

s.c. vitamin architects s.r.l

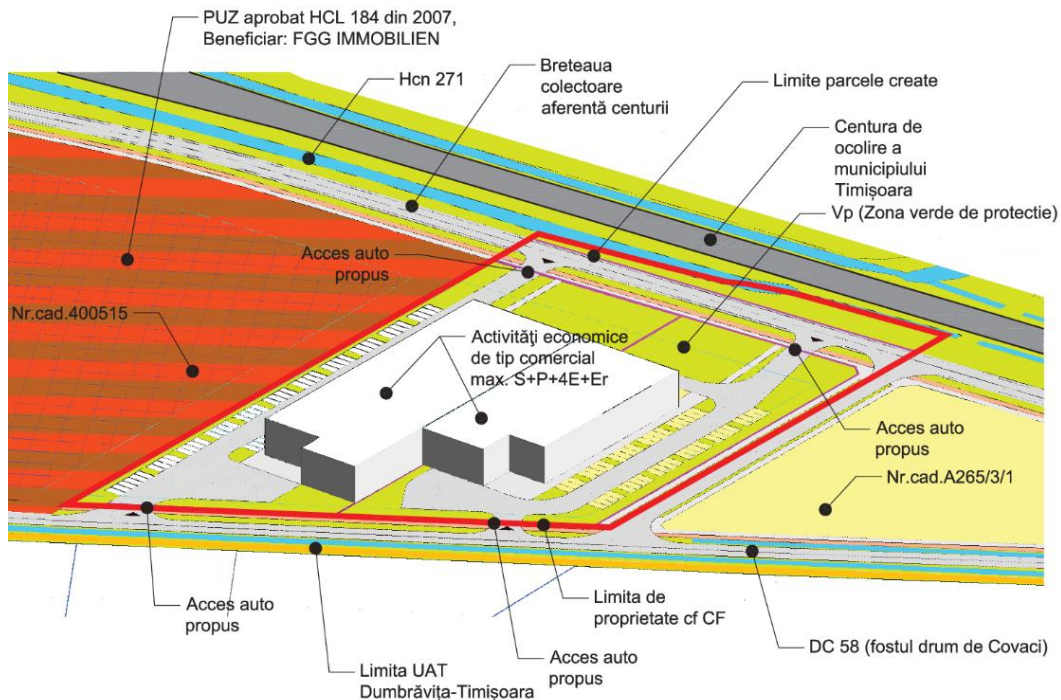
str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

PLAN URBANISTIC ZONAL DEZVOLTARE ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE DE TIP INDUSTRIAL MUNICIPIUL TIMIȘOARA, EXTRAVILAN, JUD. TIMIȘ

Denumirea fazei:

Etapa 2 – etapa elaborării propunerilor PUZ și RLU aferent, conf. HCL 140/2011, modificat prin HCL 218/2020



4(0)371.332.202
office@vitamina.ro
www.vitamina.ro

RO 18414633
J35/576/23.02.2006
RO66INGB0000999904647672 - lei
RO84INGB0000999904735424 - eur
ING BANK NV Amsterdam - Sucursala Bucuresti



Vitamin A

s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)
Timisoara, TM 300660 România

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:	Dezvoltare zonă de activități economice de tip industrial
Amplasament:	Timișoara, Jud. Timiș, CF 404005
Suprafață:	18.100 mp
Beneficiar:	RĂDUȚIU ANA, HOLBAN RĂDUȚIU ANDREEA MONICA, RĂDUȚIU CORNEL GHEORGHE
Proiectant general:	s.c. Vitamin Architects s.r.l
Proiect Nr.	180/2021
Faza:	P.U.Z.

4(0)371.332.202
office@vitamina.ro
www.vitamina.ro

RO 18414633
J35/576/23.02.2006
RO66INGB0000999904647672 - lei
RO84INGB0000999904735424 - eur
ING BANK NV Amsterdam - Sucursala Bucuresti



Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)
Timisoara, TM 300660 România

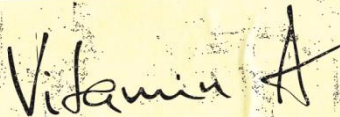
LISTĂ DE RESPONSABILITĂȚI

Proiectant general	S.C. Vitamin Architects s.r.l. Strada Amforei, NR.4, Timișoara
Persoană de contact:	Olimpia Onci, 0754555048
Proiectant de urbanism:	S.C. Vitamin Architects s.r.l. Arh. Urb. Cosmin Sandu Bloju
	Arh. Olimpia Onci
Proiectant rețele edilitare/electrice:	ing. Mircea Dragoș Picu
Proiectant lucrări rutiere	Ing. Dan Percec

4(0)371.332.202
office@vitamina.ro
www.vitamina.ro

RO 18414633
J35/576/23.02.2006
RO66INGB0000999904647672 - lei
RO84INGB0000999904735424 - eur
ING BANK NV Amsterdam - Sucursala Bucuresti



**s.c. vitamin architects s.r.l**

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

Borderou general P.U.Z.

Cerere

Foaie de titlu

Foaie de capăt

Lista și semnăturile proiectanților

Borderou

Certificat de Urbanism Nr. 31 din 27.02.2021, prelungit până la data 06.06.2023

Aviz de Oportunitate Nr. 14 din 27.04.2022

Extras de carte funciară Nr. CF404005

Plan situație vizat O.C.P.I.

Avize

Aviz Unic Nr.

Aviz alimentare cu apă și canalizare Nr.

Aviz alimentare cu energie electrică Nr.

Aviz Gaze naturale Nr.

Aviz Telefonizare Nr.

Aviz Transport urban Nr.

Aviz sanitar Nr.

Punct de vedere de la Agenția pentru Protecția Mediului Timiș Nr.

Aviz Protecția Civilă Nr.

Aviz Pompieri Nr.

Aviz Principiu Mediu Urban și Gestiune Deșeuri Nr.

Aviz Comisia de Circulație Nr.

Aviz Poliția Rutieră Nr.

Aviz D.R.D.P. Timiș Nr.

Aviz ANIF Nr.

Aviz Apele Române Nr.

Aviz Transgaz Nr.

Aviz Transelectrica Nr.

Aviz Consiliul Județean Timiș Nr.

Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Timiș Nr.

Aviz Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale Nr.

Adeverință cu referire la eventualele litigii sau revendicări eliberate de

Direcția Clădiri, Terenuri și Dotări Diverse

Adeverință Compartimentul Administrare Fond Funciar

Adeverință Serviciul Juridic

Studiu Geotehnic

4(0)371.332.202

office@vitamina.rowww.vitamina.ro

RO 18414633

J35/576/23.02.2006

RO66INGB0000999904647672 - lei

RO84INGB0000999904735424 - eur

ING BANK NV Amsterdam - Sucursala Bucuresti



**s.c. vitamin architects s.r.l**

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

I. VOLUMUL 1-MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.01 Date de recunoaștere

Denumire proiect	Dezvoltare zonă de activități economice de tip industrial
Amplasament	Timișoara, Jud. Timiș, CF 404005
Suprafață	18.100 mp
Beneficiar	RĂDUȚIU GH. CORNEL GHEORGHE, RĂDUȚIU ANA, HOLBAN RĂDUȚIU ANDREEA MONICA, RĂDUȚIU CORNEL GHEORGHE
Proiectant	s.c. Vitamin Architects s.r.l
Proiect Nr.	180/2021
Faza	P.U.Z.

1.02 Obiectul lucrării

(a) Solicitări ale temei-program

Beneficiarii RĂDUȚIU ANDREEA MONICA, RĂDUȚIU GH. CORNEL GHEORGHE, respectiv RĂDUȚIU ANA au în proprietate un teren in extravilanul municipiului Timișoara, identificat prin CF 404005, pe care se dorește realizarea următoarei investiții: **Dezvoltare zonă de activități economice de tip industrial.**

(b) Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Amplasamentul studiat se află actualmente in extravilanul Municipiului Timișoara in partea de nord, nord-vest a localității, mărginit la vest de DN69, la sud de DC 58, iar la vest de DE 266/1, iar la nord de terenuri arabile.
Destinația conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 este: teren cu caracter nedefinit situat în extravilan, afectat de șoseaua de centură a orașului și de canal.
Terenul are o suprafață de 18100 mp și este liber de construcții.
Zona are un caracter de extravilan cu terenuri arabile.
Terenul este delimitat astfel:

- La sud: parcela Nr. Cad. A5/1/1;
- La vest: parcela Nr. Cad: 400515;
- La nord: centura ocolitoare a Municipiului Timișoara Nr. Cad. 445922 și vis-à-vis: parcela Nr. Cad: 409748.
- La est: parcela Nr. Cad: A265/3/1;

**s.c. vitamin architects s.r.l**

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

1.03 Surse documentare**(a) Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ**

Pentru prezenta documentație au fost studiate atât planurile urbanistice aprobate din vecinătatea terenului studiat cât și planurile urbanistice cu caracter director care stabilesc direcția de dezvoltare a zonei, după cum urmează:

- Studiu topometric întocmit de ing. Rus Teofil Vasile.
- Ghidul privind metodologia de elaborare si conținutul cadru al PUZ – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/ N 16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Legea 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările si completările ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr. 1943/2001 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările si completările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 privind normele de igienă.
- Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara (1998), terenul de față este situat în extravilan.

(b) Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ:

Certificatul de Urbanism Nr. 31/ 27.01.2021. prelungit până la data de 06.06.2023.

(c) Date statistice

Nu au fost utilizate date statistice.

2. Stadiul actual al dezvoltării

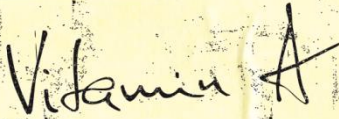
Conform regimului juridic din Certificatul de urbanism, terenul este situat in extravilanul Municipiului Timișoara.

Folosința actuală a terenului este de teren arabil.

Destinația conform PUZ: teren cu caracter nedefinit în extravilan, afectat de șoseaua de centură a orașului și de canal.

2.01 EVOLUȚIA ZONEI**(a) Date privind evoluția zonei**

Zona este in extravilanul municipiului Timișoara, într-o zonă nedezvoltată urbanistic adiacent căreia s-a construit șoseaua de centură a orașului.



s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

2.02 POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Zona studiată are un potențial de dezvoltare ridicat datorită proximității șoselei de centură și a funcțiunii propuse.

2.03 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul studiat se află actualmente în extravilanul Municipiului Timișoara în partea de nord, nord-vest a localității, mărginit la vest de DN69, la sud de DC 58, iar la vest de DE 266/1, iar la nord de terenuri arabile.

(a) Vecinătăți:

Pe latura sudică terenul se învecinează cu UAT Dumbrăvița, la est cu terenuri cu destinație agricolă, la nord cu șoseaua de ocolire a municipiului Timișoara, iar la est cu un teren reglementat ca și parc industrial, servicii și comerț fiind aprobat prin HCL Nr.184/2007.

2.04 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

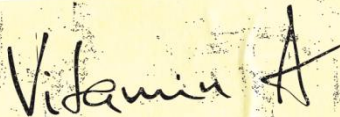
(a) Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.

(i) Relieful:

Municipiul Timișoara este așezat la intersecția paralelei de 45° 47' latitudine nordică cu meridianul de 21° 17' longitudine estică, aflându-se, ca poziție matematică, în emisfera nordică, la distanțe aproape egale de polul nord și de ecuator și în emisfera estică, în fusul orar al Europei Centrale. Ora locală a orașului (considerată după meridian) este în avans cu 1 h 25' 8" față de ora meridianului 0, Greenwich, dar se află în întârziere cu 34' 52" față de ora oficială a României (ora Europei de Est).

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. În vatra orașului Timișoara cea mai înaltă cotă se află în partea de nord-est, în cartierul Între Vii, la 95 m, iar punctul cel mai coborât la 84 m, în vestul cartierului Mehala.

Sursa: Wikipedia (<https://ro.wikipedia.org/wiki/Timi%C8%99oara>).

**s.c. vitamin architects s.r.l**

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

(ii) Reteaua hidrografică:

Teritoriul zonei Timișoara dispune de o bogată rețea hidrografică, formată din râuri, lacuri și mlaștini. Cu excepția râurilor Bega și Timiș, celelalte râuri seacă adesea în cursul verii. Principalul curs de apă este cel mai sudic afluent al Tisei. Izvorând din Munții Poiana Ruscă, Bega este canalizată, iar la Timișoara până la vărsare a fost amenajată pentru navigație (115 km). Din mulțimea de brațe care existau dinainte a canalizării Begăi, în interiorul orașului se mai păstrează doar Bega Moartă (în cartierul Fabric) și Bega Veche (spre vest, curgând spre Săcălaz). Pe teritoriul orașului se mai găsesc și numeroase lacuri, fie naturale, formate în locul vechilor meandre sau în arealele detașate (cum sunt cele de lângă colonia Kuncz, de lângă Giroc, Lacul șerpilor din Pădurea Verde, etc.), fie de origine antropică (spre Fratelia, Freidorf, Moșnița, Mehala, Strandul Tineretului, etc.) notabile prin situarea lor pe linia de contact cu localitățile peri urbane. Din punct de vedere al apelor subterane, se poate constata că pânza de apă freatică a Timișoarei se găsește la o adâncime de variază între 0,5 m- 4,00 m. Pânzele de adâncime cresc numeric de la nord la sud, de la 4 la 9m. și conțin doar apă potabilă, asigurând o parte din cerințele necesare consumului urban. Apar, de asemenea ape de mare adâncime, captate în Piața Unirii (hipotermale), apoi la sud de cetate și în cartierul Fabric.

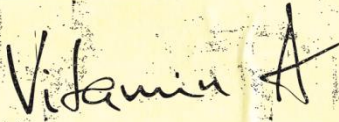
(iii) Clima:

Timișoara se încadrează în climatul temperat continental moderat, caracteristic părții de sud-est a Depresiunii Panonice, cu unele influențe submediteranene și oceanice.

Condițiile climatice din Timișoara se caracterizează prin următorii parametri:

Media lunară minimă:	-1° C Ianuarie;
Media lunară maximă:	+21° C Iulie-August;
Temperatură minimă absolută:	-35,3° C la data de 24.01.1963;
Temperatură maximă absolută:	+40,0° C la data 18.08.1952;
Temperatură medie anuală:	+10,6 °C

Media anuală a precipitațiilor, de 592 mm, apropiată de media țării, este realizată îndeosebi ca urmare a precipitațiilor bogate din lunile mai, iunie, iulie (34,4 % din totalul anual) și a celor din lunile noiembrie și decembrie, când se înregistrează un maxim secundar, reflex al influențelor climatice submediteraneene. Regimul precipitațiilor are un caracter neregulat, cu ani mai umezi decât media și ani cu precipitații foarte puține.



s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

(iv) Morfologic

Din punct de vedere geo-morfologic, Timișoara este așezată în Câmpia Timișului, în zona de divagare a râurilor Timiș și Bega, într-unul din puținele locuri pe unde se puteau traversa întinsele mlaștini formate de apele celor două râuri, care până acum două secole și jumătate acopereau în fiecare primăvara suprafața câmpiei subsidențe dintre Câmpia Buziașului și Câmpia Vingăi. Privit în ansamblu, relieful zonei Timișoara este de o remarcabilă monotonie, netezimea suprafeței de câmpie nefiind întreruptă decât de albia râului Bega, realizată artificial.

(v) Geologic

Zona se caracterizează prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcătuit din argile, prafuri, nisipuri și pietrișuri cu extindere la peste 100 m adâncime. Fundamentul cristalin-granitice se află la circa 1400 - 1700 m adâncime și este străbătut de o rețea densă de microfalii (fracturi).

(vi) Seismic

Conform codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat în localitatea TIMIȘOARA sunt caracterizate prin valorile perioadei de colt $T_c = 0,7\text{sec.}$; a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului $\beta_0 = 2,50$; a spectrului normalizat de răspuns elastic (din codul menționat) și accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0,20g$, (conform figurilor de mai jos).

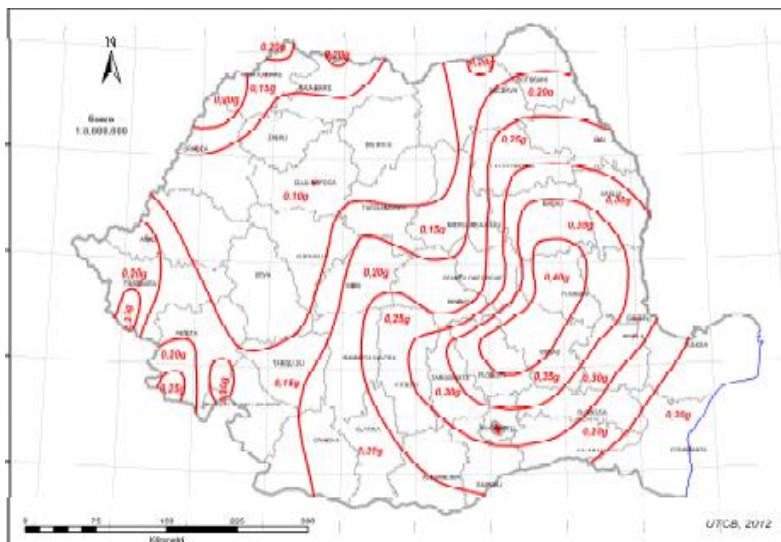


Fig. 1 Romania -Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare a_g cu $IMR = 225$ ani și 20% probabilitate de depășiri în 50 ani

Vitamin A

s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)
Timisoara, TM 300660 România

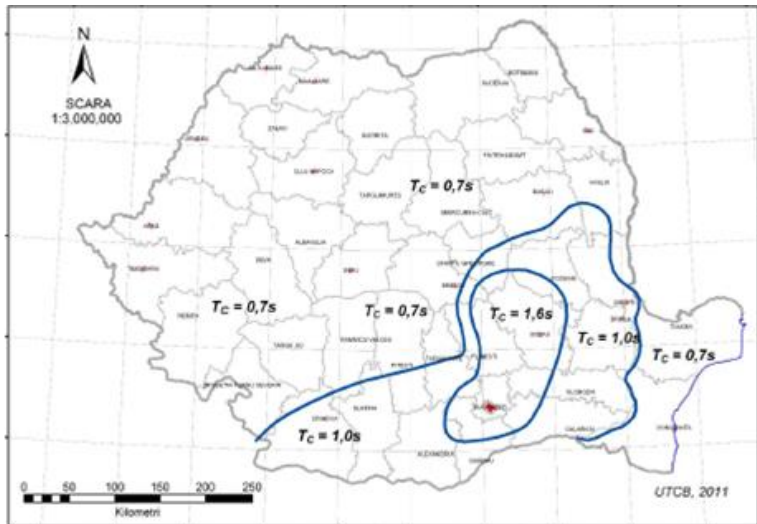


Fig. 2 Zonarea teritoriului României în termeni de perioadă de control (colț) Tc a spectrului de răspuns - P100-1/2013

(vii) Adâncimea maximă de îngheț este stabilita conform STAS 6054-77 de (0,60÷0,70)m

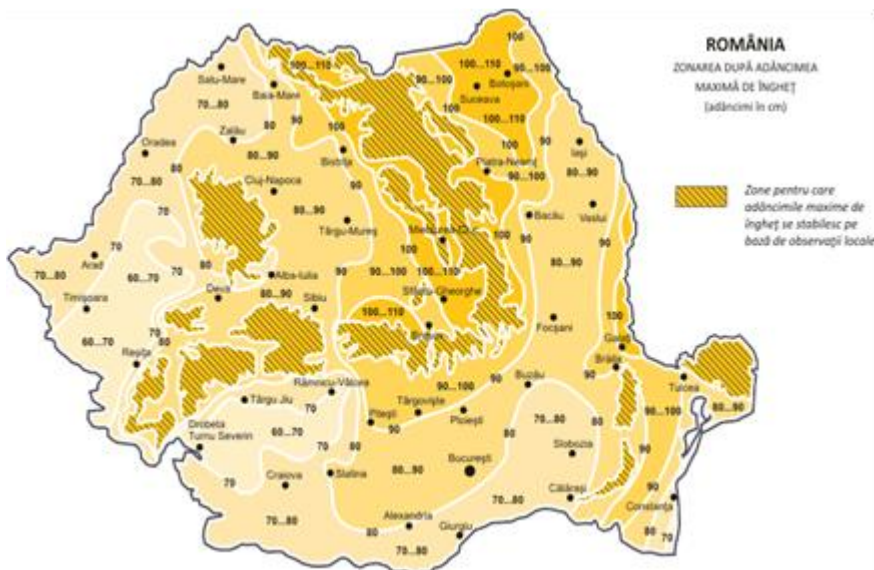


Fig 3. Zonarea Hi pe teritoriu României



s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

(viii) Stratificatia

Pentru stabilirea stratificației terenului de fundare s-au interpretat rezultatele obținute prin analiza probelor de teren, insistându-se îndeosebi pe aprecierea granulozității inclusiv cantitatea procentuala pentru fragmentele cu dimensiuni grupate după prescripții (argile, prafuri, nisipuri etc.) rezultând stratificația generală după cum urmează:

Sondajul S1 :

- 0,00 ÷ - 0,50m – sol vegetal pământ prăfos argilos vânat
- 0,50 ÷ - 1,50m – argila prăfoasa maronie, având indice de consistenta $IC=0,61\div 0,68$ si modul de deformație $M=68\div 75daN/cm^2$
- 1,50 3,50m – argila prăfoasa galben maronie cu calcar dizolvat, având indice de consistenta $IC=0,80\div 0,72$ si modul de deformație $M=83\div 79daN/cm^2$
- 3,50 ÷ - 5,00m – argila prăfoasa maronie, având indice de consistenta $IC=0,70\div 0,73$ si modul de deformație $M=77\div 79daN/cm^2$
- 5,00 ÷ - 7,00m – argila galben vânată cu oxizi, având indice de consistență $IC=0,76\div 0,92$ si modul de deformație $M=81\div 89daN/cm^2$

Sondajul S2 :

- 0,00 ÷ - 0,50m – sol vegetal pământ prăfos argilos vânat
- 0,50 ÷ - 2,00m – argila prăfoasă vânată cu mult calcar dizolvat, având indice de consistenta $IC=0,63\div 0,71$ si modul de deformație $M=70\div 78daN/cm^2$
- 2,00 ÷ - 5,00m – argila prăfoasă galben vânată cu rar calcar dizolvat, având indice de consistenta $IC=0,74\div 0,66$ si modul de deformație $M=80\div 73daN/cm^2$
- 5,00 ÷ - 7,00m – argila galben vânată, având indice de consistenta $IC=0,82\div 0,73$ si modul de deformație $M=85\div 79daN/cm^2$;

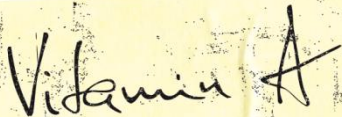
2.05 CIRCULAȚIA

Aspecte critice privind desfășurarea, in cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene - după caz.

La momentul actual terenul se accesează de pe latura sudică de pe DC 58, fostul drum de Covaci și de pe centura ocolitoare a orașului Timișoara prin DE266/1. Strategia de dezvoltare a orașului, conform PUG în avizare, propune realizarea unei bretele colectoare aferente șoselei de ocolire a orașului. În acest fel se pot crea puncte de acces de pe bretea colectoare, de pe DC 58 in urma lărgirii profilului stradal existent, dar și de pe DE 266 prin propunerea unor noi profiluri stradale.

(a) Disfuncționalități

Drumul existent DE 266/1 este parțial asfaltat, parțial din pământ. Nu există deocamdată bretea ocolitoare a orașului.

**s.c. vitamin architects s.r.l**

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

2.06 OCUPAREA TERENURILOR**(a) Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:**

Se propune dezvoltarea unei singure funcțiuni, a unei zone de unități economice de tip industrial, dar și a unei zone verzi adiacentă centurii ocolitoare. De asemenea se propune și realizarea unor puncte de acces de pe viitoarea bretea colectoare, prin modernizarea DE669/1, dar și a DC 58.

(b) Relationări între funcțiuni

După cedarea suprafețelor necesare către domeniul public, în vederea realizării investiției dorite de beneficiar, se propune segmentarea terenului în două zone funcționale și anume:

- UE // ZONĂ DE URBANIZARE - ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE DE TIP INDUSTRIAL;
- VP // ZONĂ VERDE - PĂDURI ÎN INTRAVILAN;

(c) Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

În prezent terenul este liber de construcții.

(d) Aspecte calitative ale fondului construit

Pe latura sudică terenul se învecinează cu UAT Dumbrăvița, la est cu terenuri cu destinație agricolă, la nord cu șoseaua de ocolire a municipiului Timișoara, iar la est cu un teren reglementat ca și parc industrial, servicii și comerț fiind aprobat prin HCL Nr.184/2007.

(e) Asigurarea cu spații verzi:

- UE // ZONĂ DE URBANIZARE - ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE DE TIP INDUSTRIAL- **min 20%**.
- VP // ZONĂ VERDE - PĂDURI ÎN INTRAVILAN

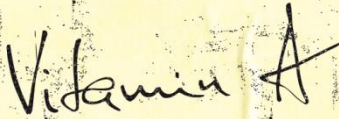
(f) Existența unor riscuri naturale in zona studiată sau în zonele vecine:

Datorită morfometriei locale, pe nordică a amplasamentului, fără energie de relief, se poate estima riscul acumulării superficiale a apei din precipitații.

(g) Disfuncționalități:

Analiza situației existente a relevat disfuncționalități de tipul:

- lipsa parțială a utilităților în zonă;
- drumul de acces DE 669/1 nu îndeplinește lățimea adecvată noii funcționalități;



s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

2.07 ECHIPARE EDILITARĂ

(a) Stadiul echipării edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localității (debite si rețele de distributie apa potabila, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicatie, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale – după caz)

(i) Alimentare cu apă

În zonă nu există rețele de alimentare cu apă și canalizare. Cele mai apropiate rețele de alimentare cu apă și canalizare menajeră existente se află la o distanță mare de zona studiată (sensul giratoriu de la Selgros/Decathlon – aprox. 3400 m). In imediata vecinătate a zonei studiate nu exista rețele de apă-canal. Există în zonă canalul de desecare care colectează excesul de umiditate din sol și parțial apele de ploaie (Hcn 271 la limita nordica si Hcn la limita sudica a terenului).

(ii) Alimentarea cu gaze naturale

Toată dezvoltarea se va racorda la rețeaua de distribuție a gazelor, atunci când aceasta va fi disponibilă în zonă.

(iii) Alimentarea cu energie electrică

In apropierea terenului studiat exista linie electrică subterană de medie tensiune (LES 20kV), de-a lungul drumului comunal DC 58, aflata in administrația E-Distribuție Banat S.A., conform aviz amplasament nr. 08236229 / 23.06.2021, emis de E-Distribuție Banat S.A.

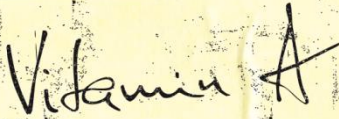
Avizul de amplasament nr. 08236229/23.06.2021 emis de S.C. E-Distribuție Banat S.A. este favorabil cu următoarele condiții:

- înainte de începerea lucrărilor beneficiarul va solicita delegat din partea UO MT/JT Timișoara din cadrul E-Distribuție Banat S.A. si se vor efectua sondaje pentru determinarea exacta a traseului cablurilor electrice existente, si se va respecta distanta de 0,6 m in plan orizontal fata de acestea, in care este interzisa executarea oricărei construcții sau amenajări;
- la execuția lucrărilor se va avea in vedere ca utilajele folosite să nu afecteze instalațiile electrice existente din gestiunea E-Distribuție Banat S.A. și se vor respecta normele specifice de lucru, securitate si sănătate in muncă;

Conform planului anexă la aviz, imobilul nu este afectat de linia electrică subterană de medie tensiune (LES 20kV).

(iv) Telefonizare si rețea de televiziune prin cablu

Operatorii de specialitate vor dezvolta rețele de telecomunicații, internet și cablare în toată zona. De la aceste rețele se va realiza un bransament principal pentru zona studiată, apoi cate un bransament individuale la fiecare clădire.



s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)
Timisoara, TM 300660 România

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

(b) Principalele disfuncționalități:

Lipsa parțială a rețelelor edilitare.

2.08 PROBLEME DE MEDIU

(a) relatia cadru natural - cadru construit

Din analiza situației existente se constată că sunt respectate normele de protecție a mediului in conformitate cu legea protecției mediului nr. 137/95, republicată, cu completările aferente.

Funcțiunile propuse sunt compatibile între ele și nu creează servituți limitrofe.

Funcțiunile propuse se încadrează integral in caracteristicile funcționale ale zonei, obiectivele nou propuse ne ridicând probleme de mediu.

(b) evidențierea riscurilor naturale si antropice

Nu este cazul.

(c) marcarea punctelor si traseelor din sistemul căilor de comunicatii si din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă.

Nu este cazul.

(d) evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie:

Nu este cazul.

(e) evidențierea potentialului balnear si turistic

Nu este cazul.

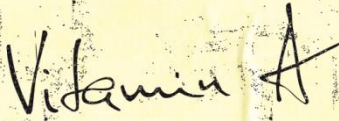
2.09 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Proprietatea este privată, construcțiile ce sunt propuse a se realiza sunt de servicii, instituții, activități economice - birouri. Funcțiunile și activitățile din zonă vor avea un caracter nepoluant.

Potrivit legii propunerea de urbanizare va fi supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației ce vor fi organizate de Municipiul Timișoara, Direcția Urbanism, Serviciul Planificare Spațială.

(a) Disfuncționalități:

- lipsa unei dotări corespunzătoare cu servicii a zonei;
- lipsa unor planuri corelate de dezvoltare urbană, care a generat un țesut urban pe alocuri neomogen;
- terenul este astfel configurat încât necesită dezvoltarea si modernizarea circulației

**s.c. vitamin architects s.r.l**

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

- drumului de acces DE266/1, momentan fiind doar un drum parțial asfaltat, parțial de pământ;

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.01 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea datelor din ultimii ani în zona studiată. Concluzionând, zona studiată este parțial reglementată din punct de vedere urbanistic.

3.02 PREVEDERI ALE P.U.G. în vigoare și PUG în avizare

- Conform Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara (1998), terenul de față este situat în intravilan, zonă nereglementată.
Conform Planului Urbanistic General în avizare (2012), terenul de față este situat în intravilan, zona „ZONĂ DE URBANIZARE - ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE DE TIP COMERCIAL” și în zona VP // ZONĂ VERDE - PĂDURI ÎN INTRAVILAN.

3.03 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Spre anul 2003 a început un proces de schimbare a statutului terenurilor prin aprobarea de planuri urbanistice. În concluzie nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui balans optim între suprafețele construite 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.
Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui minim de 20% spații verzi din totalul suprafețe.

3.04 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Beneficiarul solicită întocmirea documentației de urbanism necesară în vederea parcelării terenului. Potrivit studiilor efectuate a rezultat că propunerea circulațiilor din zonă, atât cele carosabile, cât și cele pietonale, constituie un factor important în alegerea soluțiilor optime pentru o ambianța urbană corespunzătoare zonei.
Au fost prevăzute, de asemenea, zone speciale pentru spații verzi, rigole pentru scurgerea apelor pluviale, dotări tehnico-edilitare și spații de parcare.
Lucrările rutiere proiectate urmează a se realiza dintr-o îmbrăcăminte din beton asfaltic pe o fundație din balast și balast stabilizat cu ciment.

s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

(a) Etapizare

Până la dezvoltarea întregii zone, moment in care va fi posibilă realizarea integrala a profilelor PTT1, PTT2 și PTT3 propuse conform PUZ și PUG realizarea accesului este posibil de la DC 58.

În etapa a doua se propune adaptarea unui profil corespunzător pentru profilul PTT 2 (fostul drum de Covaci-DC 58) astfel încât să permită și realizarea traseelor velo și pietonale. În această etapă, accesul pe cele două parcele propuse este deservit de pe DC 58.

În ultima etapă, odată cu realizarea bretelelor colectoare propuse prin PUG Timișoara, se propune realizarea accesului pe parcele și de pe Breteaua colectoare.

(b) Spatii destinate parcerii autovehiculelor.

Parcajele se vor amplasa în cadrul parcelelor, în funcție de necesitățile viitoarelor construcții, parcare, gararea și manevrele autovehiculelor se va face în incintă, pentru acestea fiind realizate alei carosabile și parcaje acoperite sau neacoperite realizate din dale decorative.

3.05 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ-REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

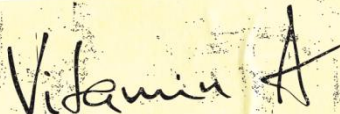
BILANȚ TERITORIAL TOTAL - PARCELA 18100 mp				
Zone funcționale	Suprafața S existenta (mp)	Procent din S existentă (mp)	Suprafața propusa din S (mp)	Procent din (S) (%)
Teren agricol in extravilan	18100	100%	0.00	0.00%
Ue- Zonă de activități economice de tip industrial	0.00	0.00%	12055	67%
Zone verzi amenajate zone aferente zonei și plantații de aliniament (inclusiv Vp)	0.00	0.00%	3649	20%
Zona de comunicație rutieră	0.00	0.00%	2396	13%
Total	0.00	0.00%	18100	100%

BILANȚ TERITORIAL TOTAL – Ue Zonă de activități economice de tip industrial

4(0)371.332.202
office@vitamina.ro
www.vitamina.ro

RO 18414633
J35/576/23.02.2006
RO66INGB0000999904647672 - lei
RO84INGB0000999904735424 - eur
ING BANK NV Amsterdam - Sucursala Bucuresti





s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

Zone funcționale	Suprafața S existentă (mp)	Procent din S existentă (mp)	Suprafața propusa din S (mp)	Procent din (S) (%)
Ue- Zonă de activități economice de tip industrial	0.00	0.00%	4963	40,00%
Zone verzi amenajate	0.00	0.00%	2482	20,00%
Zona căi de comunicație rutieră interioara	0.00	0.00%	4963	40,00%
Total	12408	0.00%	12408	100%

INDICATORI URBANISTICI ȘI INDICI URBANISTICI:

Regim maxim de înălțime: S+P+4+R;

POT max.=40%

C.U.T max.=1.00

Zona verde: min 20%;

3.06 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Având în vedere că cele mai apropiate rețele de alimentare cu apă și canalizare menajeră existente se află la o distanță mare față de zona studiată s-a realizat o estimare economică a extinderii acestora pe o distanță de aproximativ 3400 m până la obiectivul studiat, rezultând o sumă de aproximativ 687814 Euro.

În concluzie, având în vedere că investiția extinderii acestora nu se justifică din punct de vedere economic pentru beneficiar și conform OUG 144/31.12.2021, Art. 31, alin. (141) "Persoanele fizice și juridice au obligația utilizării unor sisteme individuale adecvate sau alte sisteme corespunzătoare care pot asigura același nivel de protecție a mediului, exclusiv în situația în care instalarea unei rețele publice de canalizare nu se justifică din punctul de vedere al impactului asupra mediului sau din motive economice", s-a propus o dezvoltare într-o etapă intermediară a echipării edilitare care constă în realizarea evacuării apelor uzate menajere de canalizare printr-un sistem individual de stocare, respectiv realizarea unui sistem de alimentare cu apă de adâncime și gospodărire de apă amplasată în zona verde din interiorul parcelei, până în momentul în care vor exista utilități publice în zonă, respectiv într-o etapă finală.

4(0)371.332.202

office@vitamina.ro

www.vitamina.ro

RO 18414633

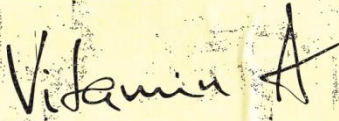
J35/576/23.02.2006

RO66INGB0000999904647672 - lei

RO84INGB0000999904735424 - eur

ING BANK NV Amsterdam - Sucursala Bucuresti





s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

(a) Alimentarea cu apă etapa intermediară

- Sursa de apă pentru consum menajer si refacere rezerva de incendiu pentru construcțiile propuse va fi forajul de adâncime ($Q \sim 4$ l/s) si o gospodărie de apa, amplasate in zona verde, din partea nordica a terenului. Gospodăria de apa va fi formata dintr-o stație de pompare cu rezervor de incendiu ($V=220$ mc). Forajul va fi echipat cu o electropompa submersibila si va fi protejat de un cămin îngropat din beton. In cămin va fi montat si un apometru omologat pentru a măsura cantitatea de apa folosită.

În incinta zonei studiate in PUZ se vor realiza două rețele de apă independente:

- conducta de aducțiune din foraj alimentează rezervorul de incendiu si grupurile sanitare din clădirile propuse, care se va realiza din PE-HD, Pn 10, Dn. 110 mm, L= 87 m si se va poza îngropat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip;
- o rețea de incendiu, amplasata perimetral construcțiilor, pentru crearea unui inel de incendiu, care se va realiza din PE-HD, Pn 6, De.160 mm, L= 311 m si se va echipa cu hidranți de incendiu supraterani Dn 100 mm.

Branșamentele propuse vor asigura necesarul de apă potabilă al consumatorilor din clădire și se va realiza din țevă de polietilena PE-HD, Pn 6, De. 63-90 mm și se vor amplasa in zona verde sau zona de acces pe amplasament. Presiunea necesară la branșament este de 1,5 atm. Rețeaua trebuie să asigure un debit pentru satisfacerea consumului menajer si refacerea rezervei de incendiu.

Necesarul de apă s-a determinat în baza STAS 1343-1:2006 "Alimentari cu apă. Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități urbane și rurale", STAS 1343/2-1989 "Alimentari cu apă. Determinarea cantităților de apă pentru unități industriale" și STAS 1478/1990 "Alimentarea cu apă la construcții civile și industriale"

- Numărul total estimat de angajați va fi de 250 persoane (50 personal TESA, 200 angajați).

(i) NECESARUL DE APĂ

- Debitele specifice avute în vedere pentru dimensionarea surselor sunt:
- 50 l/om, zi pentru angajați – muncitori;
- 20 l/om/zi pentru personalul TESA;
- 0,20 l/mp, zi pentru spălare/igienizare suprafețe.
- angajați: 200 persoane x 50 l/om,zi = 10000 l/zi : 1.000 = 10,00 mc/zi
- personal TESA: 50 x 20 l/om/zi = 1000 l/zi : 1.000= 1,00 mc/zi
- suprafețe spălare: 4677 mp/zi x 0,2 l/mp,zi = 935,4 l/zi : 1.000 = 0,93 mc/zi
- $N = 10+1+0,93 = 11,93$ mc/zi

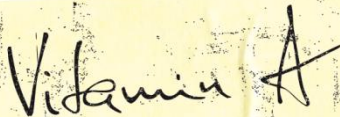
(ii) DETERMINAREA DEBITELOR DE CALCUL

- Q S ZI MED – debitul zilnic mediu (mc/zi);
- $Q S ZI MED = k p \times k s \times N$;

4(0)371.332.202
office@vitamina.ro
www.vitamina.ro

RO 18414633
J35/576/23.02.2006
RO66INGB0000999904647672 - lei
RO84INGB0000999904735424 - eur
ING BANK NV Amsterdam - Sucursala Bucuresti





s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

- unde: $K_p = 1,007$ – coeficient ce ține seama de pierderile de apă tehnic admisibile pe aducțiune și rețelele de distribuție, conform S.R. 1343/1-2006;
- $K_s = 1,15$ – coeficient ce ține seama de nevoile tehnice ale sistemului de alimentare cu apă, conform S.R. 1343/1-2006;
- $Q_{S\ ZI\ MED} = 1,007 \times 1,15 \times 11,93 = 13,81\ mc/zi = 0,38\ l/s$;
- $Q_{S\ ZI\ MAX}$ – debitul zilnic maxim (mc/zi);
- $Q_{S\ ZI\ MAX} = k_{zi} \times Q_{S\ ZI\ MED}$ unde : $K_{ZI} = 1,30$ – coeficient de neuniformitate al debitului zilnic maxim conform, S.R. 1343/1-2006, tabel 1- zone cu gospodării având instalații interioare de apă și canalizare, cu preparare locală a apei calde.
- $Q_{S\ ZI\ MAX} = 1,30 \times 13,81 = 17,95\ mc/zi = 0,49\ l/s$;
- $Q_{S\ ORAR\ MAX}$ – debitul orar maxim (mc/h)
- $Q_{S\ ORAR\ MAX} = k_O \times Q_{S\ ZI\ MAX} / 16$ unde: $K_O = 2,0$ – coeficient de neuniformitate al debitului orar maxim conform, S.R.1343/1-2006, tabel 2.
- $Q_{S\ ORAR\ MAX} = 2,0 \times 17,95/16 = 3,59\ mc/h = 0,99\ l/s$

Debitele necesare sunt:

- $Q_{S\ ZI\ MED} = 13,81\ mc/zi = 0,38\ l/s$
- $Q_{S\ ZI\ MAX} = 17,95\ mc/zi = 0,49\ l/s$
- $Q_{S\ ORAR\ MAX} = 3,59\ mc/h = 0,99\ l/s$

(iii) ÎNMAGAZINAREA

Debitul de apă necesar stingerii din exterior a incendiului este de 20 l/s, timp de 3 ore.

Debitul de apă necesar stingerii din interior a incendiului este de 2x2,1 l/s timp de 10 min.

Debitul de calcul pentru stingerea din interior a incendiului, cu hidranți interiori, este de 2x2,10 l/s. Timpul teoretic de funcționare este de 10 min.

- $Q_{ii} = 2 \times 2,10\ l/s$
- $V_{inc1} = Q_{ii} \times T_{ii}$
- $4,20\ l/sec \times 10\ min \times 60 = 2.520\ l = 2,52\ mc$

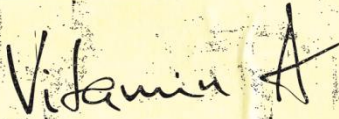
Debitul de calcul pentru stingerea din exterior a incendiului, cu hidranți exteriori, conform tab.20, este de 20 l/s. Timpul teoretic de funcționare este de 3 h.

- $Q_{ie} = 20\ l/s$
- $V_{inc2} = Q_{ie} \times T_{ie}$
- $20\ l/s \times 3\ h \times 3600 = 216.000\ l = 216\ mc$;

Rezultă un volum de apă pentru stingerea incendiului cu hidranți de:

- hidranți interiori= 2,52 mc;
- hidranți exteriori= 216 mc;
- V. tot.= 218,52 mc ~220 mc;

Refacerea rezervei de apă pentru incendiu, se va face cu debitul QRI în timpul TRI :



s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

- rezervor hidranți:
- $Q_{RI} = \frac{220}{24} = 9,16 \text{ mc/h} = 2,54 \text{ l/s}$ $Q_{RI} = 2,54 \text{ l/s}$

(iv) DIMENSIONARE REȚEA DE APĂ

Dimensionarea rețelei de distribuție s-a făcut la debitul

- $Q_D = Q_{ORAR\ MAX} = 0,99 \text{ l/s}$
- $Q_{RI} = 2,54 \text{ l/s}$
- $Q_{sursa} = Q_{ORAR\ MAX} + Q_{RI} \square Q_{sursa} = 0,99 + 2,54 = 3,53 \text{ l/s}$

(b) Canalizare menajeră etapa intermediară

Având în vedere ca cea mai apropiată rețea de canalizare menajeră existentă se află la o distanță foarte mare de zona studiată (DN6 - sensul giratoriu Selgros/Decathlon - aprox. 3500 m), se propune executarea unui bazin etanș vidanjabil, pentru preluarea debitului de ape uzate menajere, provenit de la construcția propusă.

În incinta studiată, se va executa o conductă de canalizare menajeră (L~74 m) va fi realizată din tuburi din PVC-KG, D=250 mm, se va amplasa în zona drumului de acces și se va poza îngropat. Pe conductă de canalizare se vor monta cămine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distanțe de maxim 50-60 m. Canalizarea generală a zonei va funcționa gravitațional. Conductă de canalizare menajeră propusă va prelua strict apele uzate menajere de la grupurile sanitare și le va descărca în bazinul etanș vidanjabil, localizat în zona de spațiu verde, amplasat îngropat și oferind acces autospecializat pentru prestarea serviciilor de vidanjare. Bazinul vidanjabil va avea un volum de cca 50 mc.

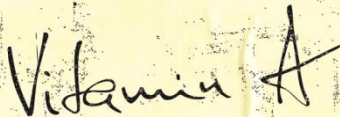
Beneficiarul va încheia un contract de prestări servicii de vidanjare cu o firmă specializată.

Debitele menajere evacuate sunt:

- $Q_{U\ ZI\ MED} = 13,81 \text{ mc/zi} = 0,38 \text{ l/s}$
- $Q_{U\ ZI\ MAX} = 17,95 \text{ mc/zi} = 0,49 \text{ l/s}$
- $Q_{U\ ORAR\ MAX} = 3,59 \text{ mc/h} = 0,99 \text{ l/s}$

Rețelele de apă-canal vor fi amplasate pe teren aferent domeniului public și vor fi executate din fondurile beneficiarului.

- Apele colectate în rețeaua de canalizare s-au determinat conform STAS 1846/90 pentru un număr de 250 persoane. Procentul de restituție se considera de 100% din necesarul de apă calculat pentru etapa de perspectivă.



s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

(c) Canalizare pluvială

Apele de ploaie de pe platforma betonata, drumul din incinta si de pe acoperișuri sunt colectate de o rețea de canalizare pluviala îngropată (L~350 m), trecute prin separatorul de nămol si hidrocarburi si stocate in bazinul de retenție (ambele propuse spre amplasare in zona verde). Apa pluvială pre-epurată din bazinul de retenție va fi evacuată in canalul de desecare Hcn 271 aflat la nordul zonei studiate, în care se va descărca controlat printr-o gura de descărcare, pe care se amplasează o vană de închidere îngropată.

- Apele de ploaie căzute in zona verde se infiltrează in teren liber sistematizat, fiind considerate convențional curate.
- Debitul de ape meteorice se stabilește luându-se în considerare numai debitul ploii de calcul, conform STAS 1846-2/2007 - „Canalizări exterioare” și STAS 9470-73 - „Ploi maxime” debitul pluvial se calculează cu relația:
- $Q_{pl} = S \times \emptyset \times I \times m$
- $m = 0,8$ daca $t < 40$ m

Suprafețele de pe care se vor prelua apele de ploaie sunt:

- Construcții: $S = 12523$ mp, coef. de scurgere $\emptyset = 0,95$
- Drumuri: $S = 2280$ mp, coef. de scurgere $\emptyset = 0,85$
- $\emptyset = 12523 \times 0,95 + 2280 \times 0,85 / 14803 = 0,93$

Clasa de importantă III => frecvența ploii de calcul 1/10.

- $t =$ durată ploii;
- $t = t_{cs} + 5 + 350/42 = 13$ minute;
- $t_{cs} = 5$ minute pentru zonă de șes;
- $v_a = 42$ m/min;
- lungimea colectorului este de 350 m ;
- $I = 270$ l/sxha - pentru durată de 13 minute și frecvența de 1/10;
- $Q_{PL} = 1,48 \times 0,93 \times 270 \times 0,8 = 297,30$ l/s;

Volumul anual al apelor pluviale va fi: $V_{anual} = Q_{l/s} \times t \times 60 \times 100 \text{ zile/an} / 1.000 = mc/an$;

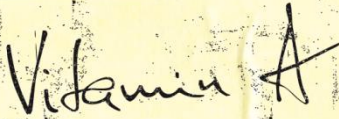
- $V_{anual} = 297,30 \times 13 \times 60 \times 100 / 1.000 \sim 23.189$ mc/an;

Volumul bazinului de retenție:

- $V = x \times Q_{PL} \times k_1 = x \times 400/13 \times 297,30 \times 0,06 = 274$ mc;

(d) Alimentare cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a consumatorilor se propune amplasarea unui post de transformare în anvelopa de beton, racordat la LES 20kV existentă. De la postul de transformare propus va pleca o rețea electrică subterană, de la care se va racorda individual fiecare imobil / clădire / parcelă.



s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

De asemenea se va prevedea iluminat stradal cu corpuri de iluminat cu surse LED de 125W montate pe stâlpi.

Toate aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de S.C. E-Distribuție Banat S.A. sau alți proiectanți autorizați, și vor fi executate de firme atestate ANRE pentru acest tip de lucrări.

Rețelele de telecomunicații și televiziune prin cablu se vor realiza prin grija beneficiarului, acesta va comanda proiecte de dezvoltare a rețelilor de telecomunicații și cablare TV la operatorii de specialitate din zona, de la care se vor realiza bransamente individuale la clădiri.

La proiectare și realizarea lucrărilor se vor respecta prevederile tuturor normativelor, standardelor și legislația în vigoare.

În zonă vor apărea noi consumatori de energie electrică de tip industrial.

Bilanțul energetic al consumatorilor de energie electrică se apreciază astfel:

Zona activități economice de tip industrial S = 4963 m²

4963 m² x 0,085 kW / m²

ku = 0,8

Iluminat stradal

20 LL x 0,125 kW / LL

TOTAL

Pi = 422 kW

Pc = 338 kW

Pi = 2,5 kW

Pc = 2,5 kW

Pi = 424,5 kW

Pc = 340,5 kW

3.07 PROTECȚIA MEDIULUI

În funcție de concluziile analizei de evaluare a impactului asupra mediului pentru zona studiată se formulează propuneri și măsuri de intervenție urbanistică ce privesc:

(a) Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Funcțiunile propuse prin prezentul studiu, nu sunt poluante; se propune o strictă atenție în procesul de colectare a deșeurilor pe categorii. Asigurarea utilităților tehnico-edilitare, în special a sistemului de încălzire se va realiza în concordanță cu cerințele din legislație, conf. Art. 10, cap. VI din Legea 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor. Instalațiile de încălzire vor fi bazate pe sisteme proprii performante pentru reducerea la maximum a emisiilor de noxe; se va opta și pentru soluția de energie alternativă, prin montarea de panouri solare și fotovoltaice pe terasele clădirilor.

4(0)371.332.202

office@vitamina.ro

www.vitamina.ro

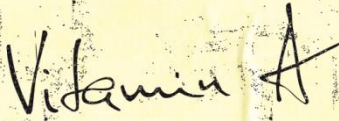
RO 18414633

J35/576/23.02.2006

RO66INGB0000999904647672 - lei

RO84INGB0000999904735424 - eur

ING BANK NV Amsterdam - Sucursala Bucuresti

**s.c. vitamin architects s.r.l**

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

(b) Prevenirea riscurilor naturale

Nu este cazul.

(c) Epurarea, preepurarea apelor uzate

S-a propus o dezvoltare într-o etapă intermediară a echipării edilitare care constă în realizarea evacuării apelor uzate menajere de canalizare printr-un sistem individual de stocare, respectiv realizarea unui sistem de alimentare cu apă de adâncime și gospodărire de apă amplasată în zona verde din interiorul parcelei, până în momentul în care vor exista utilități publice în zonă, respectiv într-o etapă finală.

(d) Depozitarea controlată a deșeurilor

Fiecare dintre parcelele propuse spre dezvoltare va fi prevăzută cu o platformă betonată și împrejmuită pentru depozitarea deșeurilor, cu pubele în care deșeurile vor fi colectate diferențiat, pe tipuri de deșeuri după cum urmează:

- Hârtie și carton – cod 20 01 01
- Sticlă – cod 20 01 02
- Materiale plastice – cod 20 01 39
- Metale – cod 20 01 40

Acestea vor fi preluate și transportate de operatorul local de salubritate pe baza de contract.

(e) Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc.

În zona de nord, parcela studiată se învecinează cu Hcn 271. Propunerea de dezvoltare ia în calcul rezervarea unui minim de 2 m de-a lungul canalului pentru dezvoltarea culoarului verde care se va desfășura pe tot parcursul canalului.

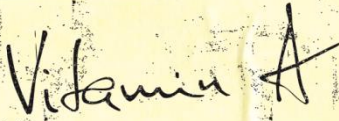
(f) Organizarea sistemelor de spații verzi

În zonă, procentul de spații verzi în suprafață compactă este de 5% din suprafața totală și 15% din suprafața zonei aferente Ue. Pe lângă acestea, în perimetrul fiecărei parcele vor fi asigurate spații verzi reprezentând minimum 20% din suprafața fiecărei parcele.

(g) Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Amplasamentul nu se află în zona cu patrimoniu arheologic și nici în zona de protecție a unor situri sau monumente istorice.

În urma efectuării sondajului arheologic intruziv nu au fost identificate elemente antropice. Stratigrafia zonei, aceasta este formată din stratul arabil sau de umplutură sub care se află un depozit natural de sol lutos brun închis, compact, caracteristic zonei. Observațiile de teren nu au relevat complexe și nici materiale arheologice, terenul fiind steril din punct de vedere arheologic.



s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

(h) Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană

Nu este cazul.

(i) Valorificarea potentialului turistic și balnear, după caz.

Funcțiunile propuse prin prezentul studiu nu au legătură cu potențialul turistic sau agroturistic al zonei.

(j) Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.

Se preconizează modernizarea căilor de circulație existente și crearea unor noi căi de circulație care să deservească atât dezvoltarea propusă, cât și zonele adiacente care sunt propuse spre dezvoltare.

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

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

Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse a fost necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea.

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTĂRÂRII 1076 din 08/07/2004) – Anexa 1

Conform Anexei 1 din Hotărârea de Guvern 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului sunt:

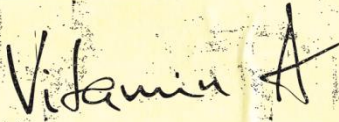
(i) Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:

- Gradul în care Planul Urbanistic 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.

Elaborarea PUZ de față este determinată de intenția de reglementa un teren în acord cu cerințele investitorilor și tendința de dezvoltare zonală, după cum reiese și din planul de amplasament anexat. Astfel, prin amplasament, natura și condițiile de funcționare, planul prezent creează cadrul pentru activitatea de instituții, servicii și activități economice.

(ii) Gradul în care Planul Urbanistic influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele.

Propunerile prezentului Plan Urbanistic Zonal preiau din PUZ-ul director al municipiului Timișoara prin prevederile funcțiunilor.



s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

(iii) Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile.

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

Raportul mediu natural – mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților de desfășurare a activității, cu conservarea factorilor de mediu.

(iv) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:

– Apa

Alimentarea cu apă

Prin soluțiile tehnice adoptate, prin extinderea rețelelor existente de alimentare cu apă potabilă și canalizare, precum și tratarea apelor uzate menajere și pluviale, se creează premisele respectării Legii apelor nr.107/1996, prin încadrarea apelor în parametrii prevăzuți în Legea 311/2004 pentru modificarea și completarea Legii nr. 458/2002, privind calitatea apei potabile, în HG 352/2005 privind modificarea și completarea Hotărârea Guvernului nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate.

Apa uzată

– Aerul

Activitatea propusă nu va implica operații care pot periclita calitățile aerului.

– Solul

Prin soluțiile propuse (separatoare de hidrocarburi, platforme betonate, spații adecvate pentru colectarea selectivă a deșeurilor, instalații de evacuare a apelor uzate etanșe, lucrări de ameliorare și întreținere a solului în zonele verzi, etc) se creează premisele protecției calității solului

– Zgomotul și vibrațiile

Activitatea de bază prevăzută în zonă, nu produce zgomote și vibrații care să necesite măsuri speciale de protecție împotriva zgomotelor.

– Radiațiile

Nu se vor utiliza surse de radiații.

(v) Relevanța PUZ pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Se vor respecta directivele europene legate de protecția mediului incidente, OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

**s.c. vitamin architects s.r.l**

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

(vi) Managementul deșeurilor

Sunt create premisele respectării Legii nr.211/2011 privind regimul deșeurilor, HG 1061/2008 privind transportul deșeurilor periculoase și nepericuloase pe teritoriul României, HG 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, deșeurile periculoase, OUG 5/2015 privind deșeurile de echipamente electrice și electronice, HG 235/2007 privind gestionarea uleiurilor uzate, precum și ale Legii 249/2015, privind modalitatea de gestionare a ambalajelor și a deșeurilor de ambalaje.

Deșeurile menajere, de ambalaje și tehnologice vor fi colectate selectiv în recipiente dedicate, care nu permit împrăștierea lor, amplasați în spații adecvate și preluate de societăți autorizate cu mijloace de transport adecvate.

Asigurarea igienei zonelor și spațiilor de colectare și depozitare:

- zonele de colectare și depozitare exterioare/interioare, se vor amplasa, rezolva și dota corespunzător, astfel încât să se împiedice:
- emisia de mirosuri dezagreabile;
- prezența insectelor și animalelor;
- crearea focarelor de infecție;
- poluarea apei sau a solului.

(vii) Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Nu se vor stoca, utiliza cantități de substanțe și preparate periculoase care să se încadreze în prevederile Legii Nr. 59/2016, privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

(viii) Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire în special, la:

- Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

Se are în vedere că proiectul se va realiza cu respectarea cerințelor de urbanism, încadrându-se prin aspect și înălțime a construcțiilor în peisajul actual.

Probabilitatea ca să se producă efecte indesezirabile asupra mediului este scăzută, activitățile de instituții și servicii, respectiv economice și de locuire fiind funcțiuni care nu au efecte negative asupra mediului. Dacă chiar se vor produce, efectele vor fi de durată și frecvența redusă, fiind reversibile la eliminarea cauzei.

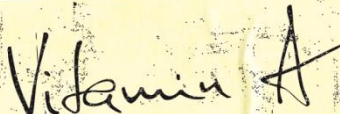
- natura cumulativă a efectelor

Nu este cazul.

- natura transfrontalieră a efectelor

Nu este cazul.

- riscul pentru sănătatea umană



s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

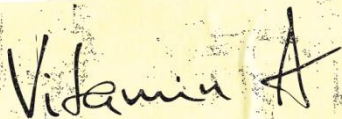
În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru faza de implementare a planului propus.

- mărimea și spațialitatea efectelor- efectele sunt ne semnificative ca mărime, limitate spațial la nivelul incintei zonei propuse

Nu este cazul.

4. Obiective de utilitate publică

	Existent (mp)	Existent (%)	Propus (mp)	Propus (%)
Teren proprietate privată a persoanelor fizice/juridice	18 100	100%	14821,50	81,89%
Teren proprietate privată a persoanelor fizic/juridice ce se va ceda domeniului public	0,00	0,00%	3278,50	18.11%
Total	18100	100%	18100	100%

**s.c. vitamin architects s.r.l**

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

5. Concluzii. Măsuri în continuare

Ținând-se cont de expansiunea zonelor industriale și comerciale, dar și de dezvoltarea zonei considerăm oportună strategia de dezvoltare a zonei cuprinsă în prezenta documentație.

La baza criteriilor de intervenție, reglementari și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

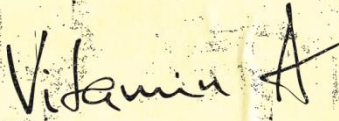
- încadrarea în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara
- rezolvarea problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și de mediu.
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor pentru obiectivele solicitate prin tema, precum și a indicilor caracteristici reglementate și prin PUG.

Proiectant de urbanism:

Arh. Urb. Cosmin Sandu Bloju

Întocmit:

Arh. Olimpia Onci

**s.c. vitamin architects s.r.l**

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

II. VOLUMUL 2-REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.01 Rolul RLU

Regulamentul Local de Urbanism - RLU – este parte integrantă din Planul Urbanistic Zonal cu rolul de a detalia în format scris reglementările acestuia.

Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament Local de Urbanism, permisiuni sau restricții, sunt obligatorii pe întreg teritoriul aferent Planului Urbanistic Zonal.

Prezentul regulament este elaborat în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, cu adaptare la situația specifică a zonei incluse în studiu.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism devin acte de autoritate ale administrației publice locale, odată cu aprobarea lor, în baza cărora se pot elibera Certificate de Urbanism și Autorizații de Construire.

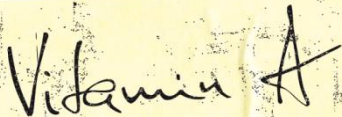
Prezentul regulament este structurat astfel:

- Prescripții generale la nivelul zonei studiate.
- Prescripții specifice la nivelul zonelor funcționale.

Modificarea prezentului regulament aferent Planului Urbanistic Zonal se poate face numai în condițiile în care modificările nu contravin reglementărilor propuse la nivel funcțional pentru zona studiată și numai cu acordul beneficiarului și a proiectantului general. De asemenea, completarea prezentului regulament se poate face doar cu acordul beneficiarului și a proiectantului general.

1.02 Baza legală a elaborării

- PUG Timișoara aprobat prin Hotărârea Consiliului Local 157/28.05.2002.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.
- Legea 50/1991 – privind autorizarea executării construcțiilor.
- Ordinul MLPAT 91/1991 – privind formularele, procedura de autorizare și conținutul cadru al documentelor.

**s.c. vitamin architects s.r.l**

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

1.03 Domeniul de aplicare al R.L.U

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal cuprinde ansamblul de norme obligatorii specifice pentru autorizarea construcțiilor in regim economic de tip industrial. Pe baza aceleiași documentații PUZ se vor elabora documentațiile de parcelare a terenului conform planșei de reglementări. Teritoriul P.U.Z este cel figurat în planșa U02. *Situația existentă.* Zonificarea funcțională propusă a fost stabilită în funcție de categoria de activități pe care beneficiarul le-a dorit prin tema de proiectare și in conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism Nr. 31 din 27.01.2021.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**2.01 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.**

Amplasamentul investiției se află în extravilanul municipiului Timișoara, parcela fiind adiacentă șoselei ocolitoare de nord a orașului. Destinație conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018: teren cu caracter nedefinit situat in extravilan, afectat de șoseaua de centura a orașului si de canal. Folosința actuală: teren extravilan, categoria de folosință: arabil, S teren= 18.100 mp, teren neîmprejmuit - conf. CF 404005.

(a) Asigurarea echipării tehnico-edilitare:

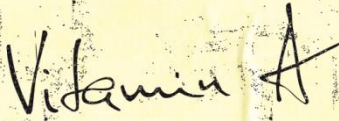
Autorizarea executării construcțiilor se va face doar în condițiile în care se demonstrează posibilitatea racordării la utilități a noilor obiective. În principal alimentare cu energie electrică, apă potabilă, canalizare ape uzate; alimentarea cu căldură rezolvându-se în sistem individual cu centrale proprii sau colectiv.

(b) Asigurarea compatibilităților:

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zonele construibile se va face doar cu condiția asigurării compatibilității destinației noii construcții cu funcțiunea dominantă a zonei sau cea stabilită prin documentația de urbanism PUG Timișoara.

(c) Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT.**(i) Procentul de ocupare a terenului (POT)**

Reprezintă raportul dintre suprafața construită a clădirii și suprafața terenului (parcele). Suprafața construită așa cum este definită în RGU nu cuprinde terasele



s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

descoperite ale parterului ce definesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces.

Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul cotei terenului natural și a logiilor etajelor se include în suprafața construită.

(ii) Orientarea față de punctele cardinale

Nu este cazul.

(iii) Amplasarea construcțiilor față de aliniament

In funcție de fiecare zonă în parte.

(iv) Amplasarea în interiorul parcelei

Conform planșei de reglementări.

2.02 Reguli cu privire la asigurarea accesurilor (auto, pietonale), a parcarilor.

Drumurile de acces la parcele vor respecta legislația în vigoare. Locurile de parcare vor fi prevăzute exclusiv în incintă.

2.03 Reguli cu privire la echiparea edilitară

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților la rețelele edilitare publice atunci când acestea vor fi prezente în zonă. Se va acorda o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor utiliza surse de energie alternative pentru iluminatul public și alți consumatori. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public. În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public.

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Zona funcțională a fost stabilită în planșa de reglementări urbanistice. Pentru integrarea în zonă a construcțiilor se va ține seama de normele de igienă aprobate cu ordinul Ministerului Sănătății nr. 536 / 1997.

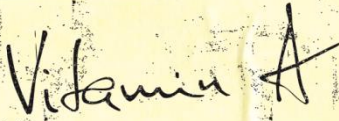
Zona studiată în baza prezentului PUZ are următoarea zonă funcțională (conf. PUG Timișoara, aflat în curs de avizare):

Zona Ue - Zonă de activități economice de tip industrial.

4(0)371.332.202
office@vitamina.ro
www.vitamina.ro

RO 18414633
J35/576/23.02.2006
RO66INGB0000999904647672 - lei
RO84INGB0000999904735424 - eur
ING BANK NV Amsterdam - Sucursala Bucuresti



**s.c. vitamin architects s.r.l**

str. Amforei, nr.4, (punct termic)
Timisoara, TM 300660 România

Zona Vp – Zonă verde.

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

4.01 Zona Ue - Zonă de activități economice de tip industrial

(a) Caracterul zonei

(i) Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fânețe, arabil –sau libere situate în extravilanul municipiului.

(ii) Caracterul propus

Zonă dedicată activităților industriale și comerciale de tip "retail", cash & carry, mall, showroom, de mari dimensiuni, organizate în general în clădiri dedicate, unele de tip "big box".

(b) Utilizarea funcțională

Structură funcțională dedicată activităților economice de tip industrial complementare unei activități de tip comercial.

(i) Utilizări admise

- Servicii de tip industrial complementare unei activități de tip comercial – servicii pentru produsele comercializate (întreținere, service etc), producție de bunuri cu desfacere preponderent locală;
- Comerț cu mărfuri de folosință generală și servicii domestice
- Comerț specializat pe profiluri și serviciile aferente
- Comerț și servicii integrate (showroom, service) – pentru automobile, mobilă, echipamente etc
- Comerț și servicii organizate în sistem „mall”.

(ii) Utilizări admise cu condiții

Servicii de tip industrial:

- clădirile pentru producție și servicii să nu fie dispuse spre spațiile publice;
- nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

**s.c. vitamin architects s.r.l**

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

- Infrastructură tehnico-edilitară condiționat de amplasarea în subteran a acestora sau în afara spațiului public.

(iii) Utilizări interzise

- Locuire de orice tip;
- Depozitare, în afara celei aferente activității comerciale sau industriale;
- Garaje în clădiri provizorii ;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus.
- este interzisă amplasarea unor construcții a căror funcțiuni pot produce riscuri tehnologice grave sau poluarea aerului, apei sau a solului;
- activități sau servicii de tip industrial și de producție care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- depozite de deșeuri;

(c) Conditii de amplasare**(i) Condiții de amplasare**

Structura parculară se conservă de regulă. Operațiile de divizare sunt permise doar cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ, fiecare în parte următoarele condiții:

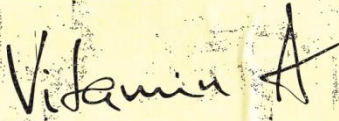
- să aibă front la stradă;
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- să aibă formă regulată.

(ii) Amplasare față de aliniament

Retragerea nu va fi mai mică de **10.00 m**, respectiv va putea fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor învecinate. În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis). În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

(iii) Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelelor

- Retragerea minimă obligatorie a clădirilor față de limitele laterale ale parcelei este mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim. Retragerea minimă este de **6,00 m**.
- Dacă pe limita parcelei vecine se află un calcan, al unei clădiri ce respectă regulamentul zonei și este autorizată, noua construcție se va alipi de acesta. Sunt exceptate calcane ale unor anexe, clădiri temporare, clădiri restructurabile conform

**s.c. vitamin architects s.r.l**

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

- Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai mică de **6,00 m**.

(iv) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă între fațade a două corpuri de clădiri situate pe aceeași parcelă va fi de două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar minim 6 m.

(v) Circulații și accese

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior. Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.

Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile /pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

(vi) Staționarea autovehiculelor

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la Regulamentul Planului Urbanistic general al Municipiului Timișoara. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

(vii) Înălțimea maximă admisă

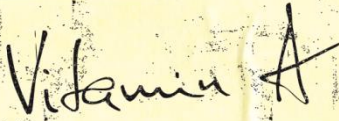
- la cornișă înălțimea maximă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m.
- regimul de înălțime nu va depăși S+P+4E+R.

Necesitatea obținerii avizului Autorității Aeronautice Civile Române (AACR) se stabilește ținând cont de regimul de înălțime solicitat.

(viii) Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

**s.c. vitamin architects s.r.l**

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

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

(ix) Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrate în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public. Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

(x) Spații libere și spații plantate

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de față), minim 70% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă.

(xi) Împrejmuiri

Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

(d) Indici de ocupare și utilizare a terenului**(i) Indici de ocupare și utilizare a terenului**

P.O.T. maxim - 40%

(ii) Coeficientul de utilizare maxim a terenului

C.U.T. maxim - 1

**s.c. vitamin architects s.r.l**

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

4.02 Vp // Zonă verde**(a) Caracterul zonei**

Terenuri împădurite situate în intravilan.

(b) Utilizarea funcțională**(i) Utilizări admise**

- Exploatare în regim silvic;
- Drumuri colectoare sau de acces.

Pentru următoarele utilizări se poate organiza un sistem de alei, platforme și piste pentru biciclete:

- promenadă, alergare;
- odihnă;
- călărie;
- deplasări velo;

Este admisă introducerea iluminatului public.

(ii) Utilizări cu condiții

- Edicule: chioșcuri, adăposturi etc, parte a amenajării peisajere, cu condiția să aibă în componență numai spații deschise.
- acces auto pentru întreținere, intervenții, colectarea deșeurilor, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.
- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

Amenajările și echiparea subzonei se vor face în concordanță cu legislația silvică și cu avizul Direcției Silvice și al ITRS.

(iii) Utilizări interzise

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.

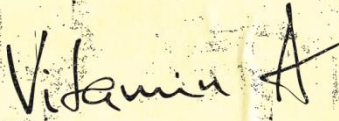
Sunt interzise orice fel de construcții, permanente sau definitive, de orice natură și cu orice destinație.

(c) Condiții de amplasare**(i) Caracteristicile parcelor**

Nu este cazul.

(ii) Amplasare față de aliniament

Nu este cazul.

**s.c. vitamin architects s.r.l**

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

(iii) Amplasare față de limite laterale și posterioare ale parcelelor

Nu este cazul.

(iv) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.

Nu este cazul.

(v) Circulații și accesuri

Se vor racorda la sistemul existent sau propus de trasee de mobilitate.

Se vor prevedea spații de acces pentru public în afara subzonei (aferente zonei verzi în care aceasta e inclusă), care vor cuprinde spații de parcare, platforme dalate, etc, conform P.U.Z.

Se vor prevedea accesuri de serviciu, pentru colectarea deșeurilor și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru drumuri colectoare sau de acces este permisă folosirea îmbrăcămintei asfaltice.

(vi) Staționarea autovehiculelor

Este strict interzisă pe zonele verzi.

(vii) Înălțimea maximă admisă

Nu este cazul.

(viii) Aspectul exterior al clădirilor

Nu este cazul.

(ix) Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

Zonele vor fi echipate edilitar conform necesităților specifice.

(x) Spații libere și spații plantate

Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisajere, pe baza unui proiect de specialitate în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte.

(xi) Împrejmuiri

Maxim 2,20 m, cu soclu de max. 40 cm, opac iar restul înălțimii din materiale ce permit vederii să treacă.

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

(d) Indici de ocupare si utilizare a terenului

(i) Procentul maxim de ocupare a terenului

Pentru utilizările admise – 0 %;

(ii) Coeficientul de utilizare maxim a terenului

Pentru utilizările admise – 0 %.

Proiectant de urbanism:

Arh. Urb. Cosmin Sandu Bloju

Întocmit:

Arh. Olimpia Onci