S \text{ ZI MED}} = k_p \times k_s \times N$$

unde :

- $K_p = 1,10$ – coeficient ce tine seama de pierderile de apă tehnic admisibile pe aductiune și rețelele de distributie, conform S.R. 1343/1-95
- $K_s = 1,05$ – coeficient ce tine seama de nevoile tehnice ale sistemului de alimentare cu apă, conform S.R. 1343/1-95

$$Q_{S \text{ ZI MED}} = 1,10 \times 1,05 \times 45,00 = \mathbf{52,00 \text{ mc/zi}}$$

$Q_{S \text{ ZI MAX}}$ – debitul zilnic maxim (mc/zi)

$$Q_{S \text{ ZI MAX}} = k_{zi} \times Q_{S \text{ ZI MED}}$$

unde :

- $K_{zi} = 1,15$ – coeficient de neuniformitate al debitului zilnic maxim conform, S.R. 1343/1-95, tabel 1.

$$Q_{S \text{ ZI MAX}} = 1,15 \times 52,00 = \mathbf{78,00 \text{ mc/zi}}$$

$Q_{S \text{ ORAR MAX}}$ – debitul orar maxim (mc/h)

$$Q_{S \text{ ORAR MAX}} = k_o \times Q_{S \text{ ZI MAX}} / 24$$

unde :

- $K_o = 1,5$ – coeficient de neuniformitate al debitului orar maxim conform, S.R.1343/1-95, tabel 2.

$$Q_{S \text{ ORAR MAX}} = 1,5 \times 78,00 / 24 = \mathbf{4,88 \text{ mc/h}}$$

Debitele totale sunt :

$$Q_{S ZI MED} = 52,00 \text{ mc/zi} = 0,60 \text{ l/s}$$

$$Q_{S ZI MAX} = 78,00 \text{ mc/zi} = 0,91 \text{ l/s}$$

$$Q_{S ORAR MAX} = 4,88 \text{ mc/h} = 1,36 \text{ l/s}$$

3.Sursa de apa de consum curent

Sursa de apa o constituie reseaua de distributie a municipiului Timisoara, respectiv conducta cu Dn 200mm existenta in apropierea zonei studiate.

3.1. Sursa de apa pentru incendiu

Sursa de apa o constituie gospodaria de apa proprie, alcatuita dintr-un foraj de mica adincime care va asigura debitul de refacere a rezervei de incendiu.

Conform STAS 1478, tab.21, la cladirile industriale cu volume cuprinse intre 20.001 – 50.000, gradul de rezistenta la foc II, categoria de incendiu :” D” debitul pentru incendiu exterior este $Q_{inc.ext.} = 20 \text{ l/s}$

Debitul pentru refacerea rezervei de incendiu este:

$$Q_{ref.inc.} = V_{inc.} / T_{r.i.} = 220 \text{ mc} / 36 \text{ ore} = 6,12 \text{ mc/h} = 1,70 \text{ l/s}$$

4.Înmagazinare apa incendiu

Conform STAS 1478 debitul pentru incendiu exterior este $Q_{inc.ext.} = 20 \text{ l/s}$

$$V_{inc} = 20 \text{ l/s} \times 3 \times 3,6 = 216,0 \text{ mc}$$

$$V_{rez} = 220 \text{ mc}$$

B. DEBITE DE CANALIZARE

1.Determinarea debitelor de canalizare

$$Q_{U ZI MEDIU} = 0,8 \times Q_{zi med} = 0,8 \times 52,00 \text{ mc/zi} = 41,60 \text{ mc/zi} = 0,48 \text{ l/s}$$

$$Q_{U ZI MAX} = 0,8 \times Q_{zi max} = 0,8 \times 78,00 \text{ mc/zi} = 62,40 \text{ mc/zi} = 0,73 \text{ l/s}$$

$$Q_{U O MAX} = 0,8 \times Q_{o max} = 0,8 \times 4,88 \text{ mc/h} = 3,90 \text{ mc/h} = 1,09 \text{ l/s}$$

Apele uzate menajere sunt preluate de o canalizare stradala care prin extindere se descarca in canalul colector nord, in caminul de canalizare existenbt la intrarea in statia de epurare.

2.Determinarea cantităților de apă din precipitatii

Debitul de ape meteorice se stabileste luându-se in considerare numai debitul ploii de calcul, conform STAS 1846/90 se calculează cu relatia:

$$Q_p = m \times S \times \emptyset \times I$$

S = suprafata zonelor parcelate 3,96 ha din care:

-suprafată case -3,40 ha coef. de scurgere $\emptyset = 0,90$

-drum asfalt+trotuare -0,56 ha coef. de scurgere $\emptyset = 0,85$

Apa de ploaie se va colecta de pe constructii si de pe suprafata drumurilor si platformelor.

$m = 0,8$ – coeficient adimensional pentru $t < 40$ minute

Clasa de importantă III (unitate cu caracter social)=>frecventa ploii de calcul 2/1.

t =durata ploii

$$t = t_{cs} + \frac{L}{v_a} = 8 + \frac{510}{42} = 20,15 \text{ minute}$$

t_{cs} =8 minute pentru zonă de șes

-lungimea colectorului principal este de 510 m

$i=80$ l/sxha - pentru durata de 21 minute si frecventa de 2/1

$$Q_{PL} = 0,80 \times 4,21 \times 0,85 \times 80 = 229,00 \text{ l/s}$$

Apele provenite din precipitatii din fiecare parcela se colecteaza in rigole proprii si descarcă în 11 bazine de retentie, proprie fiecarei parcele, amplasate in zona verde din zona opusa DE 1099/9.

Fiecare bazin va avea o capacitate de cca. 20mc.

- **Alimentarea cu energie electrică**

Pe amplasament vor apărea noi consumatori de energie electrică.

Bilanțul energetic se apreciază astfel:

- 9 Depozite x 150kW/depozit

$$P_i = 1350 \text{ kW}$$

$$P_s = 810 \text{ kW}$$

Pentru alimentarea cu energie electrică propunem montarea unui post trafo prefabricat și racordul de 20kV aferent.

De la acest post vor pleca rețele de joasă tensiune realizate cu cabluri subterane pentru racordarea individuală a depozitelor.

De asemenea se va realiza un iluminat stradal cu cabluri subterane și corpuri de iluminat montate pe stâlpi din țeavă metalică.

Toate aceste lucrări se vor executa conform proiectelor elaborate de SC ELECTRICA SA de către firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

- **Telecomunicații**

În zonă se vor dezvolta rețele de telecomunicații de către ROMTELECOM sau alți operatori de telecomunicații la comanda lansată de beneficiar. De la acestea se vor asigura branșamente individuale la depozite.

În proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și normelor în vigoare.

- **Rețea TVC**

În funcție de solicitările beneficiarilor și a dezvoltărilor zonei se va extinde și rețeaua urbană de televiziune în cablu.

- **Alimentarea cu gaze naturale**

Eventualele extinderi ale rețelilor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la DISTRIGAZ-NORD Timișoara.

- **Gospodărie comunală**

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la deponeul municipiului Timișoara.

3.7.PROTECȚIA MEDIULUI

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale : economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului .

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

- Prin regulamentul de urbanism se prevede plantarea a cel puțin a unui arbore la o suprafață de 150 mp de parcelă construibilă.
- De asemenea spațiul plantat pe fiecare parcelă nu va fi mai mic de 20% din suprafața lotului
- Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse a fost necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea.

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTĂRÂRII 1076 din 08/07/2004)

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la :

- 1.a.** Actualmente terenul are categoria de folosință teren arabil, dar nu este un teren valoros pentru culturi, calitatea acestuia nefiind mulțumitoare. Se vor consulta și rezultatele studiului O.S.P.A. privind clasa de fertilitate a terenului, factor ce va fi luat în calcul și în ipoteza scoaterii terenului din circuitul agricol.
- 1.b.** Propunerile documentației de urbanism de zona de depozite și servicii nu afectează mediul, fiind P.U.Z. pentru activități neproductive. În zona respectivă nu se desfășoară activități industriale și nu se utilizează substanțe poluante care să afecteze mediul.
- 1.c.** Prin canalizare și alimentare cu apă în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special la :

- 2.a.** Propunerile promovate prin documentația de față produc niște efecte ireversibile. Terenul agricol dispare, dar schimbarea se produce în sens pozitiv. Se creează locuri de muncă prin serviciile create, se realizează construcții noi, spații verzi aferente.
- 2.b.** Nu e cazul.
- 2.c.** Nu se produc efecte transfrontaliere.
- 2.d.** Nu e cazul.
- 2.e.** Nu există riscuri pentru sănătatea umană.
- 2.f.** Nu e cazul.

- 2.f.i. – nu sunt zone naturale speciale și nici patrimoniu natural care să fie afectat.
- 2.f.ii - nu e cazul. Nu se depășesc standardele și valorile limită de calitate a mediului .
- 2.f.iii - nu e cazul.
- 2.g. Nu e cazul.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgirea profilului transversal - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare.

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

4. Concluzii – măsuri în continuare

- ***Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG***

Arealul studiat, nu este inclus într-un plan urbanistic zonal. Conform intențiilor deja conturate în propunerile conținute în Planul Urbanistic General., zona studiată trebuie să aibă un profil neproductiv, nepoluant, protectiv față de vecinătăți (Stăția de Epurare Ape).

În acest sens, se propune o derogare de la cerințele P.U.G., prin care zona ar trebui să fie strict o zonă de plantăție și se propune ca alternativă crearea unei zone de depozitare și servicii amplasate în incinte verzi, plantate.

- ***Categoriile principale de intervenții care să susțină materializarea programului de dezvoltare***

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației și extinderea infrastructurii tehnico - edilitare.

- ***Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate***

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonelor limitrofe intravilanului municipiului Timisoara, care se dezvoltă progresiv și de infrastructura de tip industrial existentă în zona, se propune o funcțiune compatibilă atât cu vecinătățile productive, cât și cu statutul de zonă protejată pe baza normelor sanitare.

Zona de depozite și servicii va fi implantată în incinte plantate; pentru aceasta trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții armonioase, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor și serviciilor necesare funcționării.

Întocmit,
arhitect CODRUTA NEGRULESCU



VOL.2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Proiect nr.25/2005

Reglementări subzonă de depozitare și prestări servicii

În perimetrul subzonei funcționale mai sus menționate, eliberarea autorizațiilor de construcție se va face pe baza reglementărilor ce urmează.

În acest perimetru se propune dezvoltarea în continuare a zonei servicii și depozitare cu un procent de ocupare maximă a terenului de 55%.

CAP.1. - GENERALITĂȚI

art. 1. TIPUL DE SUBZONĂ FUNCȚIONALĂ

Zona este compusa din terenuri pentru unitati de depozitare si servicii nepoluante situate in spatiu plantat .

1.1. FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ:

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de depozitare și prestari servicii de interes general.

Funcțiunea dominantă a zonei: zonă cu caracter nepoluant, ocupată cu funcțiuni de depozitare si servicii (sectorul terțiar), parcele de dimensiuni mari, plantatii, căi de comunicație corespunzătoare.

1.2. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- Comerț, constructii cu functiune administrativa;
- Perdele de protectie
- Spații verzi amenajate, sport
- Accese carosabile, pietonale, parcaje
- Rețele și instalații tehnico – edilitare și construcțiile aferente.
- Platforme de parcare, etc.

CAP.2. - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

2.1. UTILIZĂRI PERMISE:

- depozitare, prestari servicii;
- construcții cu funcțiune de depozitare, precum și de echipamente legate de funcționarea zonei.
- spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport, agrement;
- spatii verzi de aliniament;
- accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parking-uri;
- construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei;

2.2. INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică (supralărgiri ale drumurilor existente, intersecții, etc.), impune ca eventualele lucrări de

construire să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile.

2.3. INTERDICTII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

- Activități industriale ce prezintă riscuri tehnologice;
- Depozite de deșeuri;
- Este interzisă amplasarea oricărei construcții în interiorul perimetrului de protecție al forajelor de apă.
- Se interzice amplasarea construcțiilor și amenajărilor care prin natura lor, volumul și aspectul lor sunt incompatibile cu securitatea, salubritatea și confortul zonei;
- Construcții pentru creșterea animalelor.

CAP.3. - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

art. 3.1.1. - Orientarea față de punctele cardinale

- Conform art.17 din R.G.U.

art. 3.1.2. – Amplasarea față de drumurile publice

- Conform art.18 din R.G.U.
- Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform profilelor proiectate;

art. 3.1.3. – Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.

- Conform art.20 din R.G.U.

art. 3.1.4. - Amplasarea față de aliniament

- În general se vor aplica cele prevăzute în art.23 din R.G.U. și Cap.II.6. al R.L.U.

art. 3.1.5. - Amplasarea în interiorul parcelei

- Conform art.24 din R.G.U.
- Este obligatorie respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale ale parcelei conform Codului Civil, precum și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu;
- În raport cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate:
 - în regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei)
 - în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți).

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

art.3.2.1. – Accese carosabile

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice.
- Se vor respecta art.25 și Anexa 4 din R.G.U. și cap.II.7. din R.L.U.
- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice.
- Se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- Toate drumurile sunt publice, cu excepția drumurilor de incintă ale agenților economici.

art.3.2.2. - Accese pietonale

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- Se vor respecta art.26 din R.G.U. și cap.II.7. din R.L.U.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

art.3.3.1. - Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente

- Se vor respecta art.27 din R.G.U. și Cap.II.8. din R.L.U.
- Racordurile la rețelele electrice, de gaze naturale, energie termică, televiziune prin cablu se vor amplasa subteran.
- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în cazul:
 - realizării de soluții de echipare în sistem centralizat
 - în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

art.3.3.2. - Realizarea de rețele tehnico-edilitare

- Se vor respecta art.28 din R.G.U. și Cap.II.8. din R.L.U.
- Rețelele de alimentare cu gaze naturale, energie termică și cablu TV vor fi amplasate subteran.
- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

art.3.3.3. - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- Se vor respecta art.29 din R.G.U. și Cap.II.8. din R.L.U.

- Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel;
- Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a orașului, dacă legea nu dispune altfel.
- Lucrările prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

art.3.4.1. - Parcelarea

- Se vor respecta art.30 din R.G.U. și Cap.II.9. din R.L.U.
Dimensionarea parcelelor nu se reglementează.
Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.
Parcelările pot fi aprobate doar în baza unui proiect P.U.D. sau P.U.Z.
Parcelările vor respecta prescripțiile Art.30 din Hotărârea nr.525/1996, art.30 din R.G.U.

art.3.4.2. - Înălțimea construcțiilor

- Se vor respecta art.31 din R.G.U.
- Înălțimea construcțiilor nu se reglementează, regimul de înălțime fiind condiționat de rațiuni funcționale sau de marcarea unor puncte de interes;

art.3.4.3. - Aspectul exterior al construcțiilor

Conform art.32 din R.G.U.

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

art.3.5.1. - Parcaje, garaje și anexe

- Conform art.33, Anexei 5 din R.G.U. și Cap.II.10. din R.L.U.
- Parcajele, parking-urile și garajele colective aferente unor zone intens populate (zone comerciale, instituții financiar-bancare, construcții sportive, construcții hoteliere, locuințe colective, etc.) vor fi prevăzute obligatoriu cu două accese distincte. Cele situate la intersecția unor căi rutiere vor avea accesesele din străzi diferite.
- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

art.3.5.2. - Spații verzi și plantate

- Conform art.34, Anexei 6 din R.G.U. și Cap.II.10 din R.L.U.
- Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de mărimea, funcțiunea dominantă a localității, cadrul geografic în care este amplasată.
- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare și se va emite în conformitate cu prevederile art.34 R.G.U. și anexa nr.6 R.G.U..

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii– 20% din suprafața totală a terenului.

- Se recomandă realizarea de spații verzi plantate de aliniament în zonele în care se vor realiza P.U.Z. sau P.U.D.

art.3.5.3. - Împrejmuiri

- Conform art.35 din R.G.U. și Cap.II.10 din R.L.U.
- Se recomandă împrejmuiri vegetale.
- aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.
- Se interzice executarea împrejmuirilor din panouri prefabricate din beton pe linia de aliniere a străzii.

BILANT TERITORIAL

SUPRAFETE TEREN	SITUAȚIA EXISTENTĂ mp	SITUATIA PROPUSA mp
PARCELAT	39.600	
Parcelat depozite si servicii	-	12 138 = 30,65%
Spații verzi	-	15 049 = 38,01%
CIRCULAȚII		
Carosabil, trotuare, parcări	-	12 413 = 31,34%
TOTAL	39.600	39.600 = 100%

CAP.4. – CONCLUZII

Arealul studiat, nu este inclus într-un plan urbanistic zonal. Conform intențiilor deja conturate în propunerile conținute în Planul Urbanistic General., zona studiată trebuie să aibă un profil neproductiv, nepoluant, protectiv față de vecinătăți (Stăția de Epurare Ape).

În acest sens, se propune o derogare de la cerințele P.U.G., prin care zona ar trebui să fie strict o zonă de plantare și se propune ca alternativă crearea unei zone de depozitare și servicii amplasate în incinte verzi, plantate. Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonelor limitrofe intravilanului municipiului Timișoara, care se dezvoltă progresiv și de infrastructura de tip industrial existentă în zonă, se propune o funcțiune compatibilă atât cu vecinătățile productive, cât și cu statutul de zonă protejată pe baza normelor sanitare.

Zona de depozite și servicii va fi implantată în incinte plantate; pentru aceasta trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții armonioase, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor și serviciilor necesare funcționării.

Trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

CertIFICATELE DE URBANISM CE SE VOR ELIBERA VOR CUPRINDE ELEMENTELE OBLIGATORII DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit,
arhitect CODRUTA NEGRULESCU