



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 54/2019

Adresa: jud. Timis, Timisoara, str. Dunarea, CF nr.421821, CF nr. 403353, CF nr. 416069, CF nr. 421816

Beneficiar: S.C. BEGA IVEST S.A.

Titlu proiect: PUZ - SERVICII TURISTICE, AGREMENT, COMERT, STATIE CARBURANT, SPALATORIE AUTO, AQUAPARK S+P+11E

PUZ
SERVICII TURISTICE, AGREMENT, COMERT, STATIE
CARBURANT, SPALATORIE AUTO,
AQUAPARK S+P+11E

jud. Timis, Timisoara , str. Dunarea, CF nr.421821, CF nr. 403353, CF nr. 416069, CF nr. 421816



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 54/2019

Adresa: jud. Timis, Timisoara, str. Dunarea, CF nr.421821, CF nr. 403353, CF nr. 416069, CF nr. 421816

Beneficiar: S.C. BEGA INVEST S.A.

Titlu proiect: PUZ - SERVICII TURISTICE, AGREMENT, COMERT, STATIE CARBURANT, SPALATORIE AUTO, AQUAPARK S+P+11E

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect : **PUZ- SERVICII TURISTICE, AGREMENT, COMERT, STATIE CARBURANT, SPALATORIE AUTO, AQUAPARK S+P+11E**

Nr. proiect : **54/2019**

Faza : **ETAPA I – ETAPA DE INFORMARE**

Beneficiar : **S.C. BEGA INVEST S.A.**
CUI : 1827538
str. Calea Buziasului, nr. 11A, mun. Timisoara, jud. Timis

Amplasament : jud. Timis, Timisoara , str. Dunarea, CF nr.421821, CF nr. 403353, CF nr. 416069, CF nr. 421816

Proiectant general : **S.C. LEVANT PROJECT S.R.L.**
arh. MIRON SUTEU

Proiectant specialitate: **S.C. GENIUS LOCCI S.R.L.**
arh. CARMEN FALNIȚĂ

Proiectant edilitare : **S.C. INSTAL 5F CONSTRUCT S.R.L.**
Ing. VICTOR RĂSADEA

Data elaborării : august 2020



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 54/2019
Adresa: jud. Timis, Timisoara, str. Dunarea, CF nr.421821, CF nr. 403353, CF nr. 416069, CF nr. 421816
Beneficiar: S.C. BEGA IVEST S.A.
Titlu proiect: PUZ - SERVICII TURISTICE, AGREMENT, COMERT, STATIE CARBURANT, SPALATORIE AUTO, AQUAPARK S+P+11E

FOAIE DE RESPONSABILITĂȚI

Proiectant general : **S.C. LEVANT PROJECT S.R.L.**
arh. MIRON SUTEU

Proiectant specialitate: **S.C. GENIUS LOCCI S.R.L.**
arh. CARMEN FALNIȚĂ

Proiectant edilitare : **S.C. INSTAL 5F CONSTRUCT S.R.L.**
Ing. VICTOR RĂSADEA



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 54/2019
Adresa: jud. Timis, Timisoara, str. Dunarea, CF nr.421821, CF nr. 403353, CF nr. 416069, CF nr. 421816
Beneficiar: S.C. BEGA INVEST S.A.
Titlu proiect: PUZ - SERVICII TURISTICE, AGREMENT, COMERT, STATIE CARBURANT, SPALATORIE AUTO, AQUAPARK S+P+11E

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

Foaie de capat
Foaie de responsabilități
Borderou general

Anexe :

Extras CF nr.421821, CF nr. 403353, CF nr. 416069, CF nr. 421816
Certificat de urbanism nr.995/13.03.2020
CUI S.C. BEGA INVEST S.A.

Memoriu general

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii
- 1.3. Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltarii

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

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi PUG și Aviz de oportunitate
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională – reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului

4. Concluzii

Regulament Local de Urbanism

1. Dispozitii generale

- 1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
- 1.2. Baza legala a elaborarii
- 1.3. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism
- 1.4. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

2. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

- 2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 54/2019

Adresa: jud. Timis, Timisoara, str. Dunarea, CF nr.421821, CF nr. 403353, CF nr. 416069, CF nr. 421816

Beneficiar: S.C. BEGA IVEST S.A.

Titlu proiect: PUZ - SERVICII TURISTICE, AGREMENT, COMERT, STATIE CARBURANT, SPALATORIE AUTO, AQUAPARK S+P+11E

- 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
- 2.3. Protecția față de poluare și alte riscuri
- 2.4. Asigurarea echipării edilitare
- 2.5. Asigurarea compatibilității funcțiunilor
- 2.6. Procentul de ocupare a terenului

3. Zonificare functionala

- 3.1. Obiective si modalitati de operare
- 3.2. Utilizari permise
- 3.3. Utilizari permise cu conditii
- 3.4. Utilizari interzise

4. Prevederile regulamentului local de urbanism la nivel de zone si subzone functionale – conditii de amplasare si retrageri minime obligatorii

- 4.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
- 4.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- 4.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara
- 4.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile trenurilor si ale constructiilor

5. Concluzii – masuri in continuare

B. PIESE DESENATE

TOPOGRAFIE

1. Ridicare topo

ARHITECTURĂ

- | | |
|-----------------------------------|-------------|
| 1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU | pl. nr. A01 |
| 2. PLAN SITUATĂE EXISTENTĂ | pl. nr. A02 |
| 3. PLAN REGLĂMĂRI URBANISTICE | pl. nr. A03 |
| 4. PLAN MOBILARE URBANISTICĂ | pl. nr. A04 |
| 5. PROPRIETĂȚI ASUPRA TERENURILOR | pl. nr. A06 |
| 6. RANDĂRI VOLUMETRICE | pl. nr. A05 |



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 54/2019

Adresa: jud. Timis, Timisoara, str. Dunarea, CF nr.421821, CF nr. 403353, CF nr. 416069, CF nr. 421816

Beneficiar: S.C. BEGA IVEST S.A.

Titlu proiect: PUZ - SERVICII TURISTICE, AGREMENT, COMERT, STATIE CARBURANT, SPALATORIE AUTO, AQUAPARK S+P+11E



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 54/2019

Adresa: jud. Timis, Timisoara, str. Dunarea, CF nr.421821, CF nr. 403353, CF nr. 416069, CF nr. 421816

Beneficiar: S.C. BEGA INVEST S.A.

Titlu proiect: PUZ - SERVICII TURISTICE, AGREMENT, COMERT, STATIE CARBURANT, SPALATORIE AUTO, AQUAPARK S+P+11E

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumire proiect	:	PUZ- SERVICII TURISTICE, AGREMENT, COMERT, STATIE CARBURANT, SPALATORIE AUTO, AQUAPARK S+P+11E
Nr. proiect	:	54/2019
Faza	:	ETAPA I – ETAPA DE INFORMARE
Beneficiar	:	S.C. BEGA INVEST S.A. CUI : 1827538 str. Calea Buziasului, nr. 11A, mun. Timisoara, jud. Timis
Amplasament	:	jud. Timis, Timisoara , str. Dunarea, CF nr.421821, CF nr. 403353, CF nr. 416069, CF nr. 421816
Proiectant general	:	S.C. LEVANT PROJECT S.R.L. arh. MIRON SUTEU
Proiectant specialitate:	:	S.C. GENIUS LOCCI S.R.L. arh. CARMEN FALNIȚĂ

1.2. Obiectul lucrării

Lucrarea are la bază Certificatul de Urbanism nr. 995 din 13.03.2020, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

Obiectul prezentului proiect îl constituie realizarea unui Plan Urbanistic Zonal – P.U.Z. pentru dezvoltarea unei investiții private, SERVICII TURISTICE, AGREMENT, COMERT, STATIE CARBURANT, SPALATORIE AUTO, AQUAPARK S+P+11E.

Zona care face obiectul prezentei documentații este situată în intravilanul mun. Timișoara, în partea de vest, în zona garii, terenul studiat având o suprafață totală de 61 929mp, și este identificată prin CF nr.421821, CF nr. 403353, CF nr. 416069, CF nr. 421816 în proprietatea S.C. BEGA INVEST S.A., intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, conform CF-uri anexate.

Categoria de folosință actuală conform CF-uri: CF nr.421821, CF nr. 403353, CF nr. 416069, CF nr. 421816 – categorie de folosință – curți constructii.

Conform PUG aprobat prin HCL nr 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 – Zona de protecție a Cailor Ferate cu interdicție temporară de construire până la aprobare PUZ/schimbare de funcțiune.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 54/2019

Adresa: jud. Timis, Timisoara, str. Dunarea, CF nr.421821, CF nr. 403353, CF nr. 416069, CF nr. 421816

Beneficiar: S.C. BEGA IVEST S.A.

Titlu proiect: PUZ - SERVICII TURISTICE, AGREMENT, COMERT, STATIE CARBURANT, SPALATORIE AUTO, AQUAPARK S+P+11E

Se impune respectarea legislației românești de urbanism și amenajarea teritoriului.

Terenul studiat este afectat de zone de protecție față de rețelele existente în zona și față de calea ferată astfel:

- CF nr.416069 este afectat în partea nordică de zona de protecție 18.5m din axul LEA 110kV existentă pe strada Dunarea și de zona de protecție de 25m față de axul căii ferate existente în partea sudică.

- CF nr.403353 și Cf nr.421816 sunt afectate în partea nordică de zona de protecție de 25m față de axul căii ferate existente.

Planul Urbanistic Zonal stabilește amplasamentul ce urmează a fi edificat și încadrarea lui într-o soluție de ansamblu pe întreaga zonă, corelat cu cerințele economice actuale, cu modelarea arhitecturală, urbanistică și funcțională a zonei potrivit exigențelor programului arhitectural. În funcție de opțiunea proprietarilor, cu acordul administrației locale se consideră necesară rezolvarea în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal – a următoarelor obiective principale:

- Zona pentru servicii turistice/agrement
- Zona pentru servicii și comerț
- Zona pentru funcțiuni complementare (stație carburant, spalatorie auto, etc.)
- Zona de agrement - aquapark
- Organizarea circulațiilor auto și pietonale în cadrul zonei și a legăturilor acestora cu căile de comunicații existente
- Organizarea infrastructurii tehnico – edilitare
- Asigurarea procentului minim de zone verzi
- Stabilirea procentului maxim de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al acestuia și regimul maxim de înălțime admis.

1.3. Surse documentare

Pentru întocmirea documentației au fost luate în considerare următoarele:

- date conținute în piesele scrise și desenate ale Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL nr 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018
- legea 350/2001 republicată și actualizată
- ridicare topografică efectuată în zonă;
- studiu geotehnic întocmit la cererea beneficiarului;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Studierea țesutului urban existent în zonă face posibilă observația potrivit căreia aceasta zonă a evoluat dominată de funcțiuni industriale, servicii și comerț.

Proiectul propus vine în sprijinul valorificării zonei prin reglementarea de zone pentru servicii-comerț și funcțiuni complementare precum și de noi zone pentru servicii turistice și de agrement.

2.2. Încadrare în localitate



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 54/2019
Adresa: jud. Timis, Timisoara, str. Dunarea, CF nr.421821, CF nr. 403353, CF nr. 416069, CF nr. 421816
Beneficiar: S.C. BEGA INVEST S.A.
Titlu proiect: PUZ - SERVICII TURISTICE, AGREMENT, COMERT, STATIE CARBURANT, SPALATORIE AUTO, AQUAPARK S+P+11E

Terenul aflat în studiu se situează în intravilanul municipiului Timisoara, în partea vestică a orasului, în imediata apropiere a Garii de Nord, avand accesul de pe strada Dunarea.

La nivel de cvartal acesta este mărginit astfel:

- în Nord-Vest – Calea bogdanestilor,
- la Sud strada Garii,
- la Est – Calea Circumvalatiunii.

Suprafața totală cuprinsă între limitele cadastrale este de 61 929mp, însrisă în CF nr.421821 - CF vechi 133980, top 17777/1/1/1/4 cad,42182, CF nr. 403353 – CF vechi 122086, top 17777/1/1/1/1/2) cad 403353, CF nr. 416069 - CF 133319, top 17777/1/1/1/3/3) cad 416069 CF nr. 421816 - CF vechi 729719, top 17777/1/1/1/1/1/2) cad 421816 este în proprietatea S.C. BEGA INVEST S.A. are o formă neregulată și prezintă ca limite definite următoarele

vecinătăți și limite:

- **Nord:** strada Dunarea, respectiv linii de cale ferată pentru CFnr.421816 și CFnr.403353;
- **Sud:** linii de cale ferată;
- **Est:** teren proprietate privată – Gara de Nord
- **Vest:** teren proprietate privată – spații aferente căilor de circulație ferovială;

Situația juridică a terenului

Terenul studiat se află în proprietatea S.C. BEGA INVEST S.A., CUI 1827538, înțabulare drept de proprietate, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, conform CF-uri anexate.

Terenul este liber de construcții și este salubru, cu excepția construcției pentru alimentare cu energie electrică – post trafo propus a fi relocat.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Date generale

Timișoara este așezată în sud-estul Câmpiei Panonice, în zona de divagare a râurilor Timiș și Bega. Privit în ansamblu, relieful zonei Timișoara este de o remarcabilă monotonie, netezimea suprafeței de câmpie nefiind întreruptă decât de albia slab adâncită a râului Bega (realizată artificial, prin canalizare). În detaliu, însă, relieful orașului și al împrejurimilor sale prezintă o serie de particularități locale, exprimate altimetric prin denivelări, totuși modeste, care nu depășesc nicăieri 2–3 m.

Zona în care se află terenul reglementat prezintă o zonă de câmpie joasă și șes, unde predomină cernoziomurile și solurile aluviale. Din punct de vedere morfologic, zona aparține câmpiei joase Timiș-Bega, interfluviul Bega-Bega Veche. În consecință, zona se caracterizează prin existența depozitelor aluvionare cuaternare mai recente (holocen superior) reprezentate prin pământuri argiloase

Suprafața morfologică constă în forme de relief nediferențiate, cu vai puțin adânci, meandrate, albiile parasite, terase îngropate, acoperite cu o crustă subțire de sol vegetal și umpluturi recente de sistematizare verticală. În cere apar intercalații nisipoase.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 54/2019

Adresa: jud. Timis, Timisoara, str. Dunarea, CF nr.421821, CF nr. 403353, CF nr. 416069, CF nr. 421816

Beneficiar: S.C. BEGA IVEST S.A.

Titlu proiect: PUZ - SERVICII TURISTICE, AGREMENT, COMERT, STATIE CARBURANT, SPALATORIE AUTO, AQUAPARK S+P+11E

Geologic, câmpia Timiș – Bega face parte din depresiunea Panonică, al cărei fundament cristalino-eruptiv, situat la adâncimi de 2500-3000 m, este fragmentat în blocuri multiple prin falii de origine tectonică. Mobilitatea acestor blocuri este susținută prin cutremure frecvente, având focare de mică adâncime (5-12 km), localizate pe diverse sectoare ale faliilor.

Timisoara, respectiv amplasamentul studiat, în conformitate cu Normativul P 100/1992, se afla in zona "D" (construcții de medie importanță) cu $K_s=0,16$ si $T_c=1,0$ sec.

Adancimea de inghet (STAS 6054/77) este de 0.70 m.

APA SUBTERANA se apreciaza a avea NH mediu= 1,50 m si NH maxim=1,00m adancime fata de terenul natural.

Seismicitatea

Din studiile seismologice efectuate incepand cu ultimele decenii ale sec. al XIX-lea si pana in prezent, rezulta ca Banatul este o regiune cu numeroase focare seismice, care se grupeaza in doua areale: unul in partea de sud-est a regiunii, al doilea in imediata apropiere a orasului Timisoara. In apropiere de Timisoara se intersecteaza liniile seismice Periam-Varias-Vinga in nord-vest si Radna-Parta-Sag in sud-est. Un focar secundar se afla chiar sub vatra orasului Timisoara.

Cutremurele banatene sunt caracterizate prin adancimea mica a focarului (5-15 km), zona redusa de influenta in jurul epicentrului, miscari orizontale si verticale de tip impuls cu durata scurta, perioade lungi de revenire in aceeasi zona. La aceste tipuri de seisme sunt afectate mai mult structurile rigide (zidarie, diafragme, panouri mari) si mai putin cele deformabile (cadre din beton armat sau metalice).

Conform Codului de proiectare seismica P 100/1-2013, acceleratia terenului pentru proiectare (pentru componenta orizontala a miscarii terenului) este $a_g = 0,20$ g, iar perioada de colt este $T_c = 0,70$ sec.

Adâncimea de îngheț este de 0,60 – 0,70 m (conform STAS 054/77).

Clima

Din punct de vedere climatic zona se caracterizeaza prin:

- temperatura aerului:
 - media lunară maximă + 20 - 28 C (iulie- august)
 - media lunară minimă - 1 - -2 C (ianuarie)
 - temperatura medie multianuala a aerului : 8,8gr C
 - data medie a primului îngheț : 11 octombrie
 - nr. mediu al zilelor tropicale [T max. > 30 gr. C] : 8 zile/an
 - durata medie de strălucire a soarelui : 1924,1 ore/an
- precipitații:
 - media lunară maximă 70- 80 mm. (iunie)
 - cantitatea medie multianuala a precipitațiilor : 660 mm/an
 - număr mediu al zilelor cu ninsoare : 28 zile/an
 - număr mediu al zilelor cu bruma : 25 zile/an
- vântul
 - predominant din sectorul vestic - 15%.

2.4. Circulația



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 54/2019

Adresa: jud. Timis, Timisoara, str. Dunarea, CF nr.421821, CF nr. 403353, CF nr. 416069, CF nr. 421816

Beneficiar: S.C. BEGA IVEST S.A.

Titlu proiect: PUZ - SERVICII TURISTICE, AGREMENT, COMERT, STATIE CARBURANT, SPALATORIE AUTO, AQUAPARK S+P+11E

Se propune realizarea unor accese auto și pietonale noi, precum și străzi de acces care traversează terenul studiat pentru a asigura accesul la toate funcțiunile propuse.

Accesul principal auto și pietonal principal se va face din strada Dunarea.

Un al doilea acces pietonal se poate realiza pe latura vestiva prin coborarea de pe pasarela pietonala ce traverseaza liniile de cale ferata ale Garii de Nord.

De asemenea un al doilea acces auto(iesire) se poate face pe latura vestica a terenului pe strada secunda cu CF nr.437343.

2.5. Ocuparea terenurilor

Amplasamentul studiat în cadrul PUZ nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural. Nu există vegetație (copaci, pomi) ce necesită a fi păstrată sau protejată.

Terenul este plat (cu diferente de nivel ne semnificative) și ocupat de o zonă verde neamenajată, reprezentată de vegetație spontană. Amplasamentul studiat nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural.

2.5.1 Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

În prezent, conform PUG – Timișoara aflat în vigoare, zona studiată face parte – Zona de protecție a Cailor Ferate cu interdicție temporară de construire până la aprobare PUZ/schimbare de funcțiune.

Funcțiunile existente predominante sunt cele ce țin de funcțiuni mixte: industrie/depozitare, servicii și comerț, cai majore de circulație feroviara – Gara de Nord

2.5.2 Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Terenul este liber de construcții și este salubru, cu excepția construcției pentru alimentare cu energie electrică – post trafo propus a fi relocat.

2.5.3 Asigurarea cu spații verzi

Terenul studiat nu are spații verzi amenajate și ocupat de o zonă neamenajată, reprezentată de vegetație spontană.

Se propune asigurarea unui procent de min 10% spații verzi din totalul suprafeței terenului.

2.6. Echiparea edilitară

2.6.1 Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității

Căi de comunicație

Amplasamentul are un front la strada de acces principală: str.Dunarea.

Rețele existente

Telefonie

În zona de interes, Telekom Romania are amplasate rețele de telecomunicații. Lucrările propuse vor fi adopta măsuri de protecție a rețelelor telefonice subterane și/sau aeriene.

Societatea de Transport Public Timișoara

În zona studiată, STPT desfășoară transport public de persoane pe strada Garii și Calea Bogdanestilor. Din stațiile aferente terenul se poate accesa pietonal prin traversarea pasarelei.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 54/2019

Adresa: jud. Timis, Timisoara, str. Dunarea, CF nr.421821, CF nr. 403353, CF nr. 416069, CF nr. 421816

Beneficiar: S.C. BEGA IVEST S.A.

Titlu proiect: PUZ - SERVICII TURISTICE, AGREMENT, COMERT, STATIE CARBURANT, SPALATORIE AUTO, AQUAPARK S+P+11E

Alimentare cu apă și canalizare – situația existentă

Alimentarea cu apă cât și canalizarea se vor realiza prin racordarea la rețelele existente ale orașului.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă ale orașului.

Alimentarea cu agent termic

Alimentarea se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă ale orașului.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă ale orașului.

Salubritatea se va realiza prin contractarea unor servicii specializate de colectare deșuri.

2.6.2 Principalele disfuncționalități

Terenul studiat este afectat de zone de protecție față de rețelele existente în zona și față de calea ferată astfel:

- CF nr.416069 este afectat în partea nordică de zona de protecție 18.5m din axul LEA 110kV existentă pe strada Dunarea și de zona de protecție de 25m față de axul căii ferate existente în partea sudică.

- CF nr.403353 și Cf nr.421816 sunt afectate în partea nordică de zona de protecție de 25m față de axul căii ferate existente.

2.7. Probleme de mediu

Relația cadrul natural – cadrul construit

Terenul este ocupat de o zonă neamenajată reprezentată de vegetație mică spontană. Se va asigura un echilibru optim între suprafața ocupată de construcții și suprafața rezervată spațiului verde.

Folosința actuală: în prezent, zona studiată face parte din Zona de protecție a Cailor Ferate cu interdicție temporară de construire până la aprobarea PUZ/schimbare de funcțiune.

Funcțiunile propuse se vor raporta la situația existentă și se vor integra în context crescând totodată potențialul zonei prin implantarea de funcțiuni noi, turism/agrement.

Riscuri naturale/antropice: nu este cazul.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă: prin realizarea planului propus nu vor exista riscuri pentru zonă.

Epurarea și preepurarea apelor uzate: se va realiza conform studiilor de specialitate.

Depozitarea controlată a deșeurilor: ca urmare a implementării planului vor rezulta deșuri menajere și deșuri rezultate din construcții în faza de realizare. Acestea vor fi colectate selectiv respectând normele legale în vigoare. Se va ține evidența gestiunii deșeurilor conform HG nr 856/2002. Preluarea deșeurilor va fi făcută de unități specializate autorizate.

Recuperarea terenurilor degradate, plantații de spații verzi, etc.: nu este cazul. Spațiul verde va fi amenajat conform reglementărilor urbanistice în vigoare.

Organizarea sistemelor de spații verzi: pe terenul ce face obiectul prezentei documentații nu există spații verzi amenajate. Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui minim de 10% spații verzi amenajate.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: nu este cazul



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 54/2019

Adresa: jud. Timis, Timisoara, str. Dunarea, CF nr.421821, CF nr. 403353, CF nr. 416069, CF nr. 421816

Beneficiar: S.C. BEGA IVEST S.A.

Titlu proiect: PUZ - SERVICII TURISTICE, AGREMENT, COMERT, STATIE CARBURANT, SPALATORIE AUTO, AQUAPARK S+P+11E

Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu este cazul

Refacerea peisagistică și reabilitare urbană: parcela va fi amenajată conform reglementărilor urbanistice în vigoare.

Factori de poluare: zona nu prezintă factori de poluare.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul rețelelor edilitare, comunicațiilor:

Se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnico-edilitar:

- racordarea la rețeaua publică de apă/ canal, existentă pe strada Dunarea, cu extinderile și branșamentele aferente;
- branșarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică a orașului, rețea existentă pe strada Dunarea;
- alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua de distribuție existentă în zonă;
- colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic;
- rețelele de telefonie și rețelele de televiziune prin cablu, existente în zonă, vor face posibilă branșarea obiectivelor propuse la aceste rețele.

Circulație auto, velo

Strada Dunarea este asfaltată, făcând astfel posibilă circulația auto, velo și pietonală.

Se va configura accesul auto pe parcelă cu benzi de intrare/iesire în strada Dunarea, precum și în strada secundară pe latura vestică a terenului cu CF nr.437343.

Parcări

Se vor propune suficiente locuri de parcare (la nivelul solului și/sau în parcare supraetajată) care să deservească funcțiilor propuse conform normativelor în vigoare.

Circulația pietonală

Circulația pietonală cu acces de pe strada Dunarea sau de pe strada Garii prin intermediul pasarelui pietonale ce traversează liniile de cale ferată ale Garii de Nord.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată.

Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanismului, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Potrivit legii, propunerea de reglementare a fost supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare organizate de Municipiul Timișoara, Direcția de Urbanism, Biroul Avizare Conformități PUG/PUD/PUZ și Certificări.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

La elaborarea propunerilor de dezvoltare urbanistică s-a ținut cont de următoarele:

- stabilirea zonei de implantare a construcțiilor;



Proiect număr: 54/2019
Adresa: jud. Timis, Timisoara, str. Dunarea, CF nr.421821, CF nr. 403353, CF nr. 416069, CF nr. 421816
Beneficiar: S.C. BEGA IVEST S.A.
Titlu proiect: PUZ - SERVICII TURISTICE, AGREMENT, COMERT, STATIE CARBURANT, SPALATORIE AUTO, AQUAPARK S+P+11E

LEVANT PROJECT

- propunerea amenajării unui număr suficient de locuri de parcare;
- respectarea procentului maxim de ocupare a parcelei;
- respectarea retragerilor minime față de aliniamentul stradal;
- armonizarea propunerii cu tipologia de ocupare a cvartalului.

Amplasarea în interiorul parcelei și în raport cu limitele dintre parcele

Amplasarea construcțiilor pe **LOT 1 – AGREMENT SI SERVICII TURISTICE** se va face astfel:

- Nord: retragere de min 13.40m față de limitata de proprietate datorita zonei de protectie a caili ferate. Se impune respectarea unei zone de protecție de min 25.00m stanga-dreapta față de axul caili ferate existente in partea Nordica a Lotului 1;
- Sud: retragere de min 10.00 fata de limita de proprietate
- Est: retragere de min 10.00 fata de limita de proprietate
- Vest: retragere de min 10.00 fata de limita de proprietate

Amplasarea construcțiilor pe **LOT 2 – SERVICII-COMERT** se va face astfel:

- Nord: retragere de min 10.00m față de strada Dunarea
- Sud: retragere de min 17.00m față de limitata de proprietate datorita zonei de protectie a caili ferate. Se impune respectarea unei zone de protecție de min 25.00m stanga-dreapta față de axul caili ferate existente in partea Sudica a Lotului 2;
- Est: retragere de min 3.35 m față de limita de proprietate;
- Vest: retragere de min 2.00m fata de limita de proprietate

3.2. Prevederi PUG în vigoare

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 131/2017 terenul este situat în intravilan - Zona de protectie a Cailor Ferate cu interdicție temporara de construire pana la aprobare PUZ/schimbare de functiune.

Funcțiunile existente predominante sunt cele ce țin de funcțiuni mixte: industrie/depozitare, servicii și comerț, cai majore de circulație feroviara – Gara de Nord

3.3 Valorificarea cadrului natural

În prezent pe amplasament nu există plantații care să pună problema menținerii acestora. Prin sistematizarea zonei se urmărește integrarea propunerii în cadrul existent, cu preluarea dezvoltărilor adiacente.

Terenul care face obiectul PUZ este teren proprietate privată, liber de construcții în intravilan.

Terenul nu are o valoare deosebită din punct de vedere al mediului. Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Va fi asigurată o suprafață destinată spațiilor verzi amenajate de **min 10%** din suprafața terenului studiat.

3.4 Modernizarea circulației

Circulație auto, velo

Strada Dunarea din partea nordica a terenului studiat este asfaltata, făcând astfel posibilă circulația auto.



Proiect număr: 54/2019
Adresa: jud. Timis, Timisoara, str. Dunarea, CF nr.421821, CF nr. 403353, CF nr. 416069, CF nr. 421816
Beneficiar: S.C. BEGA IVEST S.A.
Titlu proiect: PUZ - SERVICII TURISTICE, AGREMENT, COMERT, STATIE CARBURANT, SPALATORIE AUTO, AQUAPARK S+P+11E

LEVANT PROJECT

Strada secundara - drum de piatra cu CF nr.437343 poate fi amenjata ca strada de acces secundara.

Circulația bicicletelor este momentan nefavorabilă.

Prin P.U.Z. de față se propune modernizarea prospectelor transversale ale acestor drumuri, pentru a facilita accesul pe loturile studiate.

Parcări

Se vor propune suficiente locuri de parcare care să deservească funcțiilor propuse.

Semnalizarea în plan vertical și orizontal se va realiza conform STAS1848/1-2004, STAS1848/7-85.

Colectarea apelor pluviale se va realiza prin intermediul pantelor transversale și longitudinale spre rigolele proiectate.

Circulația pietonală

Circulația pietonală cu acces de pe strada Dunarea sau de pe strada Garii prin intermediul pasarelei pietonale ce traversează liniile de cale ferată ale Garii de Nord.

3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea propusă pentru zona reglementată este mixta: SERVICII TURISTICE, AGREMENT, COMERT, STATIE CARBURANT, SPALATORIE AUTO, AQUAPARK S+P+11E, amenajare accese și locuri de parcare, precum și amplasare panouri publicitare pe teren și semnalistică pe fațade.

Terenul studiat, identificat prin CF nr.421821 - CF vechi 133980, top 17777/1/1/1/4 cad,42182, CF nr. 403353 – CF vechi 122086, top 17777/1/1/1/1/2) cad 403353, CF nr. 416069 - CF 133319, top 17777/1/1/1/3/3) cad 416069, CF nr. 421816 - CF vechi 729719, top 17777/1/1/1/1/1/2) cad 421816, face parte din intravilanul Municipiului Timișoara și din teritoriul administrativ al acestuia, având ca proprietar pe S.C. BEGA INVEST S.A. și are o suprafață de 61 929mp, ce va fi zonificat astfel:

- Zona pentru servicii turistice/agrement
- Zona pentru servicii și comert
- Zona pentru funcțiuni complementare (stație carburant, spalatorie auto, etc.)
- Zona de agrement - aquapark
- Organizarea circulațiilor auto și pietonale în cadrul zonei și a legăturilor acestora cu căile de comunicații existente
- Organizarea infrastructurii tehnico – edilitare
- Asigurarea procentului minim de zone verzi
- Stabilirea procentului maxim de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al acestuia și regimul maxim de înălțime admis..

Pe terenul reglementat se propune amenajarea unor zone verzi cu o suprafață cumulată **minimă de 10%** din suprafața parcelei studiate.

BILANT TERITORIAL		
EXISTENT	100%	61 929mp
PROPOS	100%	61 929mp



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 54/2019

Adresa: jud. Timis, Timisoara, str. Dunarea, CF nr.421821, CF nr. 403353, CF nr. 416069, CF nr. 421816

Beneficiar: S.C. BEGA IVEST S.A.

Titlu proiect: PUZ - SERVICII TURISTICE, AGREMENT, COMERT, STATIE CARBURANT, SPALATORIE AUTO, AQUAPARK S+P+11E

LOT1 - AGREMENT SI SERVICII TURISTICE	71.60%	44 338.1mp
LOT2 - SERVICII - COMERT	6.94%	4 300mp
LOT3 – CIRCULATII AUTO, VELO SI PIETONALE	11.46%	7 098mp
SPATII VERZI AMENAJATE minim	10%	6 192.9mp

INDICI URBANISTICI	EXISTENT	PROPUS
POT max (procent de ocupare a terenului)	0.00 %	Lot 1 – P.O.T. max = 70% Lot 2 – P.O.T. max = 40%
CUT max (coeficient de utilizare a terenului)	0.00	Lot 1 – C.U.T. max = 1.8% Lot 2 – C.U.T. max = 0.8%
REGIM DE ÎNĂLȚIME	-	Lot 1 – Hmax. S+P+11E Hmax. = 35 m Lot 2 – Hmax P+1E Hmax. = 10 m

Accesele auto și pietonale la suprafață se vor realiza conform acceselor aprobate de Comisia de circulație în ceea ce privește proiectul de AC.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Pentru deservirea edilitară a construcțiilor propuse prin prezenta documentație, se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnic- edilitare:

- racordarea la rețeaua publică de apă/ canal, existentă pe strada Dunarea, cu extinderile și branșamentele aferente;
- branșarea la rețeaua de alimentare cu energie electrică a orașului, rețea existentă pe strada Dunarea;
- alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua de distribuție existentă în zonă;
- colectarea și depozitarea deșeurilor se va realiza în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic de către firmele specializate cu care beneficiarul întocmește contract;
- rețelele de telefonie și rețelele de televiziune prin cablu, existente în zonă, vor face posibilă branșarea obiectivelor propuse la aceste rețele.

Dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 54/2019

Adresa: jud. Timis, Timisoara, str. Dunarea, CF nr.421821, CF nr. 403353, CF nr. 416069, CF nr. 421816

Beneficiar: S.C. BEGA IVEST S.A.

Titlu proiect: PUZ - SERVICII TURISTICE, AGREMENT, COMERT, STATIE CARBURANT, SPALATORIE AUTO, AQUAPARK S+P+11E

3.6.1. Alimentarea cu apă

a) Situația existentă.

Instalațiile de alimentare cu apă potabilă sau industrială existente pe teren vor fi modernizate, pentru a corespunde funcțiilor propuse.

b) Situația propusă.

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru angajați și pentru clienți, pentru igienizarea spațiilor și pentru satisfacerea funcționii de aquapark propusă. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format dintr-un branșament la rețeaua de alimentare cu apă a municipiului Timișoara existent pe strada Dunarea.

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizează execuția lucrărilor de investiții. La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

3.6.2. Canalizare.

a) Situația existentă.

În prezent terenul nu este sistematizat. De-a lungul străzii Dunarea există o rețea de canalizare ape uzate menajere.

b) Situația propusă.

Canalizarea propusă pentru PUZ – ul studiat se va face în sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

1. Canalizarea apelor uzate menajere

Se propune extinderea rețelei de canalizare ape uzate menajere existentă pe strada Dunarea până în dreptul parcelei studiate.

Apele uzate menajere colectate de pe parcela studiată vor fi evacuate în extinderea de rețea de canalizare propusă pe strada Dunarea, prin intermediul unui racord de canalizare nou propus.

2. Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe platformele betonate, parcări, drumuri, trotuare, clădiri și zone verzi vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi și dirijate spre un bazin de retenție propus.

La execuție se vor respecta distanțele minime între utilități conform normelor în vigoare.

3.6.3. Alimentarea cu energie electrică.

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va realiza prin intermediul unor firide de distribuție alimentate.

3.6.4. Rețele de telecomunicatii

Furnizarea de servicii de telefonie/televiziune/internet pentru obiectiv se va realiza prin racordarea la rețelele de telefonie și fibră optică existente în proximitate. Datorită amplasării obiectivului există posibilități multiple de racordare la aceste servicii conform soluțiilor tehnice ce vor fi elaborate ulterior.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 54/2019

Adresa: jud. Timis, Timisoara, str. Dunarea, CF nr.421821, CF nr. 403353, CF nr. 416069, CF nr. 421816

Beneficiar: S.C. BEGA IVEST S.A.

Titlu proiect: PUZ - SERVICII TURISTICE, AGREMENT, COMERT, STATIE CARBURANT, SPALATORIE AUTO, AQUAPARK S+P+11E

3.7 Protecția mediului

Criterii pentru determinarea efectelor semnificativ potențiale asupra mediului

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

a. Gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor.

Se pune astfel în valoare potențialul zonei prin extinderea zonei de servicii-comert și dezvoltarea unei zone turistice și de agrement. Astfel, se aduce un aport la dezvoltarea zonei.

b. Gradul în care Planul Urbanistic Zonal influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele care se integrează sau care derivă din el.

Planul Urbanistic Zonal stabilește amplasamentul ce urmează a fi edificat și încadrarea lui într-o soluție de ansamblu pe întreaga zonă, corelat cu cerințele economice actuale, cu modelarea arhitecturală, urbanistică și funcțională a zonei potrivit exigențelor programului arhitectural.

Obiectul prezentului proiect îl constituie realizarea unui Plan Urbanistic Zonal – P.U.Z. pentru dezvoltarea unei investiții private, zonă mixtă: SERVICII TURISTICE, AGREMENT, COMERT, STATIE CARBURANT **SPALATORIE AUTO, AQUAPARK S+P+11E**, conform CU nr.995 din 13.03.2020

c. Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspective dezvoltării durabile

Prin propunerile studiate și prezentate se asigură înscrierea proiectului în prioritățile de amenajare și dezvoltare urbanistice.

d. Probleme de mediu relevante pentru P.U.Z.

-relația cadru natural-cadru construit: în prezent regimul economic conform CU nr.995/13.03.2020 este: folosință actuală : teren, categ. de folosință curți construcții, S:497mp, conf. CF 421BZI; teren, categ. De folosință curți construcții, S:7.581mp și construcții industriale și edilitare (cad 403353-C2 și cad 403353-C3), conf CF 403353; teren, categ. de folosință curți construcții, S:5.645mp, și construcții industriale și edilitare (cad 416069-C2-14), conf. CF 416069; teren, categ. de folosință curți construcții, S:48.206mp și construcții industriale și edilitare (cad 421816-C1-23), conf CF 421816, intabulare drept servitute de trecere cu piciorul și utilaj în fav. parcelei cu top 177771114.2) Destinație conf. PUG: Zona de protecție a Cailor Ferate, cu interdicție temporară de construire până la aprobare PUZ /schimbare de funcțiune.

Terenul studiat este afectat de zone de protecție față de rețelele existente în zona și față de calea ferată astfel:

- CF nr.416069 este afectat în partea nordică de zona de protecție 18.5m din axul LEA 110kV existentă pe strada Dunarea și de zona de protecție de 25m față de axul căii ferate existente în partea sudică.

- CF nr.403353 și Cf nr.421816 sunt afectate în partea nordică de zona de protecție de 25m față de axul căii ferate existente.

Se impune respectarea legislației românești de urbanism și amenajarea teritoriului.

-riscuri naturale/antropice: nu este cazul.

-monumente istorice/ale naturii/zone de protecție: nu este cazul

-potențial turistic: nu este cazul.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 54/2019

Adresa: jud. Timis, Timisoara, str. Dunarea, CF nr.421821, CF nr. 403353, CF nr. 416069, CF nr. 421816

Beneficiar: S.C. BEGA IVEST S.A.

Titlu proiect: PUZ - SERVICII TURISTICE, AGREMENT, COMERT, STATIE CARBURANT, SPALATORIE AUTO, AQUAPARK S+P+11E

-modificarea temporară a peisajului prin depunerile temporare de sol vegetal pe amplasament pentru realizarea fundațiilor și a sistemelor centralizate de utilități.

d.1. Managementul deșeurilor

Ca urmare a implementării planului vor rezulta deșeuri menajere de la angajați precum și deșeuri rezultate din construcții în faza de realizare. Acestea vor fi colectate selectiv, respectând normele legale în vigoare. Se va ține evidența gestiunii deșeurilor conform HG nr. 852/2002. Preluarea deșeurilor va fi făcută de unități specializate autorizate.

d.2. Apă și canalizare

Alimentarea cu apă: de la rețea.

Canalizarea menajeră: Canalizarea propusă pentru PUZ- ul studiat se va face în sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale). Se propune extinderea rețelei de canalizare ape uzate menajere existentă pe strada Dunarea, până în dreptul parcelei studiate.

Canalizarea pluvială: Apele pluviale de pe platformele betonate, parcări, drumuri, trotuare, clădiri și zone verzi vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi și dirijate spre un bazin de retenție propus.

d.3. Aerul

Implementarea planului nu va duce la o poluare a aerului.

d.4. Solul

Activitatea propusă în zona studiată nu reprezintă o sursă de poluare pentru sol.

d.5. Zgomotul și vibrațiile

Implementarea soluției propuse nu va duce la o poluare fonică în zonă. Pe perioada de realizare a lucrărilor se va respecta programul de lucru și se vor utiliza mașini și echipamente performante.

d.6. Radiații

Atât lucrările cât și activitățile industriale propuse nu produc și nu folosesc radiații. Din acest motiv nu este necesară implementarea de măsuri de protecție împotriva radiațiilor.

e.Relevanța P.U.Z. pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu.

Terenul reglementat se înscrie din punct de vedere al zonificării funcționale și reglementărilor propuse prin PUG aflat în vigoare.

e.1. Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Activitățile proiectate sunt nepoluante și nu vor genera nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, motiv pentru care nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop.

e.2. Protecția calității apelor

Pentru asigurarea necesarului de apă potabilă pentru PUZ, se propune realizarea unui bransament la rețeaua existentă.

Se vor respecta valorile prevăzute de normativul NTPA 002/2002, aprobat prin HG nr. 188/2002 și modificat prin HG nr. 352/2005 privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate.

e.3. Protecția calității aerului

În perioada de construire vor fi utilizate mașini și echipamente performante.

Alimentarea cu combustibil a utilajelor, întreținerea/repararea acestora se va face doar prin intermediul unităților specializate autorizate.

e.4. Protecția solului



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 54/2019

Adresa: jud. Timis, Timisoara, str. Dunarea, CF nr.421821, CF nr. 403353, CF nr. 416069, CF nr. 421816

Beneficiar: S.C. BEGA IVEST S.A.

Titlu proiect: PUZ - SERVICII TURISTICE, AGREMENT, COMERT, STATIE CARBURANT, SPALATORIE AUTO, AQUAPARK S+P+11E

Pe perioada de realizare a planului se vor evita depozitarile necontrolate de deșeuri. Alimentarea cu combustibil a utilajelor, întreținerea/repararea acestora se va face doar prin intermediul unităților specializate autorizate. Deșeurile vor fi colectate selectiv și vor fi preluate de unități specializate autorizate.

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

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Prin realizarea proiectului nu rezultă efecte negative asupra factorilor de mediu.

b) natura cumulativă a efectelor;

Nu este cazul.

c) natura transfrontieră a efectelor;

Nu este cazul.

d) riscul pentru sanatatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);

Nu este cazul.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);

Nu este cazul.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

- caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Nu este cazul.

- depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;

Nu este cazul.

- folosirea terenului în mod intensiv: Nu este cazul.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional: Nu este cazul.

INTERDICTII

Se va respecta amplasarea zonei verzi cu o suprafata **minima 6 192.9 mp mp – 10%** propusă prin planșa de reglementări. Se interzice realizarea de construcții (corpuri clădire și anexe) precum și inserarea căilor de circulație rutieră în zona marcată ca fiind destinată zonelor verzi.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția propusă nu afectează în vreun fel trăsăturile specifice ale zonei urbane din care face parte. Funcțiunile propuse se vor raporta la situația existentă și se vor integra în context crescând totodată potențialul zonei prin implantarea de funcțiuni noi, turism/agrement.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație au stat la bază obiective precum:

- realizarea unor imobile adaptate la necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;

- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă;

- rezolvarea problemelor urbanistice (în principal raportarea la vecinătăți) pentru integrarea firească în fondul construit existent.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 54/2019

Adresa: jud. Timis, Timisoara, str. Dunarea, CF nr.421821, CF nr. 403353, CF nr. 416069, CF nr. 421816

Beneficiar: S.C. BEGA INVEST S.A.

Titlu proiect: PUZ - SERVICII TURISTICE, AGREMENT, COMERT, STATIE CARBURANT, SPALATORIE AUTO, AQUAPARK S+P+11E

Prezentul P.U.Z. are un caracter director, de reglementare, ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată.

Întocmit,
Arh.MIRON SUTEU

Verificat,
Arh. Urb. CARMEN FALNIȚĂ

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL – SERVICII TURISTICE, AGREMENT, COMERT, STATIE CARBURANT, SPALATORIE AUTO, AQUAPARK S+P+11E

Beneficiar : **S.C. BEGA INVEST S.A.**
CUI : 1827538
str. Calea Buziasului, nr. 11A, mun. Timisoara, jud. Timis

Amplasament : jud. Timis, Timisoara , str. Dunarea, CF nr.421821, CF nr. 403353, CF nr. 416069, CF nr. 421816

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1.Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism este sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice zonale și de detaliu precum și a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior în zona studiată. Acesta stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora. Regulamentul local de urbanism aferent „**PLAN URBANISTIC ZONAL SERVICII TURISTICE, AGREMENT, COMERT, STATIE CARBURANT, SPALATORIE AUTO, AQUAPARK S+P+11E**”, cuprinde Prescripții și Reglementări ce se referă la activitatea de construire și amenajare a terenului cuprins în perimetrul propus al P.U.Z.

Planul urbanistic zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul local de urbanism se aplică, în cazul de față, la terenul cu o suprafață totală 61 929mp, însrisă în CF nr.421821 - CF vechi 133980, top 17777/1/1/1/4 cad,42182,



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 54/2019

Adresa: jud. Timis, Timisoara, str. Dunarea, CF nr.421821, CF nr. 403353, CF nr. 416069, CF nr. 421816

Beneficiar: S.C. BEGA INVEST S.A.

Titlu proiect: PUZ - SERVICII TURISTICE, AGREMENT, COMERT, STATIE CARBURANT, SPALATORIE AUTO, AQUAPARK S+P+11E

CF nr. 403353 – CF vechi 122086, top 17777/1/1/1/1/2) cad 403353, CF nr. 416069 - CF 133319, top 17777/1/1/1/3/3) cad 416069, CF nr. 421816 - CF vechi 729719, top 17777/1/1/1/1/2) cad 421816 este în proprietatea S.C. BEGA INVEST S.A. Timișoara situat în intravilanul municipiului Timișoara.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Aplicarea prevederilor din Regulamentul local de urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

Domeniul de aplicare

Prevederile Planului Urbanistic Zonal și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, odată aprobate, constituie act de autoritate al administrației publice locale și se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren aflată în intravilanul Municipiului Timișoara, jud. Timiș, având o suprafață totală de 61 929mp cu acces din str. Dunarea, identificată prin CF nr.421821, CF nr. 403353, CF nr. 416069, CF nr. 421816 Timișoara teren arabil în intravilan Timișoara, proprietar S.C. BEGA INVEST S.A.

Prezentul PUZ se va reglementa în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara. Durata de valabilitate se stabilește prin hotărâre a consiliului local de aprobare a acestuia în raport cu scopul elaborării sau cu complexitatea obiectivelor de investiții generate.

1.2.Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentul Local de Urbanism aferent **PLAN URBANISTIC ZONAL SERVICII TURISTICE, AGREMENT, COMERT, STATIE CARBURANT, SPALATORIE AUTO, AQUAPARK S+P+11E**, conform CU nr.995 din 13.03.2020 stau:

- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată
- Legea 137/1995 privind protecția mediului, republicată
- Codul Civil
- Certificat de Urbanism nr. .995 din 13.03.2020
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației
- Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/27 iunie 1996
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținut cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordin MLPAT nr.176/N/16.08.2000
- Ordinul nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului
- Ordinul Ministerului sănătății nr 119/2014 privind normele de igienă
- H.G 525/1996 privind aprobarea regulamentului General de Urbanism
- H.C.L. 140/2011 modif. prin H.C.L 138/2012
- Planuri Urbanistice aprobate în zonă (PUZ, PUD)
- P.U.G. al Municipiului Timișoara, aprobat prin HCL nr. 157/2002 (prelungit prin HCL nr.131/24.04.2017);



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 54/2019

Adresa: jud. Timis, Timisoara, str. Dunarea, CF nr.421821, CF nr. 403353, CF nr. 416069, CF nr. 421816

Beneficiar: S.C. BEGA IVEST S.A.

Titlu proiect: PUZ - SERVICII TURISTICE, AGREMENT, COMERT, STATIE CARBURANT, SPALATORIE AUTO, AQUAPARK S+P+11E

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcției, în limita parcelei reglementate:

CF nr.421821, CF nr. 403353, CF nr. 416069, CF nr. 421816 – Timisoara.

Limita zonei studiate este figurată în plansele anexate Planului Urbanistic Zonal.

Zonificarea funcțională a teritoriului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale obiectivelor ce se vor aplica.

1.3. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă la aferent PLAN URBANISTIC ZONAL SERVICII TURISTICE, AGREMENT, COMERT, STATIE CARBURANT, SPALATORIE AUTO, AQUAPARK S+P+11E, cu acces din la strada Dunarea, aflat în intravilanul Municipiului Timișoara, identificat prin CF nr.421821, CF nr. 403353, CF nr. 416069, CF nr. 421816, se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local a Municipiului Timișoara în baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

1.4 Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren aflată în intravilanul Municipiului Timișoara, jud. Timiș, având o suprafață totală 61 929mp cu acces din str. Dunarea, identificată prin CF nr.421821, CF nr. 403353, CF nr. 416069, CF nr. 421816. Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z.

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei, cea industrială și este prezentată în planșele aferente prezentei documentații. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

Prevederile Planului Urbanistic Zonal și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, odată aprobate, constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Prezentul PUZ se va reglementa în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara.

2.REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Clădirile de orice natură, drumurile, rețelele edilitare, amenajările exterioare, împrejuririle etc se vor realiza numai în intravilanul aprobat al localității, în baza certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului plan urbanistic zonal.

La eliberarea autorizației de construire urmează să se verifice:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului ;
- înscrierea funcțiunii solicitate în funcțiunea dominantă a zonei în care urmează să se amplaseze clădirile.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 54/2019

Adresa: jud. Timis, Timisoara, str. Dunarea, CF nr.421821, CF nr. 403353, CF nr. 416069, CF nr. 421816

Beneficiar: S.C. BEGA IVEST S.A.

Titlu proiect: PUZ - SERVICII TURISTICE, AGREMENT, COMERT, STATIE CARBURANT, SPALATORIE AUTO, AQUAPARK S+P+11E

- respectarea aliniamentelor, distanțelor, regimului de înaltime, POT- ul și CUT- ul, prevazute în documentație.

- respectarea executării clădirilor și amenajărilor din materiale durabile;

- asigurarea branșării clădirilor la rețelele edilitare

- asigurarea parcajelor necesare conform P132-93; și asigurarea platformelor de întoarcere;

Toate clădirile vor fi prevazute cu fundații la adâncimea specificată în avizul geotehnic anexă la documentația de autorizare a construcțiilor.

2.1.Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Terenuri agricole în intravilan

Conform C.U nr.995 din 13.03.2020, terenurile ce fac obiectul prezentului PUZ este sunt situate în intravilanului municipiului Timișoara, categorie de folosinta curti constructii, S:497mp, conf. CF 421BZI; teren, categ. De folosinta curti constructii, S:7.581mp si constructii industriale si edilitare (cad 403353-C2 si cad 403353-C3),conf CF 403353; teren, categ. de folosinta curti constructii, S:5.645mp, si constructii industriale si edilitare (cad 416069-C2-14), conf. CF 416069; teren, categ. de folosinta curti constructii, S:48.206mp si constructii industriale si edilitare (cad421816-C1-23), conf CF 421816, intabulare drept servitute de trecere cu piciorul si utilaj in fav. parcelei cu top 177771114.2) Destinatie conf. PUG: Zona de protectie a Cailor Ferate, cu interdictie temporara de construire pana la aprobare PUZ /schimbare de functiune.

Conform PUG aprobat prin HCL nr 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 – Zona de protectie a Cailor Ferate cu interdictie temporara de construire pana la aprobare PUZ/schimbare de functiune

2.2.Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;

- Legea nr. 10/1995 cu completările și modificările ulterioare, privind calitatea în construcții;

- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

- Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

2.3.Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Construcțiile vor fi amplasate în limita zonei de implant propuse. Zona de implant se propune astfel:

LOT 1 – AGREMENT SI SERVICII TURISTICE se va face astfel:

- Nord: retragere de min 13.40m față de limitata de proprietate datorita zonei de



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 54/2019

Adresa: jud. Timis, Timisoara, str. Dunarea, CF nr.421821, CF nr. 403353, CF nr. 416069, CF nr. 421816

Beneficiar: S.C. BEGA IVEST S.A.

Titlu proiect: PUZ - SERVICII TURISTICE, AGREMENT, COMERT, STATIE CARBURANT, SPALATORIE AUTO, AQUAPARK S+P+11E

protecție a caili ferate. Se impune respectarea unei zone de protecție de min 25.00m stanga-dreapta față de axul caili ferate existente in partea Nordica a Lotului 1;

- Sud: retragere de min 10.00 fata de limita de proprietate
- Est: retragere de min 10.00 fata de limita de proprietate
- Vest: retragere de min 10.00 fata de limita de proprietate

LOT 2 – SERVICII-COMERT se va face astfel:

- Nord: retragere de min 10.00m față de strada Dunarea
- Sud: retragere de min 17.00m față de limitata de proprietate datorita zonei de protecție a caili ferate. Se impune respectarea unei zone de protecție de min 25.00m stanga-dreapta față de axul caili ferate existente in partea Sudica a Lotului 2;
- Est: retragere de min 3.35 m față de limita de proprietate;
- Vest: retragere de min 2.00m fata de limita de proprietate

LOT 3 – CIRCULATII

2.3.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se propune realizarea unui acces principal din strada Dunarea si a unui acces secundar(iesire) pe strada secundara aflata e latura vistica a parcelei.

2.4.Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea lucrărilor de construire poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

2.4.Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Autorizarea executării lucrărilor de construire se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului cu construcții să nu depășească:

LOT1 – AGREMENT SI SERVICII TURISTICE

POT_{max}=70.00%,

CUT_{max} = 1.8

LOT2 – SERVICII - COMERT

POT_{max}=40.00%

CUT_{max} = 0.8

2.4.Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmui

Autorizarea executării lucrărilor de construire se face cu conditia asigurării compatibilității dintre destinatia constructiei și funcțiunea dominantă a zonei, ce face obiectul P.U.Z. Se impune realizarea unei zone verzi de min 10% din suprafața totală a terenurilor studiate.

3.ZONIFICARE FUNCTIONALĂ

3.1. Unități și subunități funcționale

Zonele funcționale s-au stabilit conform cerințelor documentației și sunt puse în



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 54/2019

Adresa: jud. Timis, Timisoara, str. Dunarea, CF nr.421821, CF nr. 403353, CF nr. 416069, CF nr. 421816

Beneficiar: S.C. BEGA IVEST S.A.

Titlu proiect: PUZ - SERVICII TURISTICE, AGREMENT, COMERT, STATIE CARBURANT, SPALATORIE AUTO, AQUAPARK S+P+11E

evidență în planșa A01 „PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE”.

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din intravilanul Municipiului Timișoara și are o suprafață de 61 929mp.

Caracteristici

Planul Urbanistic Zonal stabilește amplasamentul ce urmează a fi edificat și încadrarea lui într-o soluție de ansamblu pe întreaga zonă, corelat cu cerințele economice actuale, cu modelarea arhitecturală, urbanistică și funcțională a zonei potrivit exigențelor programului arhitectural. În funcție de opțiunea proprietarilor, cu acordul administrației locale se consideră necesară rezolvarea în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal – a următoarelor obiective principale:

- Zona pentru servicii turistice/agrement
- Zona pentru servicii și comerț
- Zona pentru funcțiuni complementare (stație carburant, spalatorie auto, etc.)
- Zona de agrement - aquapark
- Organizarea circulațiilor auto și pietonale în cadrul zonei și a legăturilor acestora cu căile de comunicații existente
- Organizarea infrastructurii tehnico – edilitare
- Asigurarea procentului minim de zone verzi
- Stabilirea procentului maxim de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al acestuia și regimul maxim de înălțime admis

3.2. Obiective și modalități de operare

Soluția urbanistică a fost elaborată ținându-se cont de următoarele obiective:

- utilizarea funcțională a terenului în conformitate cu legislația în vigoare;
- reglementarea caracterului terenului studiat;
- modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

3.3. Utilizări permise

Lot 1

- Turism/Agrement
- Amanajări aferente funcțiunii agrement
- Benzinării
- Restaurant
- Spații comerciale
- Spalatorie auto
- Birouri
- Construcții pentru echipare tehnică
- Împrejmuiri în zonele ce nu sunt supuse respectării zonelor de protecție
- Construcții pentru rețelele tehnico-edilitare
- Platforme colectare deșeuri menajere
- Parcări subterane și supraterane, construcție pentru parcare, parcare descoperite.
- Căi de acces carosabile și pietonale în incintă
- Spații verzi amenajate;
- Spații verzi și plantate cu rol decorativ, de recreere și de protecție;



Proiect număr: 54/2019
Adresa: jud. Timis, Timisoara, str. Dunarea, CF nr.421821, CF nr. 403353, CF nr. 416069, CF nr. 421816
Beneficiar: S.C. BEGA IVEST S.A.
Titlu proiect: PUZ - SERVICII TURISTICE, AGREMENT, COMERT, STATIE CARBURANT, SPALATORIE AUTO, AQUAPARK S+P+11E

LEVANT PROJECT

Lot 2

- Benzinării
- Restaurant
- Spații comerciale
- Spalatorie auto
- Birouri
- Construcții pentru echipare tehnică
- Împrejmuiri în zonele ce nu sunt supuse respectării zonelor de protecție
- Construcții pentru rețelele tehnico-edilitare
- Platforme colectare deșeuri menajere
- Parcări
- Căi de acces carosabile și pietonale în incintă
- Spații verzi amenajate;
- Spații verzi și plantate cu rol decorativ, de recreere și de protecție;

3.4. Utilizări permise cu condiții

Funcțiunile propuse: SERVICII TURISTICE, AGREMENT, COMERT, STATIE CARBURANT, SPALATORIE AUTO, AQUAPARK S+P+11E vor respecta următoarele condiții:

Lot 1, Lot 2

- să aibe posibilitatea de a asigura în parcela proprie staționarea autovehiculelor aferente acestor funcțiuni
- să fie activități nepoluante, fără riscuri tehnologice, fără incomodări datorate utilizării incintei pentru funcțiunea propusă
- să nu producă poluare, chimică sau vizuală
- să se asigure locurile de parcare necesare în incintă

3.4. Utilizări interzise

- construcții cu funcțiunea de locuire de orice fel (individuală, înșiruită, colectivă, etc)
- construcții cu funcțiune comerț en-gros, creșterea animalelor de producție, depozite de deșeuri
- construcții care adăpostesc orice activități poluante, nocive generatoare de zgomote sau imorale
- se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.
- se interzice desfășurarea altor funcțiuni incompatibile cu funcțiunile propuse

4. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

4.1.Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

4.1.1 Generalități

Funcțiunea propusă pentru zona reglementată este cea de zonă mixtă:
SERVICII TURISTICE, AGREMENT, COMERT, STATIE CARBURANT, SPALATORIE AUTO, AQUAPARK S+P+11E



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 54/2019

Adresa: jud. Timis, Timisoara, str. Dunarea, CF nr.421821, CF nr. 403353, CF nr. 416069, CF nr. 421816

Beneficiar: S.C. BEGA IVEST S.A.

Titlu proiect: PUZ - SERVICII TURISTICE, AGREMENT, COMERT, STATIE CARBURANT, SPALATORIE AUTO, AQUAPARK S+P+11E

Terenul reglementat este poziționat într-o zonă de funcțiuni mixte: industrie/depozitare, servicii și comerț, cai majore de circulație feroviara – Gara de Nord.

Terenul studiat este afectat de zone de protecție față de rețelele existente în zona și față de calea ferată astfel:

- CF nr.416069 este afectat în partea nordică de zona de protecție 18.5m din axul LEA 110kV existentă pe strada Dunarea și de zona de protecție de 25m față de axul cailor ferate existente în partea sudică.

- CF nr.403353 și Cf nr.421816 sunt afectate în partea nordică de zona de protecție de 25m față de axul cailor ferate existente.

4.1.2 Orientarea față de punctele cardinale

Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr.119/2014.

Orientarea încăperilor trebuie să respecte reglementările referitor la însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr.119/2014.

4.1.3 Retrageri zona de implant:

LOT 1 – AGREMENT SI SERVICII TURISTICE se va face astfel:

- Nord: retragere de min 13.40m față de limita de proprietate datorită zonei de protecție a cailor ferate. Se impune respectarea unei zone de protecție de min 25.00m stanga-dreapta față de axul cailor ferate existente în partea Nordică a Lotului 1;

- Sud: retragere de min 10.00m față de limita de proprietate

- Est: retragere de min 10.00m față de limita de proprietate

- Vest: retragere de min 10.00m față de limita de proprietate

LOT 2 – SERVICII-COMERT se va face astfel:

- Nord: retragere de min 10.00m față de strada Dunarea

- Sud: retragere de min 17.00m față de limita de proprietate datorită zonei de protecție a cailor ferate. Se impune respectarea unei zone de protecție de min 25.00m stanga-dreapta față de axul cailor ferate existente în partea Sudică a Lotului 2;

- Est: retragere de min 3.35m față de limita de proprietate;

- Vest: retragere de min 2.00m față de limita de proprietate

Construcțiile pe parcelă se vor amplasa conform planșei „A03 Plan reglementări urbanistice”.

4.1.4. Amplasarea față de drumuri publice

Construcțiile vor fi autorizate pe parcela care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar în condițiile în care au asigurat accesul la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere.

4.1.5 Amplasarea față de aliniament

Parcela studiată are o suprafață totală de 61 929mp și are front la strada Dunarea.

Pentru amplasarea construcțiilor se păstrează retragerea minimă obligatorie de față de zonele de protecție pentru rețelele existente în zona și față de calea ferată astfel:



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 54/2019

Adresa: jud. Timis, Timisoara, str. Dunarea, CF nr.421821, CF nr. 403353, CF nr. 416069, CF nr. 421816

Beneficiar: S.C. BEGA IVEST S.A.

Titlu proiect: PUZ - SERVICII TURISTICE, AGREMENT, COMERT, STATIE CARBURANT, SPALATORIE AUTO, AQUAPARK S+P+11E

- CF nr.416069 este afectat in partea nordica de de zona de protectie 18.5m din axul LEA 110kV existenta pe strada Dunarea si de zona de protectie de 25m fata de axul cai ferate existente in partea sudica.

- CF nr.403353 si Cf nr.421816 sunt afectate in partea nordica de zona de protectie de 25m fata de axul caii ferate existente.

4.1.6. Amplasarea în interiorul parcelei – amplasarea în raport cu limitele laterale ale parcelei

Zona de implant pentru amplasarea construcțiilor s-a stabilit conform planșei „A03 Plan reglementari urbanistice, respectând zonele de protectie: LEA 110Kv de 18,5m (stanga-dreapta liniei și de jur împrejurul stâlpilor) si zona de protectie 25m stanga-dreapta fata de axul cailor ferate existente.

-Pentru LOT 1:

-față de limita Estica se impune o retragere de min 10.00m față de limita de proprietate

-față de limita Vestică se impune o retragere de min 10.00m față de limita de proprietate

-Pentru LOT 2:

-față de limita Estica se impune o retragere de min 3.35m față de limita de proprietate

-față de limita Vestică se impune o retragere de min 2.00m față de limita de proprietate

4.1.7. Amplasarea în interiorul parcelei - amplasarea în raport cu limita posterioară a parcelei

Zona de implant în raport cu limita posterioară a parcelei s-a stabilit astfel:

-Pentru LOT 1:

- față de limita Sudica se impune o retragere de min 10.00 m față de drumul de acces propus;

-Pentru LOT 2:

- față de limita Sudica se impune retragere de min 17.00m față de limitata de proprietate datorita zonei de protectie a caii ferate. Se impune respectarea unei zone de protecție de min 25.00m stanga-dreapta față de axul caii ferate existente in partea Sudica a Lotului 2;

4.1.8. Amplasarea în interiorul parcelei - amplasarea în raport cu limita frontală a parcelei

Zona de implant în raport cu limita frontală a parcelei s-a stabilit astfel:

-Pentru LOT 1:

-față de limita Nordica retragere de min 13.40m față de limitata de proprietate datorita zonei de protectie a caii ferate. Se impune respectarea unei zone de protecție de min 25.00m stanga-dreapta față de axul caii ferate existente in partea Nordica a Lotului 1;

-Pentru LOT 2:

-față de limita Nordica: retragere de min 10.00m față de strada Dunarea

4.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

4.2.1. Accese carosabile

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul asigurării unui acces carosabil pe parcela și la locurile de parcare din trama stradală, respectiv din strada Dunarea.

Drumul de acces va avea caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 54/2019

Adresa: jud. Timis, Timisoara, str. Dunarea, CF nr.421821, CF nr. 403353, CF nr. 416069, CF nr. 421816

Beneficiar: S.C. BEGA IVEST S.A.

Titlu proiect: PUZ - SERVICII TURISTICE, AGREMENT, COMERT, STATIE CARBURANT, SPALATORIE AUTO, AQUAPARK S+P+11E

Poziția acceselor carosabile se va stabili la momentul autorizării construcțiilor și nu vor fi obstrucționate prin mobilier urban, fiind păstrate libere în permanență.

Se impune drept de servitute – de trecere subterană și/ aeriană, continuă și perpetuă, pietonală sau auto asupra terenului în cauză, pe întreaga durată de existență a rețelelor existente pe teren.

Accesele Auto și pietonale la suprafață cu drept de servitute se vor realiza conform acceselor aprobate de Comisia de circulație în ceea ce privește proiectul de AC.

4.2.2. Accese pietonale

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul asigurării accesului pietonal la obiectivele propuse.

În sensul prezentului articol, este obligatorie asigurarea acceselor pietonale din domeniul public pe proprietatea privată, până la intrarea în clădire.

Prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, care pot fi: trotuare, alei pietonale, pasarele, etc., precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică.

În cazul în care accesele pietonale nu sunt realizate distinct, acestea se marchează cu vopsea pe suprafețele de platforme și drumuri, care trebuie să includă și gabaritele acestora.

4.2.3. Staționarea autovehiculelor

Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în interiorul parcelei.

Autorizația de construire poate fi refuzată în situația imposibilității rezolvării staționării autovehiculelor necesare pentru funcțiunile propuse.

Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525 /1996 republicată și a normativelor în vigoare.

Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru parcaje. Organizarea parcarilor se va realiza suprateran.

4.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

4.3.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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 individual, în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

- Alimentarea cu apă / canal
- Alimentarea cu energie termică
- Rețele de energie electrică
- Telecomunicații
- Rețele de gaze naturale

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, corelat cu situația existentă în zonă la momentul dezvoltării echipării hidro-edilitare.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către proprietari.

Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: alimentare cu apă, energie electrică,



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 54/2019

Adresa: jud. Timis, Timisoara, str. Dunarea, CF nr.421821, CF nr. 403353, CF nr. 416069, CF nr. 421816

Beneficiar: S.C. BEGA IVEST S.A.

Titlu proiect: PUZ - SERVICII TURISTICE, AGREMENT, COMERT, STATIE CARBURANT, SPALATORIE AUTO, AQUAPARK S+P+11E

gaze naturale, telecomunicații să se realizeze subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror extindere se preconizează (dacă e cazul).

4.3.2. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Alimentarea cu apă, canalizare menajeră și pluvială

În vederea branșării/racordării la rețelele publice de apă și canalizare, se va ține cont de următoarele:

- Debitul de apă solicitat în breviarul de calcul (în faza de A.C.) va fi asigurat de la rețeaua publică de apă potabilă cu execuția branșamentului de apă, în urma unei documentații tehnice.

- Evacuarea apelor uzate menajere, se va face la canalizarea publică conform cu normativul NTPA002 cu condiția executării legăturii la rețeaua publică de canalizare și a realizării racordului de canal, în urma unei documentații tehnice.

Branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate urbană ce se va realiza în zonă este obligatorie. Se vor respecta normativele privind protecția mediului.

Se recomandă realizarea bazinelor de retenție pentru colectarea apelor pluviale. Apa stocată va putea fi folosită la udarea spațiilor verzi și la circuite casnice sau tehnice care nu necesită apă potabilă, iar surplusul va fi deversat în rețeaua publică de canalizare.

În zona carosabilă va fi prevăzut un separator de hidrocarburi.

Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin branșarea la rețeaua existentă.

La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 132-2003; PE 107-1995; P 118-1999).

Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor.

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale.

În zonele de protecție LEA și zonele de protecție ale cailor ferate nu se vor depozita materiale, pământ prevăzut din săpături, echipamente etc, care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelelor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone.

Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare.

Telecomunicații

Furnizarea de servicii de telefonie/televiziune/internet pentru obiectiv se va realiza prin racordarea la rețelele de telefonie și fibră optică existente în proximitate. Datorită amplasării obiectivului există posibilități multiple de racordare la aceste servicii conform soluțiilor tehnice ce vor fi elaborate ulterior.

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale.

Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare. Racordul se va asigura într-un cămin subteran, de unde se vor asigura racorduri subterane în cabluri, până la centralele noului obiectiv.

Rețele termice, alimentare cu gaze

Centralele și punctele termice vor fi, concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 54/2019
Adresa: jud. Timis, Timisoara, str. Dunarea, CF nr.421821, CF nr. 403353, CF nr. 416069, CF nr. 421816
Beneficiar: S.C. BEGA IVEST S.A.
Titlu proiect: PUZ - SERVICII TURISTICE, AGREMENT, COMERT, STATIE CARBURANT, SPALATORIE AUTO, AQUAPARK S+P+11E

aspectului arhitectural al zonei înconjurătoare.

Toate rețelele termice vor fi rezolvate subteran. Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza subteran.

Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.

Clădirea va fi echipate cu echipamente nepoluante și agrementate tehnic care nu periclitează zona din punct de vedere al siguranței sau al poluării mediului

Construcția va fi amplasată cu respectarea normelor legale referitoare la distanțe aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc, chiar dacă respectivele acte normative nu sunt menționate în prezentul regulament

Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor în vigoare la data realizării lor, referitoare la distanțele impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc.

4.3.3. Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare

Edificarea este permisă cu respectarea dreptului de proprietate asupra rețelelor edilitare, publică sau privată, după caz.

4.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

4.4.1. Parcelarea

Reglementarea terenului studiat se face în baza prevederilor prezentului PUZ, în urma aprobării acestuia prin HCL.

Ulterior, în baza unui nou PUZ se pot admite dezmembrări sau alipiri.

Pentru a fi construibil, un teren trebuie să fie accesibil dintr-un drum public (sau cu servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Suprafețele necesare pentru deschideri de străzi, alei se vor trece în domeniu public sau se vor acorda servituți de trecere.

4.4.2. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcției se va avea în vedere:

Protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;

Respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

Regimul maxim de înălțime Lot 1

H maxim = S+P+11E

H maxim = 35.00 m.

Regimul maxim de înălțime Lot 2

H maxim = P+1E

H maxim = 10.00 m.

4.4.3 Aspectul exterior al clădirilor



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 54/2019
Adresa: jud. Timis, Timisoara, str. Dunarea, CF nr.421821, CF nr. 403353, CF nr. 416069, CF nr. 421816
Beneficiar: S.C. BEGA IVEST S.A.
Titlu proiect: PUZ - SERVICII TURISTICE, AGREMENT, COMERT, STATIE CARBURANT, SPALATORIE AUTO, AQUAPARK S+P+11E

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice, precum și imitațiile de materiale.

Construcțiile, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, nu vor trebui să intre în contradicție cu aspectul general al zonei și nu vor deprecia valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacent.

Culorile dominante pentru fațadele construcțiilor vor fi alese din paletarul de culori al „Regulamentului privind identitatea cromatică a clădirilor din Municipiul Timișoara”.

Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală. Fațadele spre spațiile publice se vor încadra în țesutul urban existent

Acoperirea clădirii va fi plată (acoperiși terasă sau cu pante mai mici de 10%), sau cu șarpantă, în funcție de contextul urban local. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional. Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei.

Sunt permise culori specifice firmelor ce își desfășoară activitatea în clădirile respective.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Poziția și dimensiunile lor nu vor stânjeni traficul auto sau pietonal.

4.4.4 Procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare al terenului

Procentul de ocupare (P.O.T.) a terenului este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului x 100 iar coeficientul maxim de utilizare al terenului (C.U.T.) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului considerat.

În cazul prezentului regulament:

Pentru LOT 1:

POT max : 70.00%

CUT max : 1.8

Pentru LOT 2:

POT max : 40.00%

CUT max : 0.80

4.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și imprejuriri

4.5.1. Parcaje

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate. Parcajele se vor realiza suprateran sau subteran, în funcție de soluția de mobilare adoptată.

Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare.

Toate amenajările rutiere, precum și dotările tehnico-edilitare necesare pentru deservirea obiectivului, se vor efectua pe cheltuielile beneficiarului.

4.5.2. Spații verzi și spații plantate

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



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 54/2019

Adresa: jud. Timis, Timisoara, str. Dunarea, CF nr.421821, CF nr. 403353, CF nr. 416069, CF nr. 421816

Beneficiar: S.C. BEGA IVEST S.A.

Titlu proiect: PUZ - SERVICII TURISTICE, AGREMENT, COMERT, STATIE CARBURANT, SPALATORIE AUTO, AQUAPARK S+P+11E

vigoare. Se propune realizarea unor spații verzi ce însumează o suprafață minimă de 10% din suprafața totală a teritoriului reglementat.

Se interzice betonarea sau asfaltarea integrală a spațiilor neconstruite aferente clădirilor.

Amenajarea spațiilor publice, realizarea construcțiilor și a mobilierului urban se va realiza numai pe bază de documentații de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire, eliberate conform legii nr. 50 /1991 republicată.

Se va acorda atenție reconstrucției ecologie după încheierea lucrărilor de construcție, constând în: plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisagere cu arbuști, partere florale, gazon etc. Pot fi amplasate rețele de utilități și construcții pentru utilități și mijloace publicitare în zona verde.

4.5.3. Împrejmuiri

Dacă se dorește delimitarea terenului, aceasta poate fi făcută prin amenajarea spațiului verde, borduri sau jardiniere.

Împrejmuirile spre stradă se vor poziționa pe linia de aliniere a străzii (dacă e cazul) și porțile împrejmuirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai înspre interior (dacă e cazul).

Soluția va fi corelată pe parcursul execuției, astfel încât imaginea rezultată să fie unitară spre incintele propuse cu spații verzi; de asemenea, se propune susținerea coerenței vizuale a acestor împrejmuiri, prin crearea unei perdele de vegetație din plante cățărătoare.

4.5.4. Gestionarea deșeurilor

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la un depozit de gunoi autorizat.

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Terenul reglementat face parte PUG aprobat prin HCL nr 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 – Zona de protecție a Cailor Ferate cu interdicție temporară de construire până la aprobare PUZ/schimbare de funcțiune.

6. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

Certificatul de Urbanism care se va elibera, va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la lucrările ce vor urma avizării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit,
Arh.MIRON SUTEU

Verificat,
Arh. Urb. CARMEN FALNIȚĂ