



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



MEMORIU NON-TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării _____ CENTRU DE CERCETARE, DEZVOLTARE SI
PRODUCTIE- CU CORELARE SI MODIFICARE
PLANURI URBANISTICE EXISTENTE SI DEFINIRE
TERENURI NEREGLEMENTATE

Nr. Proiect _____ 2601.01.7

Faza _____ P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal)

Beneficiar _____ CONTINENTAL AUTOMOTIVE ROMANIA SRL

Proiectant general _____ Subcontrol SRL

Specialist RUR: _____ Arh. Radu D. Radoslav

Data elaborării _____ Decembrie 2022

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1. Solicitari ale temei-program

Documentatia Plan Urbanistic Zonal: „CENTRU DE CERCETARE, DEZVOLTARE SI PRODUCTIE- CU CORELARE SI MODIFICARE PLANURI URBANISTICE EXISTENTE SI DEFINIRE TERENURI NEREGLEMENTATE”, judetul Timis, Municipiul Timisoara, in intravilan, CF 445055, CF 453016, CF 453017, CF 442983, CF 421257, CF 449885 a fost intocmita la comanda beneficiarului CONTINENTAL AUTOMOTIVE ROMANIA SRL.

Terenul are o suprafata totala de 147.653 mp, pe care investitorul CONTINENTAL AUTOMOTIVE ROMANIA SRL doreste sa il amenajeze in vederea integrarii acestuia in complexul pe care il are deja amenajat.

Terenul se imparte in sase C.F.-uri:

- CF 445055,, intravilan – 76.041 mp;
- CF 442988, intravilan – 4.765 mp;
- CF 442983, intravilan – 5.347 mp;
- CF 421257, intravilan – 25.000 mp;
- CF 453016, intravilan – 35.026 mp;
- CF 453017, intravilan – 1474 mp;

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studata

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Timisoara nr.229/14.09.1999, terenul se



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



inscrie din punct de vedere al zonificarii teritoriale intravilane, in **UTR 72 // Zona unitati industriale.**

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Timisoara nr.157/28.05.2002 a carei valabilitate a fost prelungita prin Hotararea Consiliului Local nr.619/2018, din punct de vedere al zonificarii teritoriale, terenul se incadreaza in **Zona UEt // Zona de urbanizare – Zona de activitati economice cu caracter tertiar.**

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

2.1.1. Date privind evolutia zonei

Terenul care face obiectul PUZ-ului, face parte dintr-o zona partial reglementata urbanistic, adiacenta unei zone mari industriale cu functiuni mixte – birouri, productie si/sau depozitare, ce se gaseste in plina extindere si dezvoltare.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Zona este una preponderent industrială, parte a mării Platforme Industriale Calea Buziasului. Cladirile existente in zona sunt preponderent de birouri, productie si/sau depozitare.

2.1.3. Potential de dezvoltare

Zona studiata are un potential de dezvoltare ridicat, fiind in plina expansiue.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul se afla pe teritoriul administrativ al Municipiului Timisoara, in zona de sud-est a orasului.

Terenul are o suprafata totala de 147.653 mp, in proprietatea investitorului CONTINENTAL AUTOMOTIVE ROMANIA SRL

Vecinatatile sunt dupa cum urmeaza (conf. planurilor anexate):

- la NORD - drum propus in PUG aflat in lucru- viitoarea strada Magnus;
- la SUD - strada Siemens ;
- la EST - teren arabil- PUZ in curs de avizare si teren proprietate privata - Elbromlast;
- la VEST- strada Siemens/Inelul IV, teren proprietate privata - PMT.

2.3. CIRCULATIA

Circulatia in zona este si una dintre cele mai mari disfunctionalitati ale acesteia. Blocajul inelului 4, Bulevardul Industriei, face ca accesul in zona sa fie foarte dificil, atat pentru persoanele care lucreaza in zona, cat si in detrimentul celorlalti locuitori ai orasului.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Se propune stramutarea DE1549/5 pe viitoarea Strada Magnus, pentru o dezvoltare mai rationala a zonei, in beneficiul functionalitatii ei.

Accesul pe parcele din PUZ se va face de pe Strada Siemens si viitoarea Strada Magnus.

2.4. OCUPAREA TERENURILOR

2.4.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata:

In prezent in zona se gasesc cladiri cu functiuni mixte – birouri, productie si/sau depozitare. Intreaga zona este in plina extindere si dezvoltare.

2.4.2. Gradul de ocupare al zonei cu fond construit:

Terenul este ocupat in procent de 32% fond construit si 55% platforme/accese/parcari.

2.4.3. Aspecte calitative ale fondului construit:

Zona este una preponderent industrială, parte a marii Platforme Industriale Calea Buziasului. Cladirile existente in zona sunt preponderent de birouri, productie si/sau depozitare conf. legislatiei in vigoare.

2.4.4. Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine:

Funcțiunile conexe asigurate in zona studiata sunt cantina, supermarket, sala de sport, centru tineret/gradinita – PUZ in lucru „AfiOM- Multiplex Filantropic Timisoara”.

2.4.5. Asigurarea cu spatii verzi:

Terenurile reglementate prin PUZ aprobat prin HCL 271/2020 si PUZ aprobat prin HCL 504/2015 asigura zone verzi in procent de 20%.

Terenurile nereglementate conf CF 421257 nu au spatii verzi.

2.5. ECHIPARE EDILITARA

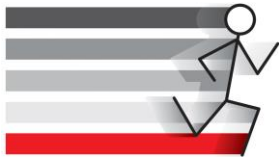
Terenul are o suprafata totala de 147.653 mp, in proprietatea investitorului CONTINENTAL AUTOMOTIVE ROMANIA SRL.

Retele existente în zonă pe Bv. Industriei:

- apa potabilă De.125 mm si Dn 300 mm;
- canalizare menajera D=300-400 mm și colector menajer D=1200 mm.

Pe terenul prezentat, exista 3 planuri urbanistice avizate:

- PUD 2005 - Extindere hala existenta cu un atelier de productie si un corp administrativ
- PUZ 2015 - Extindere hala de productie si birouri, extindere parcare, retele de incinta, racorduri la drumuri publice, casa poarta, extindere anexe tehnice
- PUZ 2020 - Zona mixta, birouri, productie nepoluanta, depozitare



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



În momentul de față pe teren există mai multe clădiri de birouri, depozitare și producție, unde beneficiarul își desfășoară activitatea. În plus, pe terenul reglementat prin PUZ-ul din 2020 este în curs de construire clădirea autorizată.

Suplimentar față de terenurile reglementate prin planurile urbanistice susmenționate, beneficiarul a mai achiziționat două terenuri, unul în sudul terenului reglementat și unul în nordul lui. Aceste terenuri sunt momentan nereglementate.

Din 2015 și până în prezent, au intervenit mai multe modificări în strategia de dezvoltare și fluxul de producție și de personal al beneficiarului, astfel încât terenul necesită o actualizare de funcțiuni, restrângeri, trafic auto/logistic, circulație biciclete, și trafic pietonal.

Prin extinderea proprietății în nordul terenului deținut inițial, beneficiarul este în situația de a avea proprietatea tăiată în două, prin drumul de exploatare DE1549/5. Documentația actuală propune strămutarea acestui drum la nordul parcelei, pe viitoarea Strada Magnus astfel încât să permită întregirea terenului. Mutarea drumului DE1549/5 este fundamentată de lipsa utilității lui actuale, datorate extinderii activității beneficiarului și a întregii zone (realizare strada Magnus și Inelul 4), dar este condiționată de acordul vecinilor direct afectați.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. PREVEDERI ALE PUG / MASTERPLANULUI

- Conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr.229/14.09.1999, terenul se înscrie din punct de vedere al zonificării teritoriale intravilane, în **UTR 72 // Zona unități industriale**.
- Conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr.157/28.05.2002 a cărei valabilitate a fost prelungită prin Hotărârea Consiliului Local nr.105/24.04.2012, din punct de vedere al zonificării teritoriale, terenul se încadrează în **Zona UEt // Zona de urbanizare – Zona de activități economice cu caracter terțiar**.

3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul studiat este un fost teren agricol, ce în ultima perioadă nu a mai fost folosit în scopuri agricole, aflându-se adiacent de zona în plină dezvoltare urbanistică.

În concluzie nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui balans optim între suprafețele construite existente și viitoare și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate.

Pe terenul prezentat, există 3 planuri urbanistice avizate:

- PUD 2005 - Extindere hală existentă cu un atelier de producție și un corp administrativ
- PUZ 2015 - Extindere hală de producție și birouri, extindere parcare, rețele de incintă, racorduri la drumuri publice, casa poartă, extindere anexe tehnice



BILANT TERITORIAL PUZ aprobat prin HCL 504/2015 suprascrisie PUD 2005				
Zone functionale	Existent		Propus	
	MP	%	MP	%
Zona construita	27926.21	33.57	58231.6	70
Platforme, accese, parcar	29215.62	35.12	8318.8	10
Zone verzi amenajate	15446.17	18.57	16637.6	20
Zona neamenajata	10600	12.74	0	0
Total teren	83188	100	83188	100

INDICI URBANITICI PUZ aprobat prin HCL 271/2020			
Zone functionale	POT		CUT
	max.70%	max.1.4	max.S+P+5E(25.0m)

- PUZ 2020 - Zona mixta, birouri, productie nepoluanta, depozitare

BILANT TERITORIAL PUZ aprobat prin HCL 271/2020				
Zone functionale	Existent		Propus	
	MP	%	MP	%
Zona construita	0	0	25550	70
Platforme, accese, parcar	0	0	3650	10
Zone verzi amenajate	0	0	7300	20
Zona neamenajata	0	0	0	0
Total teren	36500	0	36500	100

INDICI URBANITICI PUZ aprobat prin HCL 271/2020			
Zone functionale	POT		CUT
	max.70%	max.2	max.S+P+5E(25.0m)

TERENURI NEREGLEMENTATE	
CF 421257	25000
partial CF 445055	2965
TOTAL	27965

In momentul de fata pe teren exista mai multe cladiri de birouri, depozitare si productie, unde beneficiarul isi desfasoara activitatea. In plus, pe terenul reglementat prin PUZ-ul din 2020 este in curs de avizare o cladire noua de birouri si productie.

Suplimentar fata de terenurile reglementate prin planurile urbanistice sus-mentionate, beneficiarul a mai achizitionat doua terenuri, unul in sudul terenului reglementat si unul in nordul lui. Aceste terenuri sunt momentan nereglementate.

Din 2015 si pana in prezent, au intervenit mai multe modificari in strategia de dezvoltare si fluxul de productie si de personal al beneficiarului, astfel incat terenul necesita o actualizare de functiuni, restrangeri, trafic auto/logistic, circulatie biciclete, si trafic pietonal.

Prin extinderea proprietatii in nordul terenului detinut initial, beneficiarul este in situatia de a avea proprietatea taiata in doua, prin drumul de exploatare DE1549/5. Documentatia actuala propune stramutarea acestui drum la nordul parcelei, pe viitoarea Strada Magnus astfel incat sa permita intregirea terenului. Mutarea drumului DE1549/5 este fundamentata de lipsa utilitatii lui actuale- datorate extinderii activitatii beneficiarului si a intregii zone (realizare strada Magnus si Inelul 4), dar este conditionata de acordul vecinilor direct afectati.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



La amplasarea si dotarea cladirilor de depozitare, productie si birouri se vor respecta prevederile Cap.VI din OMS 119/2014, modificat prin OAP 994/2018.

3.3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA– REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.3.1. Elemente de tema, functionalitate, amplasare

Interventiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalizate si au condus la urmatoarele principii de lucru:

- Generarea unei zone mixte (birouri, productie, depozitare);
- Asigurarea mai multor accese in zona studiata;
- Asigurarea de locuri de parcare pentru angajati;
- Mutarea DE1549/5 pe viitoarea Strada Magnus;
- Spatii verzi – zone verzi de aliniament cu rol de protectie fata de strada Magnus, la nord de terenul reglementat, si fata de strada Siemens, la sud de terenul reglementat, terase inierbate, precum si zone verzi compacte amenajate pentru a asigura caracterul verde al zonei;
- Functiunile propuse amplasate pe terenul pe care se propune P.U.Z.-ul, ce face obiectul acestei documentatii, vor fi doar functiuni fara impact asupra mediului.

3.3.2. Bilant teritorial

Bilant teritorial PUZ – CENTRU DE CERCETARE, DEZVOLTARE SI PRODUCTIE- CU CORELARE SI MODIFICARE PLANURI URBANISTICE EXISTENTE SI DEFINIRE TERENURI NEREGLEMENTATE

Nr. C.F. / Nr. CAD	Proprietar	Suprafata (mp)
CF 445055	Continental Automotive Romania srl	76.041
CF 442988		4.765
CF 442983		5.347
CF 421257		25.000
CF 453016		35026
CF 453017		1474
TOTAL		147.653

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	MP	%	MP	%
ZONA CONSTRUITA	46.030	32	103.357	70
PLATFORME/ACCES/PARCARI	82.295	55	14.765	10
ZONE VERZI AMENAJATE	19.328	13	29.531	20
TOTAL	147.653	100	147.653	100



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)	MAX. 70%
COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	MAX. 2

*Indicii de ocupare si utilizare a terenului maximi nu pot fi aplicati simultan.

3.3.3. Regim maxim de inaltime

Pe parcela studiata se propune reglementarea ca zona cu destinatia mixta (birouri, productie, depozitare) , cu un regim de inaltime de min. (S)+P, max. (S)+P+5E, CF 445055 cu H max. cornisa = 23.00, respectiv CF 453016, CF 453017, CF 442983, CF 442988, CF 421257, partial DE 1549/5 H max. cornisa = 43.00m, CF 445055 H max = 25.00, respectiv CF 453016, CF 453017, CF 442983, CF 442988, CF 421257, partial DE 1549/5 H max = 45.00m.

3.4. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentare cu apă

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile și a refacerii rezervei de incendiu pentru parcelele propuse pentru dezvoltare va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a municipiului Timișoara, rețea administrată AQUATIM s.a.

Pentru alimentarea cu apă a consumatorilor din cele 2 parcele, se propune **extinderea rețelei de alimentare cu apă** stradala pe Bulevardul Industriei și pe strada Magnus nou propusa, cu o conductă din **PE-HD De.315 mm, L=550 m**. Pe rețeaua de apă propusa se vor monta un camin de vane și 6 hidranți de incendiu supraterani Dn 100 mm amplasați astfel încât distanțele dintre ei să nu depășească 100 m.

Canalizare pluvială

Apele de ploaie din cele 2 incinte sunt colectate de rețelele de canalizare pluviala îngropata, stocate în bazine de retenție și apoi descărcate controlat în canalizarea menajera din fiecare incinta în parte, de unde sunt evacuate în rețeaua stradala.

Pentru colectarea apelor pluviale din incintă sunt prevăzute două rețele independente pentru ape pluviale pure și impure.

Apele pure, considerate conventional curate, colectate de pe construcții sunt descărcate direct în bazinul de retenție, iar apele pluviale de pe platforme și drumuri, considerate impure sunt trecute prin separatoare de namol și hidrocarburi și apoi descărcate în bazinele de retenție.

Apa pluviala pre-epurată din bazinele de retenție vor fi descărcate controlat, prin pompare în rețeaua de canalizare din incintă și apoi în canalizarea stradala nou propusa.

Alimentare cu energie electrica: asigurarea necesarului de consum electric;

În urma extinderii proprietății, în nordul terenului detinut inițial, beneficiarul dorește mutarea drumului de exploatare DE1549/5. Se propune ca linia electrica subterana de medie tensiune afectata să fie mutata pe limita de proprietate astfel încât să se permita întregirea terenului. Se vor respecta distanțele dintre liniile electrice și rețelele învecinate. Soluția



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



definitiva va fi stabilita în studiul intocmit de ENEL DISTRIBUTIE BANAT pentru reglementarea rețelelor electrice existente.

Se propune realizarea unui nou punct de conexiune de medie tensiune. Acesta va fi alimentat prin două linii subterane de medie tensiune, una activă și una de rezervă. De aici se vor alimenta noile posturi de transformare aferente noilor clădiri apărute.

Pentru asigurarea alimentării de rezerva pentru statia de pompe de incendiu, de pe langa cladirea D, se va prevedea un grup electrogen de 500 kVA, 0,4kV, cu pornire automata la lipsa tensiunii de la rețeaua publica.

Obiectivul se va racorda la rețelele de telecomunicatii pe baza comenzii lansate de beneficiar la un operator de specialitate care ii va asigura cerintele conform temei.

Alimentare cu gaze naturale

Pentru asigurarea debitului de gaze naturale necesar obiectivului propus (Centru de cercetare, dezvoltare și producție), sunt necesare următoarele lucrări:

- Extinderea rețea gaze naturale de presiune medie cu conducte din polietilena SDR11 D=110-160 mm, în lungime de cca. 490 m, montata subteran pe trama stradala a strazii Siemens cat și pe strada propusa spre cladirea centrului de cercetare.
- Racord (bransament gaze naturale presiune medie) pana la limita de proprietate din conducte de polietilena SDR11 D=90-110 mm, în lungime de 7 m, montat subteran.
- Statie de reglare-masurare gaze (SRM), amplasata suprateran, la limita de proprietate.
- Instalatie de utilizare gaze naturale montata în incinta obiectivului începând de la SRM pana la consumatorii de gaze naturale propusi.

3.5. PROTECTIA MEDIULUI

3.5.1. Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc.)

Apele pluviale colectate separat de pe caile de comunicatii și parcuri sunt trecute prin separatoare de namol și hidrocarburi și împreună cu apele pluviale conventional curate colectate de pe acoperisuri, sunt colectate în bazin de retenție, de unde sunt pompate treptat după încetarea ploii în rețeaua de canalizare a Aquatim SA.

Apele uzate menajere se evacueaza în rețeaua de canalizare a Aquatim SA, cele de la spațiile de servire a mesei, trecute prin separator de grasimi.

Incalzirea/racirea spațiilor se va face cu echipamente performante, cu emisii reduse de noxe. Prin izolarea termica a cladirilor se reduce necesarul de caldura/frig introdus și implicit emisiile de noxe în atmosfera.

Noxele gazoase din activitatea de producție se vor filtra sau trata pentru eliminare.

3.5.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

Terenul din zona amplasamentului planului urbanistic propus are stabilitatea asigurata, nu exista straturi moi de alunecare în structura geologica, iar energia de relief este scazuta, astfel încat riscul de alunecari de teren este redus.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Riscul inzapezirilor in cazul ninsorilor abundente este prevenit prin asigurarea accesului mijloacelor de dezapezire la caile de comunicatii, cu posibilitatea stocarii temporare a zapezii pe spatiile verzi.

Riscul generat de efectele caniculei este prevenit prin izolarea termica a cladirilor.

Pentru prevenirea riscurilor generate de cutremure, proiectarea constructiilor si instalatiilor de asigurare a utilitatilor, va tine cont de seismicitatea amplasamentului.

3.5.3. Epurarea si preepurarea apelor uzate

Prin planul propus nu se preconizeaza generarea altor ape uzate decat cele menajere. Apele uzate menajere se evacueaza in reseaua de canalizare a Aquatim SA, cele de la spatiile de servire a mesei, trecute prin separator de grasimi.

Apele pluviale colectate separat de pe caile de comunicatii si parcuri sunt trecute prin separatoare de namol si hidrocarburi si impreuna cu apele cu apele pluviale conventional curate colectate de pe acoperisuri, sunt colectate in bazin de retentie, de unde sunt pompate treptat dupa incetarea ploii in reseaua de canalizare a Aquatim SA.

3.5.4. Depozitarea controlata a deseurilor

Se vor amenaja spatii de colectare si stocare adecvata separata, a deseurilor menajere, tehnologice in categorii de reciclabile si eliminabile. Prin amenajarea acestor spatii si utilizarea de recipienti adecvati se vor evita imprastirea deseurilor, disconfortul olfactiv si riscul epidemiologic.

3.5.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi

Nu este cazul de recuperare a terenurilor degradate si consolidari de maluri. Se vor amenaja spatii verzi cu specii autohtone.

3.5.6. Organizarea sistemelor de spatii verzi

Spatiile verzi se propun a fi amenajate sub forma de zone verzi de aliniament cu rol de protectie fata de strada Magnus, la nord de terenul reglementat, si fata de strada Siemens, la sud de terenul reglementat, terase inierbate, precum si zone verzi compacte amenajate pentru a asigura caracterul verde al zonei. Se asigura un procent de spatii verzi de minim 20% din suprafata terenului, conform prevederilor HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism si ale Avizului de Oportunitate emis de Primaria Municipiului Timisoara.

Amenajarea spatiilor verzi se va face respectand prevederile Legii 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zone urbane.

Lucrarile de amenajare se executa cu material forestier si floricol, adaptat climei, care au valoare estetica si ecologica si nu afecteaza sanatatea populatiei si biosistemelor din zona.

3.6. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

3.6.1. Listarea obiectivelor de utilitate publica

Obiectivele de utilitate publica se vor realiza pe terenurile ce vor fi in domeniul public al primariei.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Obiective de utilitate publica propuse sunt: drumurile si retelele edilitare (alimentare cu apa, canalizare), care vor deveni publice dupa realizare.

Vor fi rezervate zonele de protectie ale instalatiilor tehnico-edilitare, conform avizelor emise, aceste spatii avand destinatia de spatii verzi

Documentatia actuala propune stramutarea drumului DE1549/5 aflat in domeniul public la sudul parcelei, pe viitoarea Strada Magnus astfel incat sa permita intregirea terenului aflat in domeniul privat. Mutarea drumului DE1549/5 este fundamentata de lipsa utilitatii lui actuale- datorate extinderii activitatii beneficiarului si a intregii zone (realizare strada Magnus si Inelul 4), dar este conditionata de acordul scris al vecinilor direct afectati.

Drumul DE1549/5 aflat in prezent in proprietatea Primariei Municipiului Timisoara va fi trecut in domeniul privat al CONTINENTAL AUTOMOTIVE ROMANIA SRL in schimbul a doua parcele aflate la nord care vor intregi prospectul viitoarei str. Magnus.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

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

- corelarea cu planurile urbanistice aprobate pana in prezent pentru zona studiata si zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute prin tema.

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

Prezentul Plan Urbanistic Zonal si Regulamentul aferent acestuia devin documente necesar de coroborat si introduse in prevederile PUG Giarmata odata cu refacerea acestuia.

Intocmit:

Dipl. Arh. Radu D. Radoslav