

FOAIE DE GARDA

PR. NR. 135/2021

DENUMIRE PROIECT PUZ- INSTALATIE TEHNOLOGICA PENTRU FABRICAREA BETOANELOR, PLATFORMA, PADO C MATERIE PRIMA, IMPREJMUIRE

AMPLASAMENT : extravilan, Timisoara, jud.Timis, C.F. 452656

BENEFICIARI : TORNOREANU CRISTIAN – DUMITRU SI TORNOREANU GABRIELA, ROMAN GHEORGHE VIOREL SI ROMAN MIHAELA IOANA, FURCA MIHAI SI FURCA LILIANA – MARINELA.

PROIECTANT GENERAL : S.C. ATG STUDIO S.R.L., TIMISOARA,
Splaiul Nistrului, nr. 1, etaj 1
Mobil:0748013978

FAZA DE PROIECTARE : P.U.Z.

S.C. ATG STUDIO S.R.L

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe terenul studiat.

Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea constructiilor, in limitele terenului studiat.

Modificarile Regulamentului Local de Urbanism aprobat se vor face numai in conditiile in care nu contravin prevederile Regulamentului General de Urbanism si urmeaza filiera de avizare aprobata, urmata de documentatia initiala.

2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii PUZ-lui au stat urmatoarele:

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată.

Ordinul nr. 233/26.02.2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și actualizare a documentațiilor de urbanism.

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Ordinul nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizat.

Hotărârea de guvern nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată.

Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General – indicativ GP038/99 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 13/N/10.03.1999.

Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM-010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu – indicativ GM-009-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 37/N/08.06.2000.

Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ G.M – 007-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000;

HG nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România.

Ordinul Ministrului Sănătății nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014

Hotărârea C.J.Timiș nr. 115/27.11.2008 privind aprobarea reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș.

Codul civil.

Legea nr.18/1991 a fondului funciar, republicată.

Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, republicată.

Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată.

Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.

OUG nr.195/2005 privind protecția mediului, actualizată.

Legea nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată.

Legea nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr.43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.

Legea nr. 114/1996, privind locuințele, republicată.

Alte acte normative conexe

3. Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor, pentru orice categorie de teren aflat in limita terenului studiat.

Zonificarea functionala a terenului s-a stabilit in functie de categoriile de activitati ce se desfasoara pe teren si de ponderea acestora, evidentiata in plansa de reglementari. Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare a constructiilor ce se vor realiza in cadrul fiecarei zone functionale.

Odata aprobat, impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Terenul in suprafata totala de 5565 mp se afla in intravilanul municipiului Timisoara, jud.TIMIS si figureaza in Cartea Funciara cu CF 452656 se afla in sud-vestul municipiului Timisoara, avand acces de pe DE1205/3 (Drumul Cenusii) care se intersecteaza cu Calea Sagului in sensul giratoriu ce deserveste Brico Depot, Auchan, Sage Automotive Interiors Romania.

Autorizarea si executia constructiilor va avea in vedere pastrarea calitatii mediului si echilibrului ecologic.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Executarea lucrarilor de construire in zonele de protectie ale traseelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, de comunicație și a altor asemenea rețele de infrastructură este interzisa. Autorizatia de Construire se va emite dupa obtinerea avizelor de amplasament eliberate de detinatorii de gospodarii..

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Constructiile se vor amplasa astfel incat sa respecte normele de insorire si iluminat natural si sa evite amplasarea constructiilor la distante necorespunzatoare, unele fata de altele.

a) Amplasarea constructiilor in raport cu aliniamentul stradal :

Ca si regula generala constructiile se vor amplasa la o distanta de 10.00 m fata de aliniamentul drumului propus.

b) Amplasarea constructiilor in raport cu retragerile laterale si posterioare :

Zona de implantare a constructiilor nu are retragere fata de limita posterioara a parcelei .

Amplasarea cladirilor pe parcela in raport cu limitele laterale se va realiza la o distanta de 10m fata de limita sud-vestica si la o distanta de 3m fata de limita nord-estica. Nu va exista retragere fata de limita posterioara, fiind alipiti pe limita de proprietate din sud.

7. Reguli cu privire la circulatii si asigurarea acceselor obligatorii

Parcela va avea un acces auto de 6m latime si o iesire de pe teren cu aceeaasi dimensiune. Necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea numarului de parcaje necesar functiunii de pe teren.

Accesele pietonale vor fi prevazute in profilul de 6m al accesului pe parcela si al iesirii de pe parcela studiata.

Asigurarea accesului autospecialelor de interventie este obligatorie.

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80 m latime si 4,20 m inaltime.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Conform legislatiei in vigoare, retelele edilitare publice apartin domeniului public, national sau local dupa caz.

Retelele de apa, canal, termoficare, gaz, TV cablu, alimentare cu energie electrica, telefonie, etc. se vor amplasa subteran.

Aimentarea cu apă potabila pentru zona studiata se va face un foraj de mare adancime pentru fiecare parcela.

Deoarece in zona nu exista inca retea de canalizare, apele uzate menajere sunt evacuate in bazine etanse vidanjabile dimensionate corespunzator.

Vidanjarea bazinelor se va face prin grija beneficiarului, de catre o firma agreata de S.C. AQUATIM S.A., pe baza unui contract. Apele uzate strict menajere care indeplinesc normele de calitate impuse vor fi preluate in Statia de Epurare Timisoara.

Apele de ploaie de pe platformele betonate si parcarile propuse vor fi colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata trecute prin separator de namol si hidrocarburi si stocate in bazinele de retentie propuse spre amplasare in zona verde.

Apa pluviala pre-epurata din bazinul de retentie va fi folosita pentru udarea spatiilor verzi.

Apele pluviale de pe acoperisuri se vor descarca in zonele verzi din jurul constructiilor, fiind considerate conventional curate.

Retelele de alimentare cu gaze si racordul la acestea se vor realiza subteran.

Evacuarea apelor pluviale – de pe acoperis se va face individual in spatiul verde aferent lotului.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Nu este cazul

10. Reguli cu privire la amenajari exterioare (amplasarea de spatii verzi, imprejmui, parcare si garaje)

Se va prevedea o zona verde conform plansei de reglementari.

Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluanta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza.

Rampele de acces la parcare nu trebuie sa antreneze modificari in nivelul trotuarului.

Lucrarile rutiere vor fi insotite si de lucrari de plantare.

Plantatiile de aliniament, de a lungul acceselor rutiere fac parte integranta din ansamblul lucrarilor de drumuri, permitand integrarea drumului in peisajul pe care il strabate si punerea in evidenta a unor obiective deosebite asigurand reducerea poluarii sonore si de noxe. Se prevad rampe pentru handicapati, la trotuare si spatii publice

La cladiri se va asigura accesul masinilor de interventie.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

A// ZONA SERVICII, DEPOZITARE, PRODUCTIE NEPOLUANTA PROPUSA

- Instalaie Tehnologica pentru Fabricarea Betoanelor, Platforma, Padoc materie prima, Imprejmuire

B// CIRCULATII SI AMENAJARI AFERENTE

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE

A// ZONA SERVICII, DEPOZITARE, PRODUCTIE NEPOLUANTA PROPUSA

- Instalaie Tehnologica pentru Fabricarea Betoanelor, Platforma, Padoc materie prima, Imprejmuire

A1. Generalitati

Art.22 Zona functionala propusa

- instalatie tehnologica pentru fabricarea betoanelor, platforma, padoc materie prima

A2. Utilizarea functionala

Utilizări admise:

(01) instalatie tehnologica pentru fabricarea betoanelor, platforma, padoc materie prima, spatii verzi, parcare, circulatii aferente si imprejmui

Utilizări admise cu condiții:

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

(03) Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

(04) in zona de protectie retea apa reciculata

Utilizări interzise:

(05) Orice alta activitate care nu este cuprinsa in paragrafele anterioare.

A3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii:

Art.23 Orientarea fata de punctele cardinale:

Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii:

Se respecta distanta minima de protectie sanitara intre teritoriile protejate si statia de preparare mixture asfaltice, betoane: 500 m.

Deseurile generate din activitatea propusa a se desfasura vor fi preluate de operatori autorizati.

Depozitarea deseurilor menajere se va face în pubele amplasate în spatii special amenajate acoperite si la o distanta de cel putin 10 m fata de ferestrele camerelor de locuit ale cladirilor invecinate. Ridicarea si transportul acestora se va realiza periodic de catre o firma de salubritate autorizata in baza unui contract.

Art.24 Amplasarea fata de drumurile publice

Parcela are front la un singur drum public: drumul Censușii, avand o retragere de 10 m fata de frontal stradal final al acestuia

Art.25 Amplasarea fata de caile navigabile existente si cursuri de apa cu potential navigabil.

Nu este cazul.

Art.26 Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR.

Nu este cazul.

Art.27 Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul.

Art.28 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei

Nu este cazul.

Art.29 Amplasarea fata de aliniament se va face astfel:

Se va respecta o retragere de 10m fata de aliniamentul stradal.

Art.30 Amplasarea in interiorul parcelei

Amplasarea cladirilor pe parcela in raport cu limitele laterale: se va realiza la o distanta de 9,75 m fata de limita sud-vestica si la o distanta de 3m fata de limita nord-estica. Nu va exista retragere fata de limita posterioara, fiind alipiti pe limita de proprietate din sud. In acest sens s-a completat cu declaratia de accept al proprietarului parcelei identificate cu CF nr. 452657 pentru amplasarea zonei de constructibilitate.

A4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.31 Accese carosabile

-se va asigura o intrare si o iesire pe parcela, dinspre frontal stradal existent.

Art.32 Accese pietonale

- se va asigura o intrare si o iesire pe parcela, dinspre frontal stradal existent.

A5. Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitara

Art.33 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existenta.

- In zona nu exista retea de alimentare cu apa in sistem centralizat.

Sistemul propus va fi format din: sursa foraj de mica adancime, rezervor de apa tehnologica, statie de pompare si retele de distributie apa.

Sursa de apă pentru asigurarea apei pentru uz menajer si tehnologic va fi un foraj de mica adancime propus pe amplasament, in zona verde.

$$Q_{\text{sursa}} = Q_{\text{s zi max}} = 4,46 \text{ l/s}$$

Debitele totale sunt :

$$Q_{\text{s zi MED}} = 233,29 \text{ mc/zi} = 4,05 \text{ l/s}$$

$$Q_{\text{s zi MAX}} = 256,62 \text{ mc/zi} = 4,46 \text{ l/s}$$

$$Q_{\text{s ORAR MAX}} = 32,08 \text{ mc/h} = 8,91 \text{ l/s}$$

Forajul va fi protejat de o cabina put forat. Va fi echipat cu un apometru omologat pentru masurarea cantitatii de apa folosita.

Apa potabilă pentru personal va fi asigurată de beneficiar prin apă îmbuteliată.

In incinta zonei studiate in PUZ se realizează următoarele rețele de apă:

- conducta de aductiune de la foraj la rezervorul de apa tehnologica, care se va realiza din PE-

HD, Pn 10, De90mm, L= 5 m si se va poza ingropat sub adancimea de inghet pe un pat de nisip;

- o retea de alimentare cu apa a consumatorilor din incinta (birouri si instalatie tehnologica), care se va realiza din PE-HD, Pn 10, De32-110mm, L= 110 m si se va poza ingropat sub adancimea de inghet pe un pat de nisip;

- conducta de apa de la bazinul de retentie la rezervorul de apa tehnologica, care se va realiza din PE-HD, Pn 10, De110mm, L=10 m si se va poza ingropat sub adancimea de inghet pe un pat de nisip.

Rezervorul de apa tehnologica are capacitatea de 50 mc, statia de pompare aferenta (amplasata in cabina forajului) are debitul de 10 l/s.

Canalizarea menajera

Canalizarea menajera propusa in zona PUZ va fi realizata in sistem gravitational din tuburi din PVC-KG, D160mm, L=14 m, pozata ingropat si echipata cu un camin de vizitare..

Deoarece in zona nu exista inca retea de canalizare apele uzate menajere sunt evacuate intr-un bazin etans vidanjabil cu capacitatea de 20 mc.

Vidanjarea bazinului se va face prin grija beneficiarului, de catre o firma agreata de S.C. AQUATIM S.A., pe baza unui contract. Apele uzate strict menajere care indeplinesc normele de calitate impuse vor fi preluate in Statia de Epurare Timisoara.

Debitele menajere evacuate sunt:

$$Q_{UZI\ MED} = 1,68 \text{ mc/zi} = 0,03 \text{ l/s}$$

$$Q_{UZI\ MAX} = 1,85 \text{ mc/zi} = 0,03 \text{ l/s}$$

$$Q_{UORAR\ MAX} = 0,23 \text{ mc/h} = 0,06 \text{ l/s}$$

Canalizarea pluviala

Apele de ploaie de pe fiecare parcela sunt colectate de cate o retea de canalizare pluviala, pre-epurate intr-un separator de namol si hidrocarburi (SNH) si apoi descarcate intr-un bazin de retentie BR propriu amplasat pe parcela. De aici, apele pluviale vor fi folosite in procesul tehnologic.

Apele de ploaie de pe acoperisuri, platformele betonate si parcare vor fi colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata realizata din tuburi din PVC-KG, L= 210 m , trecute prin separator de namol si hidrocarburi si stocate in bazinul de retentie propus spre amplasare in zona verde.

Din bazinul de retentie apele vor fi folosite pentru udat zone verzi, spalare platforme si in procesul tehnologic.

Se alege un bazin de retentie de $V_{B.R.} = 60 \text{ mc}$

Volumul anual al apelor pluviale va fi:

$$V_{\text{anual}} = Q_{l/s} \times t \times 60 \times 100_{\text{zile/an}} / 1.000$$

$$= 58,65 \times 12 \times 60 \times 100 / 1.000 = 4223 \text{ mc/an}$$

Alimentare cu energie electrica

Extinderile rețelei electrice aflate în domeniul public se vor realiza pe cheltuiala investitorului conform planului anului de acțiune.

În lungul zonelor verzi de pe parcelă se va realiza o rețea electrică subterană de joasă tensiune pentru racordarea consumatorilor.

Bilanțul de puteri electrice pentru acest PUZ este următorul:

1. Puterea instalată estimată pentru viitorii consumatori cu funcțiunea de birouri cu regimul de înaltă P+1E, respectiv instalație tehnologică pentru fabricarea betoanelor, este $P_i=400\text{kW}$, iar puterea simultană maxim absorbită estimată este $P_{sim.max.abs.} = 250 \text{ kW}$.

2. Puterea instalată estimată pentru realizarea iluminatului public este $P_i=8 \times 0,1 \text{ kW} = 0,8 \text{ kW}$, iar puterea simultană maxim absorbită estimată este $P_{sim.max.abs.} = 8 \times 0,1 \text{ kW} = 0,8 \text{ kW}$.

Puterea instalată estimată totală este $P_i=401 \text{ kW}$, iar puterea simultană maxim absorbită estimată este $P_{sim.max.abs.} = 250,8 \text{ kW} \times 0,9 \approx 225 \text{ kW}$

Se propune amplasarea a unui post de transformare în anvelopă de beton, 20/0,4 kV, cu $S_n=400 \text{ kVA}$. Puterea activă disponibilă totală a postului de transformare, în regim de funcționare optimă, este de cca 290 kW.

Postul de transformare se va putea alimenta, printr-o LES mt, dintr-o linie electrică aeriană de medie tensiune 20kV. Soluția de racordare finală se va stabili de către Operatorul de Distribuție Zonal (E-Distribuție Banat).

Se propune realizarea de bransamente în cablu subteran.

Operatorul de distribuție va decide soluția de alimentare cu energie electrică pentru fiecare loc de consum în parte.

La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu energie electrică care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Iluminat public

Se propune amplasarea de stalpi metalici din OLZn cu înălțimea de 11m, capabili să reziste la lovituri de trăsnet, echipați cu corpuri de iluminat cu sursă LED de 100W. Stalpii vor fi prevăzuți cu tablou electric înglobat în corpul stalpului și vor fi legați la priza de pământ. Alimentarea stalpilor de iluminat se va realiza în cablu pozat îngropat în săpătura predominant în zona verde.

Comanda iluminatului public se va realiza de la punctele de aprindere din posturile de transformare propuse.

La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu energie electrică a iluminatului public care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Art.35 Proprietatea publica asupra retelelor tehnico – edilitare

-retelele de apa, canalizare si gaze sunt in serviciul public si se afla in proprietatea publica a localitatii.

-retelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate a regiilor respective.

A6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

Art.36 Parcelarea

Forma parcelei este aproximativ rectangulara, fara diferente majore de nivel.

Exista o singura parcela cu functiunea: Zona de servicii, depozitare, productie, nepoluanta propusa

Alipiri: nu este cazul.

Dezmembrari: este permis in maxim 2 loturi cu respectarea prezentului RLU

Art.37 Inaltimea constructiilor

Regimul de inaltime stabilit pentru aceasta parcela este de P+1E, avand un H maxim de 20m pentru instalatia tehnologica propusa.

Art.38 Aspectul exterior al constructiilor

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).

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul urban.

Art.39 Procentul de ocupare al terenului

POT maxim=55%, CUT maxim=1.1;

A7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si pietonale, imprejmuiiri

Art.40 Parcaje

-in functie de serviciile prevazute pe parcela se vor dimensiona locurile de parcare, cu respectarea legislatiei aplicabile.

Art.41 Spatii verzi.

- pe terenul din jurul constructiilor se va realiza un spatiu verde amenajat, cu respectarea legislatiei aplicabile.

- spatiile verzi vor fi astfel configurate, incat sa asigure o perdea de protectie cu vegetatie inalta (arbori cu coronae intercalate) de minim 2 m latime

Art. 42 Imprejmuiri

Imprejmuirea limitelor laterale va fi transparenta cu posibilitatea de dublare cu gard verde, necesar pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protecției vizuale, avand o inaltime maxima de 2m; Nu se va propune imprejmuirea catre aliniamentul strazii.

B// CIRCULATII SI AMENAJARI AFERENTE

- se vor ceda domeniului public

Intocmit:
arh. Crăculeac Mircea

