



str. Ludwig von Ybl nr. 24
Timisoara 300769
RO 41674204
C.U.I. J35/3618/23.09.2019
tel. 0040 724228088

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr. 005

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului : PLAN URBANISTIC ZONAL
„DEZVOLTARE ZONA DE DEPOZITARE SI SERVICII”
in extravilanul comunei Dumbravitei

Nr. proiect : 005/2020

Beneficiar : S.C. DUTCH REAL ESTATE S.R.L.

Proiectant : S.C. "ARHI 4D" S.R.L.



Data elaborarii : 2020



Faza de proiectare : P.U.Z. si Aviz de Oportunitate

1.2 OBIECTUL P.U.Z.

- **Solicitari ale temei program**

Zona aflata in studiul de fata se afla in jud. Timis, Comuna Dumbravitei intravilan extins in zona de nord si reprezinta terenul identificat prin:

prin CF 412941, nr cad 412941, CF 412939, nr cad 412939, CF 412924, nr cad 412924, CF 412901, nr cad 412901, CF 412900, nr cad 412900, CF 412899, nr cad 412899, CF 412898, nr cad 412898, CF 412893, nr cad 412893, CF 412875, nr cad 412875, S= 66.637 mp

Pe acest teren la cererea beneficiarului se doreste crearea zonei de depozitare si servicii pentru realizarea unei constructii de tip hala care sa adaposteasca functiunea de depozitare si servicii.

Caracteristici ale amplasamentului:

- se constituie teren in extravilanul extins al comunei Dumbravita;
- este definit ca teren arabil si se afla in vecinatatea zonei de logistica, depozitare si servicii existenta.

Prin proiect s-au urmarit in principiu urmatoarele :

- dimensionarea constructiilor si a amenajarilor propuse, corespunzator suprafetei terenului studiat si a temei de proiectare;
- realizarea numarului necesar de parcaje in conformitate cu prevederile in vigoare;
- rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale;
- echiparea cu utilitati.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata.**

Prin contextul urbanistic este adiacent intravilanului comunei Dumbravita in imediata vecinate fiind reglementate terenuri ca zone de depozitare si servicii.

Zona studiata se afla:

- La NV – parcela privata CF 413244
- La SV – parcela privata CF 412923
- La S –Centura Timisoara
- LA N –Hcn 235

Certificatul de urbanism eliberat de Primaria comunei Dumbravita nr. 638 din 22.05.2020 confirma intentiile de dezvoltare zona de depozitare si servicii.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.
 - o P.U.G. DUMBRAVITA
 - o PUZ-urile aprobate anterior in vecinate
- Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

Baza topografica utilizata pentru elaborarea prezentului PUZ este constituita din carourile scara 1: 5000, completata cu:

- ridicarea topografica;
- informatii adunate din situatia actuala de pe teren sau din documentatii privind retelele de infrastructura.

- **Date statistice**

Datele statistice sunt preluate din:

- P.U.G. DUMBRAVITA
- PUZ-urile aprobate anterior in vecinatate

- **Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei**

Investitiile pentru aceasta zona presupun extinderea si dezvoltarea zonei de depozitare si servicii. In imediata vecinatate fiind deja aprobate si construite cladiri de depozitare si servicii.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Zona studiata este situata în partea nordica a teritoriului administrativ al Comunei Dumbravita, judetul Timis, terenul având acces Centrura Timisoarei prin intermediul drumului colector propus adiacent acesteia (spre DN6).

In ultimii 10 ani zona s-a dezvoltat si pe terenurile invecinate au fost construite o serie de cladiri de tip hala.

- **Date privind evolutia zonei**

Din punct de vedere al dezvoltarii zonei, aceasta este situata la nord de drumul de centura al Municipiului Timisoara si este o zona care s-a dezvoltat mai ales dupa construirea acestei magistrale rutiere.

Explozia investitiilor din ultimii ani precum si intrarea in Comunitatea Europeana, a contribuit la sporirea solicitarilor de suprafete de teren dedicate dezvoltarii de zone logistice, de depozitare si servicii.

Zonele de vecinatate se constituie in teren pe care sunt edificate constructii. Adiacent terenului studiat mai exista cladiri tip hala cu functiunea de logistica, depozitare si servicii, precum si complexuri depozitare si servicii – astfel ca intreaga zona se configureaza ca un important pol de depozitare si servicii.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Daca in vechiul PUZ director amplasarea centurii era doar o propunere iar terenurile de la nord de aceasta erau agricole, odata cu realizarea centurii s-a dezvoltat întreaga zona, fiind facilitat accesul traficului greu ce nu mai trebuia sa treaca prin Comuna Dumbravita.

- **Potential de dezvoltare**

Ca urmare a pozitiei zonei in contextul urbanistic se poate aprecia ca zona se va dezvolta si extinde si va deveni o zona dominata de logistica, depozitare si servicii.

Tinând cont de amplasarea terenului la nord de centura Timisoara in scurt timp întreaga zona va fi cu siguranta edificata iar terenurile – o parte înca aflate in extravilan vor face parte din zona de servicii a comunei .

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

Zona studiata se gaseste in extratravilanul comunei Dumbravita, in partea de nord intr-o pozitie a carei potential permite dezvoltarea de logistica, depozitare si servicii:

Terenul studiat este delimitat astfel:

- La NV – parcela privata CF 413244
- La SV – parcela privata CF 412923
- La S –Centura Timisoara
- LA N –Hcn 235

Suprafata totala de teren aflat in extravilan este de 66637,00 mp.

- Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc.

Terenul se afla în partea nord a Comunei Dumbravita, in extravilan. Accesul rutier se va realiza din partea de sud a parcelei, din Centura Timisoarei prin intermediul drumului colector propus in oarta de sud a parcelei. Se va crea un drum spre Hella si se va prelua din drumul colector. De asemenea se va continua drumul propus prin PUZ ul vecin aprobat cu HCL 15/13.11.2017 nord-est , drum ce va avea un profilul de 24m.

Aceste legaturi asigura fluidizarea circulatiilor atat in sensul incarcarii zonei cat si in sensul descarcarii acesteia.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- Elemente ale cadrului natural ce pot intervenii in modul de organizare urbanistica: relieful retea hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.

Relieful in zona se caracterizeaza prin altitudine relativ scazuta, de campie joasa cu mici denivelari si o densitate mare a retelei hidrografice, datorita abundentei de albie parasite, care favorizeaza excesul de umiditate al terenului.

Clima este temperata adica temperatura, vantul si precipitatiile se repeta pe anotimp.

Din punct de vedere al zonarii seismice a teritoriului Romaniei, amplasamentul se afla in zona de hazard seismic cu acceleratia de varf a terenului avand valoarea $a_g=0,16g$ si perioada de colt $T_c=0,7sec$.

Adancimea de inghet-dezghet a zonei este 0,8m.

Adancimea de fundare minima este $D_{min}=-0,90m$ iar presiunea conventionala de baza are valoarea $p_{conv}=200kPa$.

Riscuri naturale:

a) Cutremure de pamant

In zona studiata intensitatea seismică, echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismica a teritoriului României, este VII grade MSK conform anexa 3 din Legea 575-2001.

Nu sunt necesare masuri de restrictionare a conditiilor de construire (regim de inaltime, distante între cladiri) datorita intensitatii seismice.

b) Inundatii

Zona studiata are capacitatea maxima de precipitatie cazuta in 24 de ore (1901-1997) este cuprinsa 100 si 150 mm conform anexa 4 din Legea 575-2001.

Zona studiata este o zona afectata de inundatii datorata scurgerii de torenti conform anexa 5 din Legea 575-2001.

Sunt prevazute diguri de protectie pe culoarul raului Bega in zona localitatii Ghiroda.

Nu sunt necesare masuri suplimentare specifice de protectie (extinderea/redimensionarea retelei hidroedilitare, indiguiri, regularizari cursuri de apa).

Se vor efectua masuri de intretinere a retelei hidroedilitare existente.

c) Alunecari de teren

Zona studiata prezinta un potential de producere a alunecarilor "scazut" si o probabilitate de alunecare "practic zero" si "foarte redusa" conform anexa 6 din Legea 575-2001.

Zona studiata nu este o zona afectata de alunecari de teren conform anexa 7 din Legea 575-2001.

Studiu geotehnic

Stratificatie:

- Sol vegetal argilos negru avand o grosime între 0.40-0.50m;
- Argila cafenie cenusie, plastic consistenta cu extindere pana la 1.00m adancime;
- Argila prafoasa cafenie galbuie, plastic vartoasa cu consistenta pana la 1.60mm;

- Argila prafoasa cafenie galbuie cu orizonturi ruginii, plastic vartoasa, mai compacta cu concretii fine si mijlocii de calcar, cu extindere la peste 5.00m adancime.

Apa freatica are regimul influentat de volumul precipitatiilor din zona. Astfel la data cercetarii nivelului hidrostatic al apei freactice s-a stabilizat in foraj la adancimea de 1m peste care se apreciaza cresteri frecvente de pana la 0.50m in intervale mai indelungate cu precipitatii.

Tinand cont de aceste date si de structura cladirilor propuse in aceasta zona se recomanda:

- Terenul apt de fundare il constituie stratul argilos in stare naturala cafeniu plastic vartos ce apare sub solul vegetal.
- Adancimea minima de fundare va trebui sa indeplineasca urmatoarele conditii:
- D1MIN>0.8M fata de nivelul actual al terenului
- D2MIN > 1.00M fata de nivelul terenului sistematizat
- Calculul terenului de fundare pentru constructiile in cauza ,fundate direct ,se poate adopta o presiune conventionala de calcul de baza $D=2.0m$, $B=1.0m$ in grupa fundamentala de incarcari $P_{conv}=220 KPA$ la care se vor aplica corectiile corespunzatoare adancimilor si latimilor efectiv proiectate conf STAS 3300/2-1985.

2.4 CIRCULATIA

- Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene

Principala artera de acces o constituie accesul din Centura Timisoarei si din drumul colector din partea de sud a parcelei. Din punct de vedere al circulatiei aeriene dorim sa mentionam ca Aeroportul Traian Vuia se afla la est de terenul in cauza la aproximativ 2.5 km iar interventiile propuse nu vor interfera cu fluxul aerian intrucât regimul de înaltime al cladirilor este unul relativ mic $H_{max} = 15.00 m$ iar functiunile propuse nu sunt afectate de prezenta aeroportului.

- Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatii, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comul, intersectii cu probleme, prioritati

Având in vedere ca pe acest drum se face legatura Municipiului Timisoara cu autostrada A1 Arad – Lugoj fluxurile de trafic nu sunt ingreunate, intrucat in zona de acces este drumul colector.

Solutia de rezolvare a accesului fiind prezentata in detaliu in capitolul 3.4. Modernizarea circulatiei.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Zona este situata intr-o zona in curs de edificare a Comunei Dumbravita – o zona ce are deja un caracter definit de zona logistica, depozitare si servicii. Zona acesta se extinde si la nord, la est si vest fiind o cerere destul de ridicata pentru terenuri cu destinatie de zona logistica, depozitare si servicii.

Regimul de inaltime este relativ scazut: $P \div P+1E \div P+1E+M$ atat in zona industriala cat si in cea de servicii.

Procentele de ocupare ale terenurilor in zona de logistica, depozitare si servicii ajung pana la 60%. In zona studiata si in vecinatate sunt edificate constructii.

- Relationari intre functiuni

Inre functiunile existente in jurul sit-ului, respectiv cele de cea de servicii, depozitare si industriala si functiunea propusa exista o cooperare functionala, deoarece prezinta acelasi tip de functiune.

Toate parcelele unde exista constructii sau documentatii de urbanism din jurul terenului in cauza au functiuni de servicii, depozitare si industriale, astfel ca nu este necesara crearea unei zone de protectie intre acestea.

- **Gradul de ocupare al zonei cu fond construit**

Procentele de ocupare ale terenurilor in zona de depozitare si servicii reglementate anterior ajung pana la 60%.

Coeficientul de utilizare al terenului este in de 1.0, astfel raportul intre suprafata desfasurata si suprafata terenului pe care se amplaseaza constructiile este de 1.0.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Fondul construit la vest de teren este definit de cladiri de depozitare si servicii si de complexul logistic existent, a caror stare este buna spre foarte buna, fiind construite relativ recent.

- **Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine**

Serviciile din zona sunt relativ bine dezvoltate, fiind totusi alta gama fata de cele inserate intre zonele de locuinte, astfel aici sunt o serie de birouri aferente depozitului logistic Dunca, precum si cele de la SC WAREHOUSES DE PAUW ROMANIA SRL.

Asigurarea cu spatii verzi

În stadiul actual pe teren nu exista spatii verzi amenajate.

Spatiul verde in zona studiata fiind compus din zonele verzi aflate pe terenurile agricole, insa acestea nu reprezinta spatiu verde amenajat ca atare. Prin regimul tehnic este impus o suprafata minima de 20% spatiu verde in cadrul parcelei.

- **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine**

Nu exista.

- **Principalele disfunctionalitati**

In momentul de fata zona nu poate fi deservita auto prnteu ca nu exista drumul colector adiacent centurii

2.6 ECHIPARE EDILITARA

- **Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele de alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale – dupa caz)**

Alimentarea cu apa.

Situatia existenta

Comuna Dumbravita dispune de un sistem de alimentare cu apă asigurat de Aqua Dumbravita.

Canalizarea

Situatia existenta

In zonă exista rețeaua de colectare a apelor uzate menajere

Canalizarea apelor meteorice

Situatia existenta

Pe parcela nu exista canalizare pentru preluarea apelor pluviale.

Alimentarea cu energie electrica

Situatia existenta

In zona exista retea de energie electrica.

Telefonie

Situatia existenta

In zona exista retele de telefonie.

Alimentarea cu gaz

In zona nu exista retea de alimentare cu gaz.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) — MLPAT (nr. 16/NN/1999) si ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

- **Relatia cadru natural –cadru construit**

Terenul studiat are, în prezent, categoria de folosinta de teren curti constructii in intravilanul extins al comunei Dumbravita, pe teren neexistând constructii. Cadrul natural in zona studiata este reprezentat de zona verde perimetrala fiecărei hale din complexurile logistice. Terenul in cauza nu se afla in imediata vecinatate a acestor zone verzi.

- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

In urma studiului zonei s-a constatat ca nu este cazul nici de riscuri naturale, nefiind terenuri cu probleme de alunecare sau inundabile si nici de riscuri antropice.

- **Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona.**

Interventiile propuse in cadrul zonei studiate nu vor prezenta riscuri pentru zona – nici cele edilitare si nici caile de comunicare propuse.

- **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Nu e cazul.

- **Evidentierea potentialului balnear si turistic**

Terenul studiat nu se afla intr-o zona sau in vecinatatea unei zone cu potential balnear, astfel ca nu se pune problema evidentierii unor astfel de trasaturi.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Cerintele autoritatilor locale, precum si punctele de vedere ale factorilor interesati cu privire la organizarea viitoare a zonei luate in studiu au fost urmatoarele:

- extinderea functiei delogistica, depozitare si servicii adaptata la configuratia terenului si specificul zonei;
- asigurarea necesarului de spatii verzi;
- asigurarea unui acceselor auto si pietonal pe parcela;
- asigurarea necesarului de locuri de parcare;

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru elaborarea acestui P.U.Z. s-au folosit surse documentare evidentiate in capitolul 1.3 . Surse de documentare.

Conform acestor studii, proiectul propus se incadreaza in prevederile pentru acesta zona.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G. SI P.U.Z. EXISTENTE

Din punct de vedere functional proiectul respecta prevederile existente pentru zona in PUZ-ul Director actual si se încadrează în contextul existent si in planurile deja aprobate de municipalitate.

PUZ-urile existente au prevăzut realizarea de functiuni similare in zona si extinderea retelelor tehnico-edilitare pe terenurile învecinate.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se vor mentiona posibilitatile de valorificare ale cadrului natural pentru zona studiata:

- relationarea cu formele de relief; prezenta unor oglinzi de apa si a spatiilor verzi amenajate, constructibilitatea si conditiile de fundare ale terenului, adaptarea la conditiile de clima.

Se propune generarea unei zone de logistica, depozitare si servicii (hala logistica, birouri si depozit) cu obligativitatea propunerii unui minim de 20% din suprafata spatii verzi.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Accesul rutier se va realiza din drumul judetean DJ 691 Timișoara-Lipova, Km 6+980 prin racordul rutier existent și prin drumurile amenajate în incinta din cadrul ansamblului învecinat Dunca și Warehouses De Pauw România.

In etapa a doua, dupa ce se va realiza drumul colector , accesul va putea fi facut din breteaua colectoare.

In incinta se va prevedea o platforma casorabila cu doua sensuri in legatura cu drumurile prevazute, careia ii sunt adiacente parcajele pentru autoturisme si cele pentru autocamioane – calculate in conformitate cu Anexa RGU „Norme locale privind determinarea numarului locurilor de parcare”.

Prospectele stradale proiectate sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor în localitati (ord. M.T. nr. 50/1998).

Strazile vor fi executate din îmbracaminti moderne alcatuite dintr-o fundatie de balast si piatra sparta si o îmbracaminte bituminoasa din mixturi asfaltice.

Accesele stradale directe proiectate sunt in conformitate cu normele tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitati (ord. M.T. nr. 50/1998) si prevederile din RLU aferent PLAN URBANISTIC GENERAL pentru zona studiata.

3.5. REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

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

- generarea unei zone de logistica, depozitare si servicii;
- asigurarea accesului corespunzator pe parcele de la reseaua stradala;
- rezervarea suprafetelor de teren pentru spatii verzi amenajate - s-a asigurat un procent de minim 20% spatiu verde in cadrul parcelei, suprafete relativ compacte.

Constructii propuse

- spatii de depozitare nepoluante
- zona administrativa
- zone de încarcare-descarcare

Dotari conexe

- parcare autovehicule
- platforme betonate interioare
- dotari PSI
- împrejmuire
- racorduri la utilitati



str. Ludwig von Ybl nr. 24
Timisoara 300769
RO 41674204
C.U.I. J35/3618/23.09.2019
tel. 0040 724228088

REGIMUL DE INALTIME

Regimul de inaltime al constructiilor de depozitare si servicii este prevazut la maximum P+2E.

Hmaxima existenta/ propusa = 15.00 m

REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR

In cadrul studiului a fost stabilita limita maxima de implantare a constructiilor astfel:

- la 50.00 m de la lfasia asfatica a Centurii
- min. 5.00 m fata de limita de NE.
- min. 300 m fata de limita de NV.
- H/2 din inaltime fata de limita laterala, sau lipita de limita de proprietate cu acordul notarial al vecinului

SISTEMATIZAREA PE VERTICALA

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine pastrand posibilitatea evacuarii apelor meteorice prin rigole la canale.

INDICI URBANISTICI

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T. maxim propus = 60.00%

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. maxim propus = 1.00

BILANT TERITORIAL

DATE DE IDENTIFICARE	BILANT TERITORIAL				
	ZONA FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPOS	
		Suprafata (ha)	% din Steren	Suprafata (ha) masurala	% din Steren
TERENUL CARE SE REGLEMENTEAZA ESTE IDENTIFICAT PRIN: CF 412941, CF 412939, CF 412924, CF 412901, CF 412900, CF 412899, CF 412898, CF 412893, CF 412875 Localitatea DUMBRAVITA, FN, judetul Timis Suprafata: 48259 mp; Imobil compus din: teren; Intravilan: nu; Categoria de folosinta: arabil; Proprietarii: S.C. DUTCH REAL ESTATE S.R.L. si PRIMARIA COMUNEI DUMBRAVITA	CAI DE COMUNICATIE RUTIERA	0,00	0,00	6023.05	9.05 %
	SERVICII DEPOZITARE	0,00	0,00	37663.95	56.52%
	ZONA VERDE DIN CADRUL PARCELELOR DE SERVICII LOGISTICA SI DEPOZITARE (ha)	0,00	0,00	10595.00	15.91 %
	ZONA VERDE PARCELA DISTINCTA	0,00	0,00	2732.00	4.09 %
	CANAL	0,00	0,00	1259.00	1.88 %
	TEREN NEREGLEMENTAT	0,00	0,00	8363.00	12.55 %
	SUPRAFATA TEREN	66636	100,00	66636.00	100,00 %

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

PREVEDERI SPECIFICE.

Alimentarea cu apa

Situatia propusa:

Se va realiza prin intermediul celor doua puturi forate de pe parcela invecinata(proprietar SC WHAREHOUSES DE PAUW ROMANIA SRL)

Canalizarea apelor uzate menajere

Situatia propusa:

Deversarea apelor uzate menajere in prima etapa se va realiza in bazinul etans vidanjabil propus pe zona verde, ulterior dupa extinderea retelei de canalizare a apelor uzate menajere sa se racordeze la aceasta.

Dimensionarea instalatiilor se va face avându-se in vedere consumatorii propusi in zona studiata.

Canalizarea apelor meteorice

Situatia propusa:



str. Ludwig von Ybl nr. 24
Timisoara 300769
RO 41674204
C.U.I. J35/3618/23.09.2019
tel. 0040 724228088

Apele pluviale de pe cladiri vor fi colectate prin jgheaburi si burlane si se vor utiliza pentru intretinerea spatiului verde, iar preaplinul bazinului de retentie va trece printr-un camin de vane si un camin de pompe ulterior fiind date in Canalul Anif Hcn 238.

Apele de pe platforma carosabila propusa in incinta parcelei de depozitare si servicii se vor colecta prin intermediul unui sistem de rigole si vor fi trecute printr-un decantor si un separator de hidrocarburi, ulterior fiind trecute intr-un bazin de retentie iar preaplinul va trece printr-un camin de vane si un camin de pompe ulterior fiind date in Canalul Anif Hcn 238.

Apele pluviale de pe drumuri si trotuare vor fi colectate prin rigole si deversate in alt bazin de retentie si vor fi trecute printr-un decantor si un separator de hidrocarburi. Din acesta se vor uda spatiile verzi de aliniament iar preaplinul va trece printr-un camin de vane si un camin de pompe ulterior fiind date in Canalul Anif Hcn 238 din apropiere.

Alimentare cu energie electrica **Situatia propusa**

Realizarea alimentarii cu energie electrica se va face pe baza proiectului elaborat de S.C. E-DISTRIBUTIE BANAT S.A. de o firma atestata ANRE pentru acest gen de lucrari.

Telecomunicatii **Situatia propusa:**

Se va realiza prin bransament la retelele locale. Lucrarile se vor realiza pe baza proiectelor de specialitate elaborate. In proiectare si executie se respecta prevederile tuturor normativelor si normelor in vigoare.

Alimentare cu gaze naturale **Situatia propusa:**

Realizarea alimentarii cu gaze naturale se va realiza de la reseaua de gaz metan existenta in zona – prin extinderea acesteia.

Gospodarie comunală **Situatia propusa:**

Evacuarea deșeurilor se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiar si o firma abilitata de a efectua astfel de servicii.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potientiale asupra mediului conform anexa 1 din Hot. NR. 1076/2004

1. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire, in special la:

a) Gradul în care planul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie în ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie în privinta alocarii resurselor

În cadrul acestui program, pentru zona studiata în cadrul P.U.Z.-ului, propunerile de urbanism au prevazut :

- - Asigurarea unor accese corespunzator pe parcele;
- - Echiparea tehnico - edilitara corespunzatoare.

Planul Urbanistic Zonal stabileste strategia si reglementarile necesare rezolvării problemelor de ordin functional, tehnic si estetic din cadrul zonei studiate.

Studiul are în vedere urmatoarele categorii de probleme :

- Amenajarea urbanistica a teritoriului considerat;
- Stabilirea limitelor de implantare a viitoarelor constructii si folosirea optima a terenului;
- Asigurarea relatiilor functionale si estetice cu vecinatatile;
- Asigurarea echiparii tehnico - edilitare a zonei: alimentarea cu apa, canalizarea, sistemul de încălzire, alimentarea cu energie electrica, alimentarea cu gaz;
- Reabilitarea, conservarea si protectia mediului.

Planul Urbanistic Zonal, pe terenul in suprafata totala de 66637mp, organizarea la standarde ridicate a unei zone de depozitare si servicii prin amenajarea corespunzatoare a intregii parcele. Astfel, aceasta etapa se constituie intr-o premisa a unei dezvoltarii ulterioare a acestei zone prin extinderea zonelor de depozitare si servicii. Aceasta premisa s-a creat in special datorita existentei unor suprafete de teren relativ mari utilizate pana in prezent ca si terenuri agricole in extravilanul localitatii Dumbravita.

b) Gradul în care planul sau programul influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele în care se integreaza sau care deriva din ele;

Planul urbanistic zonal va fi inclus in urmatoarele planuri existente:

- P.U.G. al Comunei Dumbravita, jud. Timis.
- Planuri topografice intocmite in vederea realizarii P.U.Z.-ului si a stabilirii limitei de proprietate.
- Planurile anexa la avizele emise de administratorii retelelor de utilitati.

c) Relevanta planului sau programului în/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovarii dezvoltarii durabile

Toate proiectele promovate pe amplasament se aliniaza proiectelor de dezvoltare durabila a zonei. Activitatea promovata de catre titularul planului se incadreaza specificului zonei.

Orice posibila sursa de poluare se va analiza cu cea mai mare atentie, astfel incat simultan cu aparitia acesteia este analizata si proiectata solutia constructiva sau masura organizatorica necesara eliminarii acesteia.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, intre proiectant si proprietarii terenurilor, pentru aceasta zona se prevede realizarea unei zone de industrie, depozitare si servicii cu regim de inaltime maxim P+1E. Constructiile vor fi amplasate in conformitate cu reglementarile stipulate in documentatia de fata.

Din studiul intocmit in raport cu amplasarea de functiuni, rezulta ca nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protectiei mediului. In zona studiata nu se vor amplasa, activitati sau functiuni poluante.

Se recomanda cooperarea investitorilor pentru realizarea lucrarilor de echipare a terenului (alimentarea cu apa, canalizarea si epurarea apelor uzate, alimentarea cu energie electrica, gaze naturale etc.)

Este obligatorie sistematizarea retelelor pe culoarele stabilite pentru utilitati.

Suprafata totala a zonei cuprinsa în P.U.Z. este de 66637 mp proprietate privata a SC DUTCH REAL ESTATE si a Comunei Dumbravita conf. CF.

Nu au fost identificate probleme de mediu relevante in zona.

e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu (de exemplu, planurile si programele legate de gospodaria deseurilor sau de gospodaria apelor)

Asa cum s-a amintit anterior, va exista o preocupare permanenta pentru activitatea de gestionare a deseurilor produse in perimetrul zonei studiate.

Planurile si programele pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu ce se vor elabora in continuare, legate de gospodaria deseurilor sau de gospodaria apelor din zone adiacente, vor tine seama de prevederile prezentului program urbanistic zonal.

In vederea protectiei mediului se vor prevedea urmatoarele:

- Racordul la utilitatile existente in zona;
- depozitarea deseurilor menajere in pubele si containere etanse realizate din materiale necorodabile, amplasate in spatii special amenajate;
- realizarea de zone verzi plantate, eventual tratate peisager;
- nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere si nu se vor depozita deseuri menajere, in afara retelelor si spatiilor special destinate;



str. Ludwig von Ybl nr. 24
Timisoara 300769
RO 41674204
C.U.I. J35/3618/23.09.2019
tel. 0040 724228088

Protectia calitatii apelor :

Surse de poluanti pentru apa freatica:

Apele menajere vor fi preluate de calizarea propusa pentru aceasta zona.

Apele pluviale colectate vor fi evacuate in canalul ANIF din vecinatate.

Protectia aerului:

Cladirile sunt incalzite cu agent termic produs de centrale termice proprii pe gaz, ale caror capacitate de evacuare a gazelor narse in atmosfera este redusa, sub nivelul de 0,02

Prize de aer pentru centrale pe gaz se dimensioneaza de furnizor in functie de tipul centralei termice:

- a) priza directa de aer
- b) priza directa centrata pe cosul de evacuare .

Centrala termica proprie cu caracteristici corespunzatoare functiunii deservite

Diametrul cosului min. = 100 mm

Pozitia cosului : la 90° (scos pe acoperis) fata de orizontala

- Gospodarirea deseurilor

Deseurile manajere vor fi depozitate in pubele si containere care vor fi ridicate si golite de catre o firma specializata, pe baza unui contract de servicii.

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

a) probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor;

Nu au fost identificate efecte nocive sau poluanti astfel ca nu putem vorbi de o durata sau de o frecventa a acestora.

b) natura cumulativa a efectelor;

Nefiind identificate efecte asupra mediului nu putem vorbi de o natura cumulativa asupra mediului. Avandu-se in vedere impactul redus asupra mediului a functiunilor propuse, prin gestionarea conforma cu normativele de mediu a tuturor factorilor de mediu posibil a fi afectati, se considera ca nu va exista o acumulare de efecte negative ce pot influenta amplasamentul si implicit zona de nord a localitatii Dumbravita

c) natura transfrontiera a efectelor;

Nu este cazul.

d) riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu (de exemplu, datorita accidentelor);

Avand in vedere ca planul de fata prevede extinderea zonei de depozitare si servicii, functiune definita prin planurile de urbaniste elaborate anterior P.U.Z.-ului, nu se pune problema unor conflicte intre functiuni astfel ca nu vom avea niciun fel de riscuri pentru sanatatea umana sau mediu.

e) marimea si spatialitatea efectelor (zona geografica si marimea populatiei potential afectate);

Nu s-au identificat efecte asupra mediului iar marimea zonei afectate de planul propus este de 100000.00 mp proprietate privata conf. CF Terenul dupa cum scrie si in capitolele anterioare este situat in teritoriul intravilan extins al comunei Ghiroda, in partea de Est.

f) valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat;

Suprafetele terestre apartinand domeniului public nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier si de alta natura, care sa necesite instituirea regimului de rezervatie stiintifica ca sa ramâna în proprietate publica si sa dobândeasca regimul de protectie, potrivit procedurii prevazute la art. 8, din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 236/2000.

Realizarea planului urbanistic zonal se inscrie in dinamica de dezvoltare a zonelor industriale, de depozitare si servicii.

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Zona este in curs de edificare in partea de sud, nord si est fiind deja construite o serie de hale si complexuri inasa in acest areal nu sunt nici elemente de patrimoniu construit nici de patrimoniu natural.

(ii) depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului;

Nu vor exista depasiri ale limitelor impuse de normavele in vigoare. Toate sursele de poluare sunt identificate astfel incat se iau toate masurile eliminarii acestora, inca din etapa de proiectare.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

- Ca prioritati in zona ce trebuie rezolvate sunt echiparile edilitare si accesele la parcela la standarde normale pentru categoria prevazuta.

- Necesitatea pastrarii in zona a unui nivel de ocupare a terenului corespunzator.

Folosirea terenului pentru dezvoltarea zonei de industrie, depozitare si servicii si echiparea edilitara se va realiza in parametri normali de utilizare, nu se pune problema utilizarii acestuia in mod intensiv. Conform Indicilor urbanistici terenul va fi folosit in procent de 60% pentru constructii si minim 20% din suprafata va fi amenajata ca spatiu verde.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international.

Nu este cazul intrucat suprafetele terestre apartinand domeniului privat, luate in studiu, nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier si de alta natura, care sa necesite instituirea regimului de rezervatie stiintifica ca sa ramâna în proprietate publica si sa dobândeasca regimul de protectie, potrivit procedurii prevazute la art. 8, din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 236/2000.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

• Lista obiectivelor de utilitate publica:

- retea de gaze naturale
- retea de alimentare cu energie electrica
- retea de alimentare cu apa si canalizare menajera
- retea de telecomunicatii
- asigurarea circulatiei in incinta;

• Tipul de proprietate a terenurilor

Terenul identificat prin CF 412941, nr cad 412941, CF 412939, nr cad 412939, CF 412924, nr cad 412924, CF 412901, nr cad 412901, CF 412900, nr cad 412900, CF 412899, nr cad 412899, CF 412898, nr cad 412898, CF 412893, nr cad 412893, CF 412875, nr cad 412875, S= 66.637 mp

Circulatia terenurilor

Conform Plansei 06 Proprietate asupra terenurilor, parcela 4 si parcela 5, in suprafata totala de 5907,60mp vor trece in Domeniul public cu destinatia Cai de comunicatii(drumuri).

CONCLUZII

• Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile P.U.G.

Prezentul studiu modifica zonificarea PUG-ului avizat si aprobat, se încadreaza în prevederile R.G.U. aprobat, a studiilor si proiectelor elaborate anterior, si va raspunde nevoilor actuale si viitoare de dezvoltare.

• Categoriile principale de interventii ,care sa sustina materializarea programului de dezvoltare

Principalele categorii de interventie vor fi cele legate de modernizarea circulatiei si realizarea infrastructurii tehnico-edilitare corespunzatoare.



str. Ludwig von Ybl nr. 24
Timisoara 300769
RO 41674204
C.U.I. J35/3618/23.09.2019
tel. 0040 724228088

- Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate ,eventuale restrictii

Tinandu-se cont de tendintele de dezvoltare a zonei trebuie asiguarata infrastructura necesara cat si posibilitatile de cooperare si corelare a terenurilor din zona. Apreciem propunerile sunt in concordanta cu previziunile de dezvoltare ale localitatii Dumbravita

Întocmit,
arhitect Dan Belea



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent planului urbanistic zonal

„Dezvoltare zona depozitare si servicii”

CF 412941, nr cad 412941, CF 412939, nr cad 412939, CF 412924, nr cad 412924, CF 412901, nr cad 412901, CF 412900, nr cad 412900, CF 412899, nr cad 412899, CF 412898, nr cad 412898, CF 412893, nr cad 412893, CF 412875, nr cad 412875

I. Baza legala

Regulamentul local de urbanism se elaboreaza in conformitate cu Legea 50/1991 republicata cu modificarile si completarile ulterioare, privind autorizarea constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor si H.G.R, nr. 525 / 1996 republicata (Cu modificari ulterioare) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat concomitent cu P.U.Z. pentru zona studziata.

Regulamentul local de urbanism explica si detaliaza continutul P.U.Z., sub forma de prescriptii si recomandari, in vederea urmaririi si aplicarii lor.

S-au respectat urmatoarele legi pentru intocmirea acestei documentatii:

- Legea nr.50/1991/1997 - privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
 - Legea Nr. 10/1995 - privind calitatea in constructii;
 - Legea Nr. 18/ 1991 - a fondului funciar;
 - Legea Nr. 213/1998 - privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
 - Legea Nr. 54/1998 - privind circulatia juridica a terenurilor;
 - Legea Nr. 33/1994 - privind exproprierea pentru o cauza de utilitate publica;
 - Legea Nr. 219/1998 - privind regimul concesiunilor;
 - Legea Nr. 7/1996 - a cadastrului imobiliar si a publicitatii imobiliare;
 - Legea Nr. 69/1991/1997 - privind administratia publica locala;
 - Legea Nr. 137/1995 - privind protectia mediului (modificata prin Legea Nr. 159/1999);
- lor • Legea Nr. 87/1998 - pentru aprobarea UG Nr. 43/1997 privind regimul juridic al rilor drumurilor;
- . Legea Nr. 107/1996 - a apelor;
- cu • Legea Nr. 41/1995 - privind protectia patrimoniului national;
- Legea Nr. 96/1995 - pentru aprobarea Ordonantei Guvernului Nr. 12/1993/1995 privind achizitiile publice;
- Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de amenajare a teritoriului national;
- HGR Nr. 525/1996 - pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- HGR Nr. 63/1994 HGR Nr. 163/1997-, [HGR. Nr. 56R/1998](#) - Regulamentul privind organizarea licitatiilor pentru achiziti publice de bunuri si servicii;
- Codul civil;
- Ordinul ministrului Lucrarior Publice si Amenajarii Teritoriului Nr. 21 / N / 10. 04. 2000 pentru aprobarea Ghidului privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de Urbanism,
- Ordinul ministrului Sanatatii Nr. 539/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarior privind mediul de viata al populatiei;
- Ordinul comun Nr. 2 14! RT / 1 6 / NN / martie 1999 al ministrului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al ministrului Lucrarilor Puhlice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului.

II. Dispozitii generale

1. Regulamentul local de urbanism aferent **PLAN URBANISTIC ZONAL** cuprinde prescriptii si reglementari ce se refera la activitatea de construire si amenajare a terenului cuprins in perimetrul intravilan al PUZ.

2. Activitatea de construire in cadrul PUZ propus se va desfasura:

- pe terenuri libere neconstruite
- prin schimbarea destinației din C.F. din arabil extravilan in curți construcții intravilan in cazul tuturor parcelelor

3. Autorizarea constructiilor se va face de catre Primaria Comunei Dumbravita, conform legii 50/1991, Ordinului MLPAT nr 91/1991 si legea 453/2001

4. Autorizarea constructiilor pe terenuri ce necesita intocmirea de documentatii P.U.Z. nu se va efectua decat in urma intocmirii si aprobarii acestor documentatii si a realizarii prealabile a retelelor tehnico-edilitare

5. In cazul in care Planul Urbanistic General si Regulamentul Local de Urbanism aferent nu contin elemente suficiente care sa permita realizarea obiectivului solicitat, certificatul de urbanism si autorizatia de construire se pot elibera pe baza prevederilor P.U.Z.

6. La eliberarea certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire se va tine seama de urmatoarele recomandari de ordin general.

-Incadrarea profilului functional al constructiei supuse autorizarii in cadrul functiunii prevazute prin P.U.Z. pentru zona respectiva

- verificarea dreptului de utilizare asupra terenului(proprietate, concesiune, etc.)
- protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publica
- incadrarea constructiei supuse autorizarii in zona ce permite construirea
- asigurarea conditiilor de echipare tehnico-edilitara, a acceselor carosabile, etc.

7. Autorizarea realizarii constructiilor se va face cu respectarea destinației zonelor cuprinse in limitele intravilanului propus prin P.U.Z., in urmatoarele conditii:

-constructiile si amenajarile cu alte destinații, complementare sau diferite de functiunea dominanta a zonei respective, nu trebuie sa creeze incomodari sau disfunctionalitati, asigurandu-se masurile de protectie si integrarea lor in structura urbana stabilita prin P.U.Z.

-se va interzice realizarea constructiilor sau amenajarilor avand functiuni incompatibile cu zonificarea propusa prin P.U.Z.

8. Amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie se va face conform profilelor transversale stabilite prin P.U.Z.

9. Amenajarea si intretinerea spatiului public si a mobilierului urban (banci, corpuri de iluminat stradal, imprejuriri, reclame, etc.) se va realiza numai pe baza de documentatii de specialitate.

III Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

1. Reguli de utilizare a terenurilor

1.1. Modul de utilizare a terenurilor

Zona studiata in cadrul PUZ se incadreaza in momentul de fata într-o zonă interdicție de construire in PUG, cu toate acestea in PUG-ul in curs de aprobare parcelele sunt cu destinație de parcele de servicii pentru a defini caracterul zonei. In vecinatatea zonei studiate aferente PUZ-ului, exista deja o serie de hale edificate.

1.2. Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă propusă prin P.U.Z.-ul actual este cea de depozitare.

1.3. Funcțiuni complementare admise în afara funcțiunii de depozitare, zona va putea avea și funcțiuni complementare:

- zona birouri/ clădire administrativă

- platforme rutiere pentru accesul la subsol și cele destinate circulațiilor de pe parcelă, destinate parcajelor.

1.4. Utilizare funcțională

• Utilizările permise:

- construirea unor imobile destinate depozitarii, în regim de înălțime maxim de P+2E. ;

• Utilizări permise cu condiții:

- realizarea de locuri de parcare și platforma rutieră care să permită circulațiile prevăzute pe parcelă

• Interdicții temporare:

Nu este cazul.

• Utilizări interzise

Construirea de zone rezidențiale, depozite de deșeurile.

2. Reguli de amplasare și conformare a construcțiilor

2.1. Orientarea față de punctele cardinale Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei 3 din Regulamentul general de urbanism - RGU. Se va asigura pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la nord.

2.2. Amplasarea față de drumurile publice

Pentru zona studiată, este permisă autorizarea executării construcțiilor cu destinația stabilită, cu condiția respectării retragerii față de aliniamentul stradal impus prin PUZ.

2.3. Amplasarea față de aliniament/ limite

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și cel privat. Retragerile sunt după cum urmează:

- la 50.00 m de la fascia asfaltică a Centurii Timisoarei

- min. 5.00 m față de limita de NE.

- min. 300 m față de limita de NV.

- H/2 din înălțime față de limita laterală, sau lipită de limita de proprietate cu acordul notarial al vecinului.

Aceste limite au luat în considerare ca prin regimul de înălțime să nu se umbrească parcelele vecine.

- În situația comasării a două sau mai multe parcele, sau a divizării unei parcele, aliniamentul prevăzut în planșa se va menține, precum și tipologia de construire.

- Excepțiile de la regulile mai sus menționate se aplică în situația cabinelor de poartă, a posturilor de transformare și a S.R.M.S., care pot fi amplasate pe limita de proprietate dinspre stradă.

3.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

3.1. Accese carosabile

Executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare se va face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii respectandu-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde.

Orice constructie trebuie sa fie accesibila printr-un drum public sau privat avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile.

Se va asigura prin intermediul drumurilor publice, accesul la intergul lot iar pana la realizarea investitiilor din zona ar putea fi accesat prin intermediul drumurilor de santier.

Accesul va fi dimensionat in asa fel incat sa permita autovehiculelor sa intre si sa iasa fara manevre.

Pentru drumurile care se termina in fundaturi este necesara amenajarea acestora in asa fel incat sa permita intoarcerea autovehiculelor ce asigura securitatea zonei.

Rampele de acces auto nu trebuie sa aduca modificari la nivelul trotuarelor stradale.

3.2. Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul asigurarii acceselor pietonale potrivit destinatiei si importantei constructiei.

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la cladiri, chiar daca acestea se marcheaza cu vopsea pe suprafetele de drum care trebuie sa includa si gabaritele acestora, in cazul in care nu sunt realizate distinct. In cazul in care trotuarele nu sunt diferentiate fata de cota carosabila si nu sunt prevazute cu spatii verzi de aliniament se vor prevedea parapeti de protectie.

4.Reguli cu privire la echiparea edilitara

4.1. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai in cazul existentei posibilitatilor de racord la retelele existente de apa, canalizare si energie electrica sau in cazul:

- realizarii de solutii de echipare in sistem individual
- beneficiarul se obliga sa racordeze constructiile la rețeaua publica, atunci cand aceasta se va executa

4.2. Realizarea de retele tehnico-edilitare Extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre regiile publice abilitate sau primarie.

Lucrarile de racordare si de bransare la retelele edilitare publice se suporta in intregime de beneficiar sau investitor. Retelele stradale de alimentare cu apa, gaze, energie electrica si telecomunicatii se vor executa subteran.

4.3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Retelele de apa, canalizare, gaze, energie electrica, telecomunicatii, drumuri publice sunt proprietatea publica a municipiului.

Firidele de bransare vor fi amplasate in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor si imprejuririlor.

5.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

5.1. Inaltimea constructiilor

Regimul de înălțime general impus construcțiilor este de:

- Regimul de inaltime al constructiilor de depozitare si servicii este prevazut la maximum P+2E.
- Hmaxima existenta/ propusa = 15.00 m

5.2. Aspectul exterior al cladirilor

Autorizatia de construire poate fi refuzată daca o constructie prin situare, arhitectura, dimensiuni si aspect exterior este in masura sa aduca prejudicii caracterului si intereselor vecinatatiilor, peisajelor urbane.

Sunt interzise imitatiile stilistice.

Materialele pentru finisaj exterior vor fi de buna calitate, cu rezistenta mare in timp si specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisa utilizarea lor impropie.

Materialele de constructie destinate a fi acoperite nu pot fi lasate aparente in exteriorul cladirii sau pe imprejurimi.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse si in concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei in care se amplasează. Volumul si pozitia acestora nu va stanjeni traficul auto sau pietonal

Culorile dominante pentru fatadele constructiilor vor fi deschise, pastel, armonizate

5.3. Procentul de ocupare si coeficientul de utilizare al terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste in functie de destinatia constructiei care urmeaza sa fie amplasata si de conditiile de amplasare pe teren.

Astfel se stabileste $POT_{max} = 60 \%$

$CUT_{max} = 1.00$

6. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi

6.1. Parcaje garaje, anexe

Stationarea vehiculelor corespunzatoare utilizarii constructiilor trebuie sa fie asigurata in interiorul parcelei, nivelul subteran fiind prevazut de asemenea pentru parcaje.

Autorizatia de construire poate fi refuzata in situatia imposibilitatii rezolvarii stationarii autovehiculelor necesare pentru functiunea respectiva.

Suprafetele de stationare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicata si a normativelor in vigoare.

Este interzisa transformarea spatiilor verzi de aliniament in spatii pentru garaje sau parcaje.

6.2. Spatii verzi

Este obligatorie plantarea cel putin a unui arbore de talie inalta pentru fiecare 150 mp de lot

Este obligatorie amenajarea si plantarea cu arbori a spatiului verde aferent circulatiilor carosabile

Amenajarea spatiilor publice, constructiilor si a mobilierului urban se va realiza numai pe baza de documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire, eliberate conform legii nr. 50/1991 republicata.

Arborii existenti vor fi pastrati pe cat posibil. Constructiile trebuie sa fie amplasate in asa fel incat sa respecte plantatiile existente.

Se vor amenaja plantatii de protectie, in special de-a lungul cailor publice, acestea fiind dimensionate in functie de vantul dominant, de vecinatati si de caracterul zonei inconjuratoare, sau la schimbarea de functiune intre parcele.

Este obligatorie asigurarea unui minim de 20 % de spatii verzi.

6.3. Imprejmuiri

Se vor realiza imprejmuiri transparente din grilaje metalice cu stalpi metalici sau plase din sarma. Inaltimea acestor imprejmuiri va fi de maximum 1,80m cu soclu plin de 0,45 - 0,60m si vor putea fi dublate de gard viu.

Imprejmuirile vor trebui sa participe la ameliorarea aspectului exterior atat prin alegerea materialelor de constructie si esentelor vegetale, cat si prin calitatea executiei.

IV. Zonificarea functionala

DEPOZITARE SI SERVICII CIRCULATII ZONA VERDE

IV.1 DEPOZITARE SI SERVICII

1. Generalități

Art. 1 Functiunea dominanta a zonei este cea de depozitare cu regim de înălțime de P+1E.

Art. 2 Functiuni complementare admise ale zonei: servicii - spatii comerciale la nivelul parterului, zona birouri, activitati bancare, tertiare, de administrare a afacerilor, spatii verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, piste ciclisti, parcaje, retele tehnico edilitare si constructii.

2. Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonei:

Art. 3 Utilizari permise:

- Clădiretip hala pentru depozitare si servicii
- Functiuni complementare zonei: birouri, administratie, spatii
- Instalații tehnico-edilitare necesare zonei
- Stationari auto si circulatie pietonala si spatii verzi, parcaje

Art. 4 Utilizari permise cu conditii:

- Constructiile pentru echiparea cu instalatii se pot amplasa cu conditia sa corespunda necesitatilor si confortului necesar in zona, sa nu dauneze relatiilor cu vecinatatile si sa fie puse in practica toate masurile pentru integrarea in mediul inconjurator
- Constructiile pentru echiparea cu instalatii se pot amplasa cu conditia sa corespunda necesitatilor si confortului zonei, sa nu dauneze relatiilor cu vecinatatea si sa fie puse in practica toate masurile pentru integrarea in mediul inconjurator

Art. 5 Interdictii temporare – nu este cazul

Art. 6 Interdicții definitive (permanente):

Zona rezidențiala, depozitare de deșeuri

3. Condiții de amplasare si conformare a constructiilor:

Art. 7 Regulile de amplasare si retrageri minime obligatorii:

Orientarea fata de punctele cardinale

Conform art. 17 RGU si Anexei 3 din RGU. Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata al populatiei: Ordinul nr. 536/1997

Amplasarea fata de drumurile publice

Conform art. 18 RGU. Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni rezidentiale este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor

Amplasarea fata de aliniament

Clădirea de servicii si depozitare se va amplasa la minim 50.00m fata de fasia asfatica a Centurii Timisoarei.

Amplasarea construcțiilor fata de limitele laterale ale parcelei

Se va respecta h/2 fata de limitele laterale ale parcelei, 10.00m fata de limita sudestica a parcelei, si 3.00 m fata de limita nord vestica, sau lipita de limita de proprietate cu acordul notarial al vecinului

Amplasarea constructiilor fata de limitele de fund ale parcelei

Se va respecta minim 5.00 m fata de limita nord estica.

Art. 8 Regulile cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Accese carosabile – Conform Art. 25 anexa 4 din R.G.U. de asemenea accesele se vor conforma de asa maniera incat sa asigure accesul autoutilitareii de pompieri pentru stingerea incendiilor

Art. 9 Regulile cu privire la echiparea tehnico edilitara. Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare. Conf. Art. 29 din R.G.U.

Art. 10. Inaltimea constructiilor

Regimul maxim de înălțime propus pentru subzona este P+2E, inaltimea maxima de 15.00m. La stabilirea inaltimii constructiilor se va avea in vedere respectarea normativelor legate de asigurarea insoirii constructiilor (conf. Ordinul 536 pentru aprobarea Normelor de igiena si recomandarilor privind modul de viata al populatiei) pentru a nu aduce prejudicii cladirilor invecinate sub aspectul insoirii acestora.

Art. 11. Aspectul exterior al constructiilor

Se vor respecta prevederile art. 32 din R.G.U.

- a) Autorizarea executarii constructiilor care prin conformatie, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii este interzisa
- b) Fatadele laterale si posterioare ale cladirii trebuie tratate la acelasi nivel calitativ si in armonie cu cea principala
- c) Lucrarile tehnice (retele, conducte, cutii de bransament. Etc.) trebuie integrate in volumetria constructiei sau a imprejmuirii. Instalatiile edilitare si punctele de racord vor fi concepute in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului arhitectural al constructiilor sau zonei inconjuratoare.

Art. 12. Procentul de ocupare al terenului P.O.T. maxim admis pentru aceasta zona va fi de 60 % C.U.T. maxim admis 1.50 si h max cornisa/streasina = 14.00 m H max = 15.00 m

Art. 13. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmui

P.O.T.(procentul de ocupare a terenului) reprezinta raportul procentual dintre suprafata construita(S_c) si suprafata terenului (S_t) pe care se amplaseaza constructia supusa autorizarii

$$POT = S_c (mp) / S_t (mp) \times 100$$

C.U.T.(coeficientul de utilizare a terenului) reprezinta raportul dintre suprafata desfasurata a tuturor cladirilor existente si propuse pe un teren si suprafata acestui teren

$$CUT = S_d (mp) / S_t (mp)$$

Parcaje – Conform Art. 33 si Anexa 5 din R.G.U

Spatii verzi – conf. Art. 34 R.G.U.

Imprejmuiri – conf. Art. 35 R.G.U. se recomanda soclul opac sa aibe o inaltime de 45-60 cm iar partea superioara transparenta sa nu depaseasca o inaltime de 2.00 total masurat de la nivelul trotuarului.

Se recomanda imrejmuiri vegetale.

IV. IIZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA C

1. Generalitati

Art. 1 Functiunea dominanta a zonei este cai de comunicatie si constructii aferente

Art. 2 Functiuni complementare admise ale subzonei: retele tehnico edilitare, servicii compatibile functiunii de baza a zonei..

4. Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonei:

Art. 3 Utilizari permise:

- Cai de comunicatie
- Spatii verzi plantate
- Stationari auto si circulatie pietonala

Art. 4 Utilizari permise cu conditii:

- Orice constructie va respecta art. 18. Din R.G.U.

Art. 5 Interdictii temporare – nu este cazul

Art. 6 Interdictii definitive (permanente):

- Se interzice construirea oricaror obiective, altele decat cele mentionate la art. 3 si 4.

5. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor:

Art. 7 Regulile de amplasare si retrageri minime obligatorii:

Amplasarea fata de drumurile publice

Distantele ce se vor respecta intre parcaje si diferite tipuri de cladiri vor fi stabilite in conformitate cu 'Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane' indicative P132-93 si vor fi urmatoarele:

- Parcaje pe carosabil sau pe trotuar fata de frontul de comert sau servicii 5m
- Parcaje situate paralel cu calcanul cladirilor 5 m.

Art. 8 Regulile cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Caile de comunicatie din zona studiata vor fi strazi secundare sau colectoare cu latimea de 12.00 m cu 7.00 m carosabil si trotuare de ambele parti. Accesele se vor conforma de asa maniera incat sa asigure accesul autoutilitareii de pompieri pentru stingerea incendiilor.

Art. 9 Regulile cu privire la echiparea tehnico edilitara. Toate retelele vor fi realizate subteran.

Se interzice amplasarea supraterana retelelor de alimentare cu gaz sau energie termica.

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

Parcaje – Conform Art. 33 si Anexa 5 din R.G.U.

Spatii verzi – conf. Art. 34 R.G.U.

Imprejmuiri – conf. Art. 35 R.G.U

IV.III SUBZONA SPATII VERZI V

2. Generalitati

Art. 1 Functiunea dominanta a zonei este parcuri, amenajari sportive, recreere, agrement

Art. 2 Functiuni complementare admise ale subzonei: retele tehnico edilitare, servicii compatibile functiunii de zone verzi.

6. Utilizarea functionala a terenurilor din cadrul zonei si subzonei:

Art. 3 Utilizari permise:

- Amenajari specifice zonelor de parcuri, gradini publice, alei pietonale, banci, fantani arteziene, pergole, obiecte decorative, locuri de joaca pentru copii

Art. 4 Utilizari permise cu conditii:

Art. 5 Interdictii temporare – nu este cazul

Art. 6 Interdictii definitive (permanente):

- Se interzice construirea oricaror obiective, altele decat cele mentionate la art. 3 si 4.

Art. 7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

Parcaje – Conform Art. 33 si Anexa 5 din R.G.U. – respectiv Anexa 6 R.L.U.

Spatii verzi – conf. Art. 34 R.G.U.

Imprejmuiri – conf. Art. 35 R.G.U

Intocmit
arh. D. Belea

