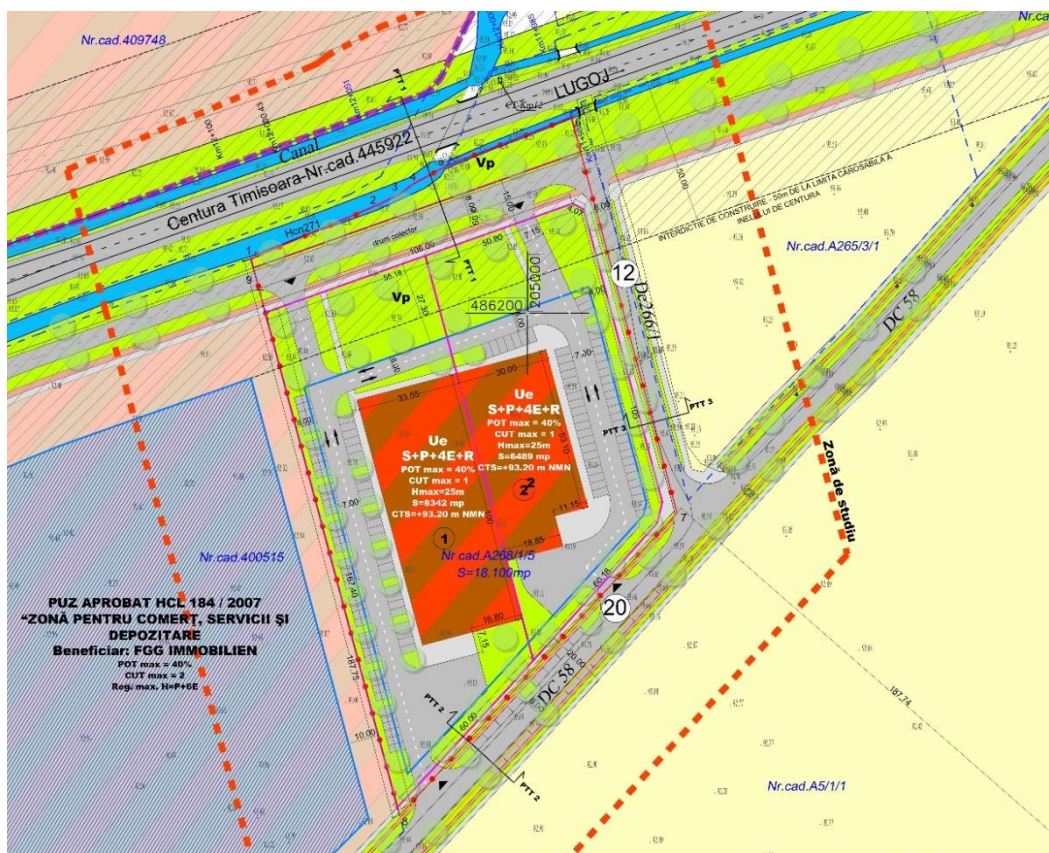


DEZVOLTARE ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE DE TIP INDUSTRIAL

Municipiul Timișoara, intravilan, jud. Timiș

Beneficiari:

Răduțiu Ana, Holban Răduțiu Andreea Monica, Răduțiu Cornel Gheorghe



Plan Urbanistic Zonal
Memoriu de prezentare și Regulament de Urbanism
Aprilie 2023

Vitamin A

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

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

Timisoara, TM 300660 România

-----pagina goală-----

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

Foaie de gardă

Denumire proiect:	Dezvoltare zonă de activități economice de tip industrial
Amplasament:	Timișoara, Jud. Timiș, CF 404005
Suprafață:	18.100 mp
Beneficiari:	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.

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

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

Timisoara, TM 300660 România

-----pagina goală-----

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:

Bloju Cosmin, 0722535305

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

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

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

Timisoara, TM 300660 România

-----pagina goală-----

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

Borderou general P.U.Z.

	Cerere pentru înaintarea în plenul CLMT
	Aviz Arhitect Șef_PUZ Răduțiu
	PUZ Răduțiu_dovadă de plată 7741084
	Dovadă taxă RUR
	Certificat de Urbanism 964 din 04.05.2023 Dezvoltare zonă de activități economice de tip industrial cu preluarea avizelor din Certificatul de Urbanism Nr. 31 din 27.01.2021
	Certificat de Urbanism 31 din 27.01.2021 Dezvoltare zonă de activități economice de tip industrial
	Plan de Încadrare 1:5000 PMT
	Plan de Situație 1:500 PMT
	Extras Carte funciară Nr. CF404005
	Plan topo vizat O.C.P.I.
Studii fundamentare	Plan de acțiune
	Raport consultare
	Studiu Geotehnic
	Raport de diagnostic arheologic intruziv
	Studiu Pedologic
Avize	Aviz de Oportunitate Nr. 14 din 27.04.2022
	Aviz Unic Nr. 795/11.10.2021
	Aviz Telefonizare Nr. 1314 din 09.08.2021
	Aviz Transport urban Nr. 958 din 19.09.2023
	Aviz tehnic de amplasament Aquatim 56455 din 31.05.2021
	Aviz tehnic privind asigurarea furnizării utilităților de apă și canalizare Nr. 59584 12.08.2021
	Aviz Gaze naturale Nr. 214761210/04.09.2024
	Aviz alimentare cu energie electrică Nr. 24691019 din 11.09.2024
	Aviz Colterm din 20.09.2023
	Aviz sanitar Nr. 25081/843/M din 14.10.2021
	Punct de vedere de la Agenția pentru Protecția Mediului Timiș Nr. 142 din 28.11.2022
	Aviz Protecția Civilă Nr. 4645145 din 08.06.2021
	Aviz Securitate la Incendiu Nr. 121/21/SU-TM din 18.06.2021
	Aviz Principiu Mediu Urban și Gestiune Deșeuri Nr. 533/09 06 2021
	Contract prestări servicii Retim
	Aviz Comisia de Circulație Nr. DT2022-001305 din 02.06.2022

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

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

Timisoara, TM 300660 România

Aviz ANIF Nr. 457 din 30.07.2024

Aviz CJT Arhitect Șef Nr. 87 din 25.09.2024

Aviz Statul Major Nr. DT/6418

Aviz Apele Române Nr. 14909 din 13.01.2022

Aviz Transgaz Nr. 63263 din 29.07.2024

Aviz Transelectrica Nr. 7332 din 07.06.2021

Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Timiș Nr. 4791-1336-3862 din 29.09.2022

Aviz Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale Nr. 296 din 24.05.2022

Aviz D.R.D.P. Timiș Nr. 340/200 din 03.04.2022

Aviz Poliția Rutieră Nr. 472966 DIN 06.11.2023

Aviz OCPI începere lucrări nr. 3774 din 07.10.2021

Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 28412 din 25.10.2024

Adeverință cu referire la eventualele litigii sau revendicări eliberate de Direcția Clădiri, Terenuri și Dotări Diverse

Adeverință Compartimentul Administrare Fond Funciar

Adeverință Serviciul Juridic

Piese scrise

Volumul 1

Copertă

Foaie de gardă

Lista și semnăturile proiectanților

Borderou

Cuprins

Memoriu de prezentare

Volumul 2

Regulament de urbanism

Piese

desenate

180 U01-Încadrarea în teritoriu

180 U02-Studiu cvartal

180 U03- Situația existentă

180 U04- Reglementări urbanistice-zonificare

180 U05- Proprietatea asupra terenurilor

180 U06- Propuneri de ilustrare urbanistică a zonei studiate

01 ED- Rețele edilitare – plan rețele edilitare

01 IE- Rețele electrice – plan de situație propunere rețele electrice

01D- Lucrări rutiere – plan de situație

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

Cuprins

I.	Volumul 1-Memoriu general.....	14
1.	Introducere	14
1.01	Date de recunoaștere.....	14
1.02	Obiectul lucrării.....	14
(a)	Solicitări ale temei-program	14
(b)	Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată	14
1.03	Surse documentare	15
(a)	Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ	15
(b)	Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ:	15
(c)	Date statistice	17
(d)	Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei	17
2.	Stadiul actual al dezvoltării.....	18
2.01	Evoluția zonei	18
(a)	Date privind evoluția zonei	18
(b)	Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității	21
(c)	Potențial de dezvoltare	21
2.02	Încadrarea în localitate	21
(a)	Poziționarea zonei față de intravilanul localității	21
(b)	Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.....	22
2.03	Elemente ale cadrului natural.....	22
(a)	Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografica, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.....	22

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

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

Timisoara, TM 300660 România

2.04	Circulația.....	28
(a)	Aspecte critice privind desfășurarea, in cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene - după caz.....	28
(b)	Capacități de transport, greutăți în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulații, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, interdicții cu probleme, priorități.	29
2.05	Ocuparea terenurilor.....	29
(a)	Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:	29
(b)	Relaționări între funcțiuni	29
(c)	Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:	29
(d)	Aspecte calitative ale fondului construit	29
(e)	Asigurarea cu servicii ale a zonei, în corelare cu zonele vecine	30
(f)	Asigurarea cu spații verzi:	30
(g)	Existența unor riscuri naturale in zona studiată sau în zonele vecine:	30
(h)	Principalele disfuncționalități:	30
2.06	Echipare edilitară	31
(a)	Stadiul echipării edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localității (debite si rețele de distribuție apa potabila, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale – după caz)	31
(b)	Principalele disfuncționalități:	32
(c)	Concluzii	33
2.07	Probleme de mediu	34
(a)	relația cadru natural - cadru construit.....	34
(b)	evidențierea riscurilor naturale si antropice	34
(c)	marcarea punctelor si traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă.	35
(d)	evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesita protecție:	35
(e)	evidențierea potențialului balnear si turistic.....	35
2.08	Opțiuni ale populației	35

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

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

Timisoara, TM 300660 România

(a) Disfuncționalități:	35
3. Propuneri de dezvoltare urbanistică	36
3.01 Concluzii ale studiilor de fundamentare	36
3.02 Prevederi ale P.U.G. în vigoare și PUG în avizare	36
3.03 Valorificarea cadrului natural	37
3.04 Modernizarea circulației.....	37
(a) Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare și garare; amplasarea stațiilor de transport în comun, amenajarea unor intersecții, sensuri unice, semaforizări, etc)	37
(b) Organizarea circulației feroviare – după caz (construcții și instalații necesare circulației specifice, devieri de linii, linii noi, depozitări, locuri de parcare-garare, etc.)	40
(c) Organizarea circulației navale-după caz (lucrări, instalații și construcții specifice, necesare extinderii și modernizării transportului de mărfuri și călători, amenajări portuare, etc.).....	40
(d) Organizarea circulației aeriene-după caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroportului, servituți impuse zonelor construite limitrofe, reducerea poluării fonice, etc.)	40
(e) Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru bicicliști, condiții speciale pentru persoane cu dizabilități).....	40
3.05 Zonificarea funcțională-reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	42
3.06 Dezvoltarea echipării edilitare	43
(a) Alimentarea cu apă în etapa intermediară	44
(b) Canalizare menajeră etapa intermediară	47
(c) Canalizare pluvială	48
(d) Alimentare cu energie electrică	50
3.07 Protecția mediului.....	51
(a) Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare.....	51
(b) Prevenirea producerii riscurilor naturale	52
(c) Epurarea, și preepurarea apelor uzate	52
(d) Depozitarea controlată a deșeurilor	52

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

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

Timisoara, TM 300660 România

(e) Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc.	53
(f) Organizarea sistemelor de spații verzi.....	53
(g) Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate	53
(h) Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană.....	53
(i) Valorificarea potențialului turistic și balnear, după caz.	53
(j) Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.....	54
4. Obiective de utilitate publică.....	58
5. Concluzii. Măsuri în continuare.....	58
(a) Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG.....	58
(b) Categoriile principale de intervenții care să susțină materializarea programului de dezvoltare.....	59
(c) Priorități de intervenție	59
(d) Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restricții	59
(e) Planul de acțiune în vederea investițiilor propuse.	60
II. Volumul 2- Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.	62
1. Dispoziții generale.....	62
1.01 Rolul R.L.U.	62
1.02 Baza legală a elaborării Regulamentului de Urbanism.....	62
1.03 Domeniul de aplicare al R.L.U	63
2. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor	64
2.01 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.	64
(a) Asigurarea echipării tehnico-edilitare:	64
(b) Asigurarea compatibilităților:	64
2.02 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	
64	

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

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

Timisoara, TM 300660 România

2.03	Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT.	65
2.04	Reguli cu privire la asigurarea accesurilor (auto, pietonale), a parcărilor.	66
2.05	Reguli cu privire la echiparea edilitară	66
2.06	Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor... ..	67
2.07	Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.....	67
3.	Zonificare funcțională	69
4.	Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale	69
4.01	Zona Ue - Zonă de activități economice de tip industrial	70
(a)	Caracterul zonei.....	70
(b)	Utilizarea funcțională	70
(c)	Condiții de amplasare	71
(d)	Indici de ocupare și utilizare a terenului	74
4.02	Vp // Zonă verde.....	75
(a)	Caracterul zonei.....	75
(b)	Utilizarea funcțională	75
(c)	Condiții de amplasare	76
(d)	Indici de ocupare și utilizare a terenului	77
5.	Anexe.....	79
5.01	Definiții si termeni utilizați în regulamentul local de urbanism	79

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

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

Timisoara, TM 300660 România

Listă figuri

Figură 1. Perimetrul investigat în relație cu perimetrul siturilor în urma cercetării arheologice, Raport de diagnostic arheologic intruziv pentru perimetrul PUZ, Timișoara, 2022, pag. 3 din 16	17
Figură 2. Franziszeische Landesaufnahme (A doua ridicare topografică a Imperiului Habsburgic) Preluată din Studiul de evaluare arheologică	19
Figură 3. Harta topografică 1:25000 cu marcarea perimetrului de cercetare (apud Direcția Topografică Militară)	20
Figură 4. Romania - Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare ag cu IMR = 225 ani si 20% probabilitate de depășiri in 50 ani (P100-1, 2013)	25
Figură 5. Zonarea teritoriului României în termeni de perioadă de control (colț)	26
Figură 6. Zonarea Hi pe teritoriul României	26
Figură 7. Circulații.....	28
Figură 8. Studiu extindere rețea alimentare cu apă și canalizare	31
Figură 9. Amplasarea față de ariile naturale protejate.....	34
Figură 10. Extras din PUG Timișoara aprobat prin HCL nr. 475 / 17.10.2023, elaborator Vitamin Architects srl	36
Figură 11. Realizare acces auto Etapa intermediară	38
Figură 12. Realizare acces etapa finală	39
Figură 13. prospect stradal PPT1	41
Figură 14. Prospecte stradale PTT 2 și PPT 3	41
Figură 15. Planșa 01. ED_Rețele edilitare	44
Figură 16. Plan rețele electrice.....	50

Listă tabele

Tabel 1. Disfuncționalități și priorități la nivelul zonei studiate.....	33
Tabel 2. Bilanț teritorial total	42
Tabel 3. Bilanț teritorial UTR.....	42
Tabel 4. Obiective de utilitate publică	58
Tabel 5. Plan acțiune avizat, 2023.....	60

Vitamina A

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	HOLBAN-RĂDUȚIU ANDREEA MONICA, RĂDUȚIU ANA, 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 HOLBAN-RĂDUȚIU ANDREEA MONICA, RĂDUȚIU CORNEL GHEORGHE, respectiv RĂDUȚIU ANA au în proprietate un teren in intravilanul 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 intravilanul Municipiului Timișoara in partea de nord, nord-vest a localității, mărginit la vest de DN69, la sud de DC 58 (cad DC 257), la est de DE 266/1, iar la nord de Varianta Ocolitoare Timișoara Nord (Centura Timișoara).

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

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

Timisoara, TM 300660 România

Destinația conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara (1998) în vigoare la momentul demarării PUZ, terenul este situat în intravilan, zonă nereglementată.

Destinația conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 475 / 17.10.2023, terenul este situat în intravilan, zona „Zonă De Urbanizare - Zonă de activități economice de tip comercial” și în Zona Vp // Zonă Verde – Păduri În Intravilan.

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. 119/2014 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.
- Certificatul de Urbanism Nr. 964 / 04.05.2023 cu preluarea avizelor din Certificatul de Urbanism Nr. 31 / 27.01.2021

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

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

Timisoara, TM 300660 România

- Studiul geotehnic realizat în anul 2021;
- Studiu pedologic de încadrare a terenurilor agricole în clase de calitate, întocmit în 2021;
- Studiu topometric realizat în 2021;
- Evaluarea teoretică arheologică realizată în 2022;

Scopul evaluării teoretice este de a colecta informații despre potențialul arheologic al unei zone delimitate sau al unui sit (inclusiv prezența sau absența acestuia, caracterul, distribuția spațială, datarea, integritatea, starea de conservare, calitatea relativă), pentru a îl putea evalua în context, în vederea: formulării unei strategii de asigurare a înregistrării, conservării, restaurării sau managementului respectivelor resurse arheologice. formulării unei strategii pentru o viitoare cercetare, intruzivă/distruktivă, în cazul în care caracterul sau valoarea potențialului arheologic nu sunt suficient cunoscute pentru a permite o decizie imediată, formulării unor propuneri pentru cercetarea ulterioară, în cadrul unui Proiect de cercetare arheologică. ¹

- Raportul de diagnostic arheologic intruziv pentru perimetrul PUZ realizat de arheolog exp. dr. Dorel Micle, în 2022

În urma efectuării sondajului arheologic intruziv nu au fost identificate elemente antropice. După cum se poate observa din 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.

În baza observațiilor din teren, concluzionăm că perimetrul aferent PUZ-ului este steril din punct de vedere arheologic. ²

¹ Convenția La Valleta, art. 7, alin. (i)

² Raport de diagnostic arheologic intruziv pentru perimetrul PUZ, Timișoara, 2022, pag. 13 din 16

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

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



Figură 1. Perimetrul investigat în relație cu perimetrul siturilor în urma cercetării arheologice, Raport de diagnostic arheologic intruziv pentru perimetrul PUZ, Timișoara, 2022, pag. 3 din 16

(c) Date statistice

Nu au fost utilizate date statistice.

(d) Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

În zona studiată au fost aprobate prin Hotărâri de Consiliu Local următoarele documentații P.U.D./P.U.Z.:

- PUZ „Spații comerciale și de depozitare”, Zona Calea Aradului km 6+500, Timișoara (HCL 170/2044)
- Modificare PUZ “Spații de depozitare, servicii și comerț”, Timișoara, extravilan, DN 69 Timișoara – (HCL nr. 322/03 08 2007, aviz CJT 103/2022)

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

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

- PUZ "Zonă pentru comerț, servicii și depozitare" extravilan Timișoara – (HCL 184/2007, aviz CJT 34/2007);
- PUZ "Extindere hală de producție/depozitare și anexe aferente", Calea Aradului - Zona de Nord - (HCL 502/2015);
- PUZ "Spații de depozitare și producție", Calea Aradului, Timisoara - (HCL 356/2006);
- PUZ "Spatii comerciale si de depozitare", Zona Calea Aradului km 7, Timișoara -(HCL 191/2004);
- PUZ "Parc industrial, servicii-comerț, spații verzi", DC 58, extravilan Dumbrăvița, (HCL 21/2005, aviz CJT 9/2005);
- Modificare PUZ aprobat prin HCL nr. 56/2006, aviz CJT 73/2008, extravilan Dumbrăvița;

2. Stadiul actual al dezvoltării

Conform regimului juridic din Certificatul de Urbanism, terenul este situat în extravilanul Municipiului Timișoara.

Folosința actuală a terenului este de teren arabil.

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

2.01 Evoluția zonei

(a) Date privind evoluția zonei

Zona este în intravilanul Municipiului Timișoara, într-o zonă nedezvoltată urbanistic adiacent căreia s-a construit șoseaua de centură a orașului.

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

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

Timisoara, TM 300660 România



*Figură 2. Franziszeische Landesaufnahme (A doua ridicare topografică a Imperiului Habsburgic)
Preluată din Studiul de evaluare arheologică*

Conform evaluării arheologice intrusive, "Ridicarea Topografică franciscană relevă starea arealului care face obiectul de studiu al acestui raport, imediat după primele acțiuni de sistematizare habsburgice. Pe această hartă se poate observa că locuințele medievale au dispărut din perimetrul cercetat dar apar sistematizate la nord de noul drum ce leagă localitatea Covaci de Timișoara. La vest de perimetru pot fi observate întinse zone mlăștinoase, la vremea aceea încă neregularizate.

Din punct de vedere al ameliorărilor agricole observăm că terenul este brăzdat deja de o serie de canale de hidroameliorații. De asemenea se poate observa că noul sat colonizat de habsburgi Covaci, se afla în limita nordică a unei păduri, azi dispărute.

Tot din această perioadă datează și amenajarea primelor drumuri comunale din piatră cubică, dar și sistematizarea celor de pământ dintre limitele parcelare.

Vitamin A

s.c. vitamin architects s.r.l

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

Timisoara, TM 300660 România

Sistematizarea cursului Pârâului Niarad în sec. XIX, canalizările și defrișările, au permis introducerea în circuitul agricol a unor suprafețe enorme de teren din preajma perimetrului investigat de noi, dovadă fiind noul sat de coloniști sau fermele apărute în zonă.³



Figură 3. Harta topografică 1:25000 cu marcarea perimetrului de cercetare (apud Direcția Topografică Militară)

De asemenea, conform Ridicării topografice militare „zona studiată arată o antropizare puternică. În afară de curbele de nivel și cursurile permanente de apă (dintre care unul aflat în sudul perimetrului), mai sunt reprezentate rețelele electrice aflate la vest, dar și noul drum județean ce leagă Timișoara de Covaci.

Curbele de nivel indică o cădere ușoară de pantă dinspre E către V, de la 97 m altitudine, către 91 m în zona Pârâului Niarad.

³ Raport de diagnostic arheologic intruziv pentru perimetrul PUZ, Timișoara, 2022, pag. 5 din 16

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

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

Timisoara, TM 300660 România

Perimetrul investigat se află pe la 92-93 m altitudine, pe ultima terasă a Câmpiei Joasă a Banatului, chiar înainte de treapta altitudinală de aprox. 5 m, care face trecerea la Câmpia Întoarsă a Vinga. ⁴

(b) Caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evoluția localității

Zona este una de tip agricol, unde s-a dezvoltat șoseaua de centură ocolitoare a Municipiului Timișoara VOTN și câteva zone de depozitare, industriale și servicii dispersate.

(c) Potential de dezvoltare

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

2.02 Încadrarea în localitate

(a) Poziționarea zonei față de intravilanul localității

Amplasamentul studiat se află actualmente în intravilanul Municipiului Timișoara în partea de nord, nord-vest a localității, mărginit la vest de DN69, la sud de DC 58 (cad DC 257), iar la est de DE 266/1, iar la nord de Varianta Ocolitoare Timișoara Nord (Centura Timișoara).

Terenul are o suprafață de 18100 mp și este liber de construcții.

Zona are un caracter de intravilan cu terenuri arabile.

Terenul este delimitat astfel:

- La sud: parcela Nr. Cad. A5/1/1;
- La vest: parcela Nr. Cad: 400515;
- La nord: Varianta Ocolitoare a Municipiului Timișoara Nord Nr. Cad. 445922 și vis-à-vis: parcela Nr. Cad: 409748.

⁴ Raport de diagnostic arheologic intruziv pentru perimetrul PUZ, Timișoara, 2022, pag. 4 din 16

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

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

- La est: DE 266/1 și parcela Nr. Cad: 431990;

(b) Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.

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 vest cu un teren reglementat ca și parc industrial, servicii și comerț fiind aprobat prin HCL Nr.184/2007.

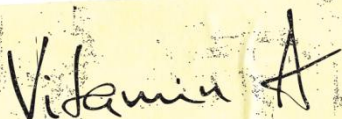
2.03 Elemente ale cadrului natural

(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.

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

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

Timisoara, TM 300660 România

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.⁵

(ii) Rețeaua 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).

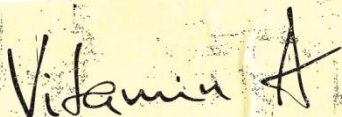
Din mulțimea de brațe care existau dinainte a canalizării Begăi, în interiorul orașului se mai păstrează doar Bega Moartă (în cartierul Fabric) și Bega Veche (spre vest, curgând spre Săcălaz). Pe teritoriul orașului se mai găsesc și numeroase lacuri, fie naturale, formate în locul vechilor meandre sau 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 submediteraneene și oceanice.

Condițiile climatice din Timișoara se caracterizează prin următorii parametri:

⁵ 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

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.

(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 subsidente 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-granitic se afla la circa 1400 - 1700 m adâncime și este străbătut de o rețea densă de microfalii (fracturi).

Vitamin A

s.c. vitamin architects s.r.l

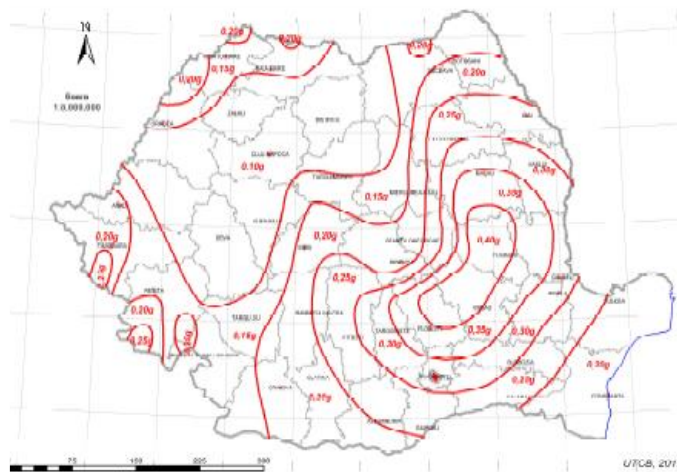
str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

(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 dinamica maxima a accelerației orizontale a terenului $\beta_0 = 2,50$; a spectrului normalizat de răspuns elastic (din codul menționat) si accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0,20g$, (conform figurilor de mai jos).



Figură 4. Romania - Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare ag cu IMR = 225 ani si 20% probabilitate de depășiri in 50 ani (P100-1, 2013)

Vitamin A

s.c. vitamin architects s.r.l

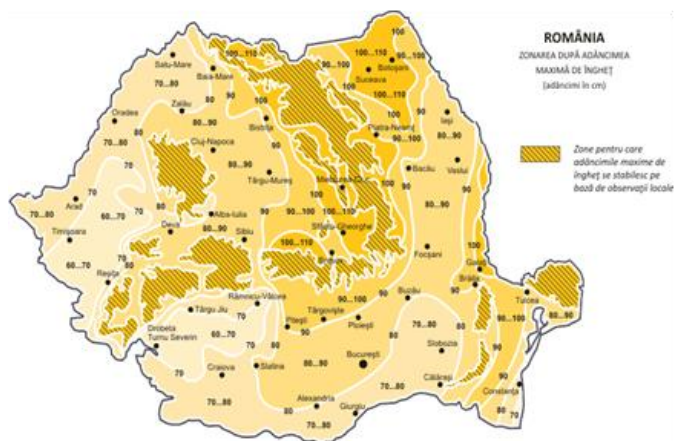
str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România



Figură 5. Zonarea teritoriului României în termeni de perioadă de control (colț)

(vii) **Adâncimea maximă de înghet este stabilită conform STAS 6054-77 de (0,60÷0,70)m**



Figură 6. Zonarea Hi pe teritoriul României⁶

⁶ Studiul geotehnic

Vitamina A

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

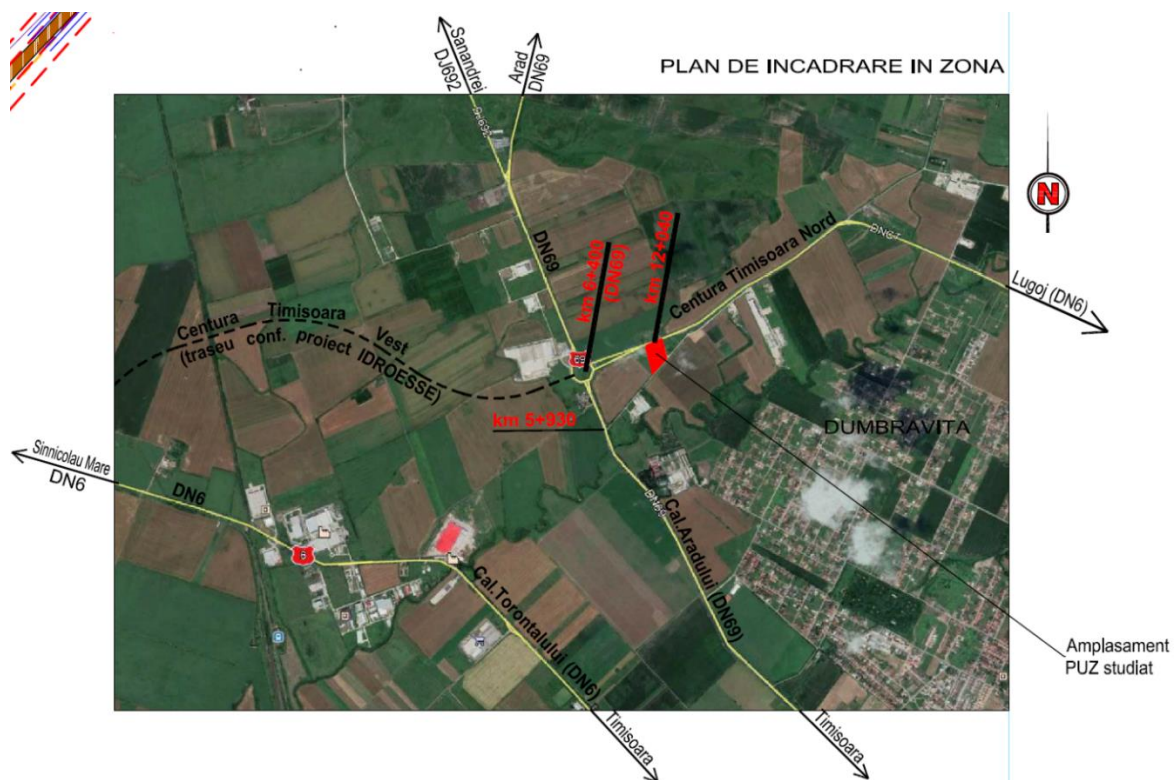
Sondajul S2 :

- 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 deformare $M=70 \div 78 \text{ daN/cm}^2$
- 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 deformare $M=80 \div 73 \text{ daN/cm}^2$
- 5,00 ÷ - 7,00m – argila galben vânată, având indice de consistenta $IC=0,82 \div 0,73$ si modul de deformare $M=85 \div 79 \text{ daN/cm}^2$;

Vitamin A

s.c. vitamin architects s.r.lstr. Amforei, nr.4, (punct termic)
Timisoara, TM 300660 România**2.04 Circulația****(a) Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene - după caz.**

La momentul actual terenul se accesează de pe latura sudică de pe DC 58 (cad. DC 257), fostul drum de Covaci și de pe centura ocolitoare a orașului Timișoara prin DE266/1. Strategia de dezvoltare a orașului, conform PUG aprobat prin HCL nr. 475 / 17.10.2023, propune realizarea unei bretele colectoare aferente șoselei de ocolire a orașului. În acest fel se pot crea puncte de acces de pe breteaua colectoare, de pe DC 58 (cad. DC 257) în urma lărgirii profilului stradal existent, dar și de pe DE 266/1 prin propunerea unor noi profiluri stradale.



Figură 7. Circulații

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

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

Timisoara, TM 300660 România

(b) Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulații, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, interdicții cu probleme, priorități.

Drumul existent DE 266/1 este parțial asfaltat, parțial din pământ.

Nu există deocamdată breteaua colectoare a centurii de nord a orașului.

2.05 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 DE266/1, dar și a DC 58 (cad DC 257).

(b) Relaționări 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 vest cu un teren reglementat ca și parc industrial, servicii și comerț fiind aprobat prin HCL Nr.184/2007.

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

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

Timisoara, TM 300660 România

(e) Asigurarea cu servicii ale a zonei, în corelare cu zonele vecine

În zonă predomină funcțiunile industriale, de depozitare și servicii datorită proximității căilor majore de circulație – Calea Aradului, DN 69 și a centurii.

Distanțele de la limita de proprietate până la cele mai apropiate clădiri existente sunt:

- Zona de producție și birouri Mahle România srl, 650 m;
- Zona de depozitare Sameday România, 267 m;
- Zona de producție și birouri Argomm, 345 m;
- Zona de depozitare și servicii, 704 m;
- Zona de depozitare și servicii, Biro Jozsef-Agro, 616 m;
- Zona locuințe individuale, Strada Helsinki, Dumbrăvița, 780 m;

(f) Asigurarea cu spații verzi:

- În prezent terenul are o destinație agricolă.

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

Datorită morfometriei locale, pe partea nordică a amplasamentului, se poate estima riscul acumulării superficiale a apei din precipitații.

(h) Principalele 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;

Vitamin A

s.c. vitamin architects s.r.l

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

Timisoara, TM 300660 România

2.06 Echipare edilitară**(a) Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale – după caz)****(i) Alimentare cu apă și canalizare**

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). În imediata vecinătate a zonei studiate nu există 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 nordică).



Figură 8. Studiu extindere rețea alimentare cu apă și canalizare

(ii) Alimentarea cu gaze naturale

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

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

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

(iii) Alimentarea cu energie electrică

Avizul de amplasament nr. 24691019/11.09.2024 emis de S.C. Rețele electrice Banat S.A. este favorabil, cu mențiunea că există rețea electrică de distribuție în zonă, noul obiectiv nu afectează instalațiile existente și poate fi racordat la rețeaua existentă.

Mențiuni ale avizului:

- Executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistență tehnică suplimentară din partea Zonei MT/JT Timișoara Municipal cu respectarea normelor de protecția muncii specifice;
- Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor
- În zonele de protecție LEA nu se vor depozita materiale, pământ prevăzut din săpături, echipamente, etc. care ar putea să micșoreze gabaritele.;

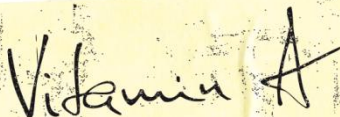
Conform planului anexă la aviz, nu sunt afectate instalațiile existente.

(iv) Telefonizare și 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 branșament principal pentru zona studiată, apoi câte un branșament individuale la fiecare clădire. 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.


s.c. vitamin architects s.r.l

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

Timisoara, TM 300660 România

(c) Concluzii

DOMENII	DISFUNȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚII	DC 58- are un profil necorespunzător deoarece deși permite accesul auto dublu sens, nu are trasee pietonale	Propunere realizare profil stradal corespunzător
	Lipsa drumului colector propus prin PUG Timișoara	Propunere realizare drum colector
	Acces direct din centura prin DE 266/1 ceea ce încetinește traficul. DE266/1 nu are un profil corespunzător	Propunere pentru realizarea accesului direct din drumul colector a DE 266/1 și a unui prospect corespunzător pentru acesta care să favorizeze și circulația pietonală. Se va interzice accesul direct din centură.
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	Teren arabil neconstruit	UE // Zonă de urbanizare - Zonă de activități economice de tip industrial
	Terenul studiat este la limita UAT Dumbrăvița	
PROBLEME DE MEDIU	Canalul de desecare Hcn 271 la marginea parcelei	Se va păstra dimensiunea actuală a canalului de desecare Hcn 271
	Studiul nu a evidențiat existența unor riscuri naturale sau antropice	Investițiile nu vor afecta calitatea factorilor de mediu

Tabel 1. Disfuncționalități și priorități la nivelul zonei studiate

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

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

Timisoara, TM 300660 România

2.07 Probleme de mediu**(a) relatia cadru natural - cadru construit**

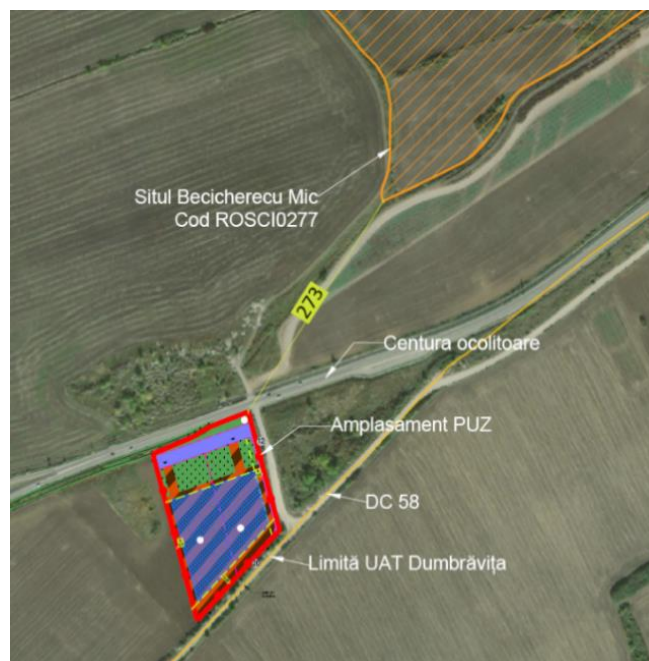
Din analiza situației existente se constată că sunt respectate normele de protecție a mediului în conformitate cu legea protecției mediului nr. 137/95, republicată, cu completările aferente.

Funcțiunile propuse sunt compatibile între ele și nu creează servituți limitrofe. Funcțiunile propuse se încadrează integral în caracteristicile funcționale ale zonei, obiectivele nou propuse nu ridicând probleme de mediu.

(b) evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul.

Amplasarea în raport cu ariile protejate este evidențiată în figura de mai jos. Amplasamentul PUZ-ului propus este situat la o distanță de minim 273 m de limita sitului ROSCI0277 Becicherecu Mic.



Figură 9. Amplasarea față de ariile naturale protejate

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

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

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

Nu este cazul.

(d) evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie:

Nu este cazul.

(e) evidentierea potentialului balnear si turistic

Nu este cazul.

2.08 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
- drumul de acces DE266/1, momentan fiind doar un drum parțial asfaltat, parțial de pământ;

Vitamin A

s.c. vitamin architects s.r.l

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

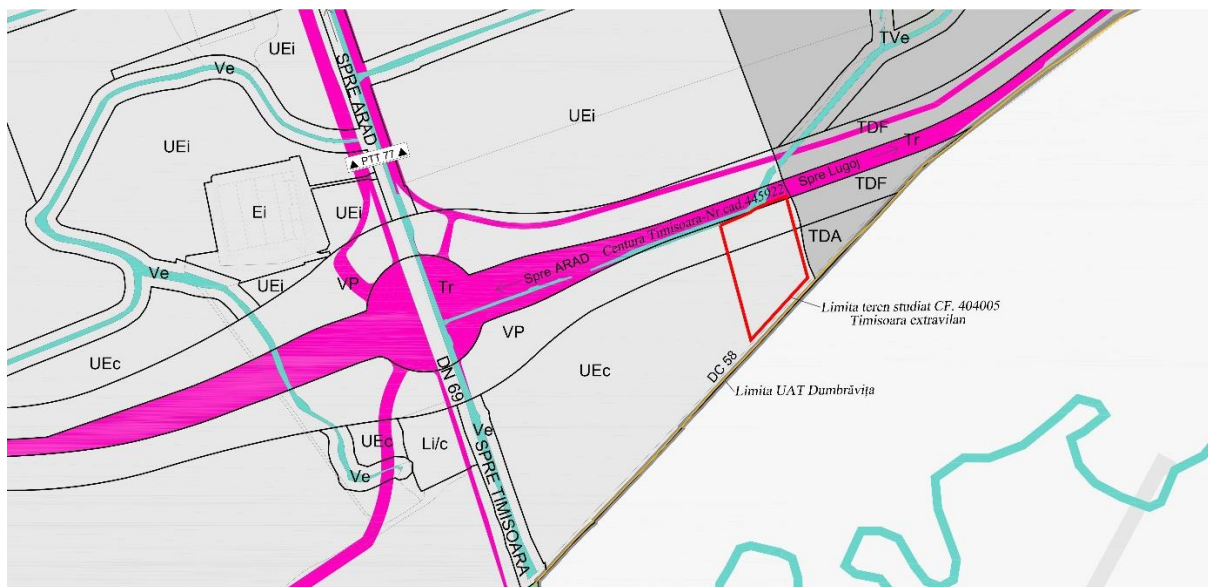
Timisoara, TM 300660 România

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. aprobat

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara (1998) în vigoare la momentul demarării PUZ, terenul de față este situat în extravilan, zonă nereglementată. Conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCL nr. 475 / 17.10.2023, 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.



Figură 10. Extras din PUG Timișoara aprobat prin HCL nr. 475 / 17.10.2023, elaborator Vitamin Architects srl

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

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

Timisoara, TM 300660 România

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 suprafeței.

3.04 Modernizarea circulației

(a) Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare și garare; amplasarea stațiilor de transport în comun, amenajarea unor intersecții, sensuri unice, semaforizări, etc)

(i) Etapizare

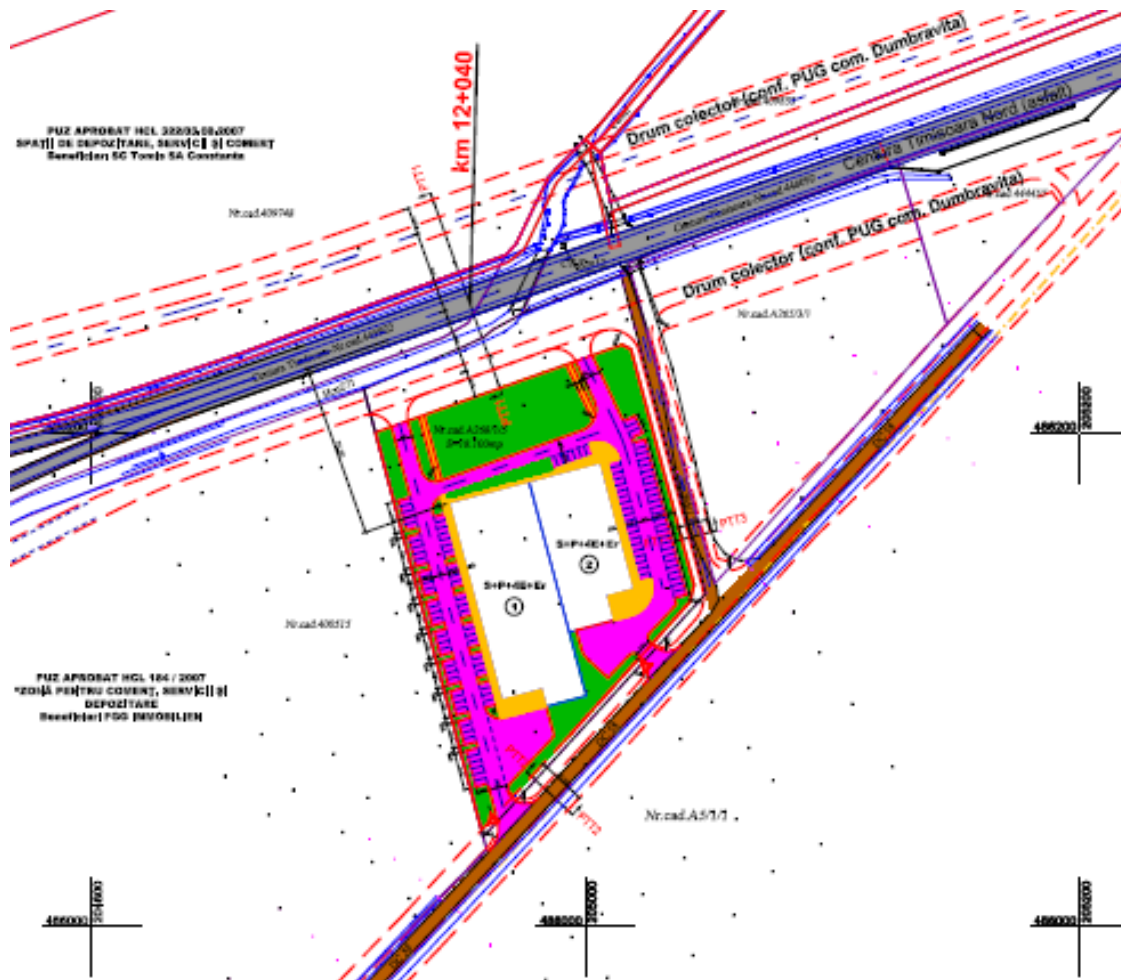
- Până la dezvoltarea întregii zone, moment în care va fi posibilă realizarea integrală a profilelor PTT1, PTT2 și PTT3 propuse conform PUZ și PUG realizarea accesului este posibil de la DC 58 (cad DC 257).

Vitamin A

s.c. vitamin architects s.r.l

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

Timisoara, TM 300660 România



Figură 11. Realizare acces auto Etapa intermediară

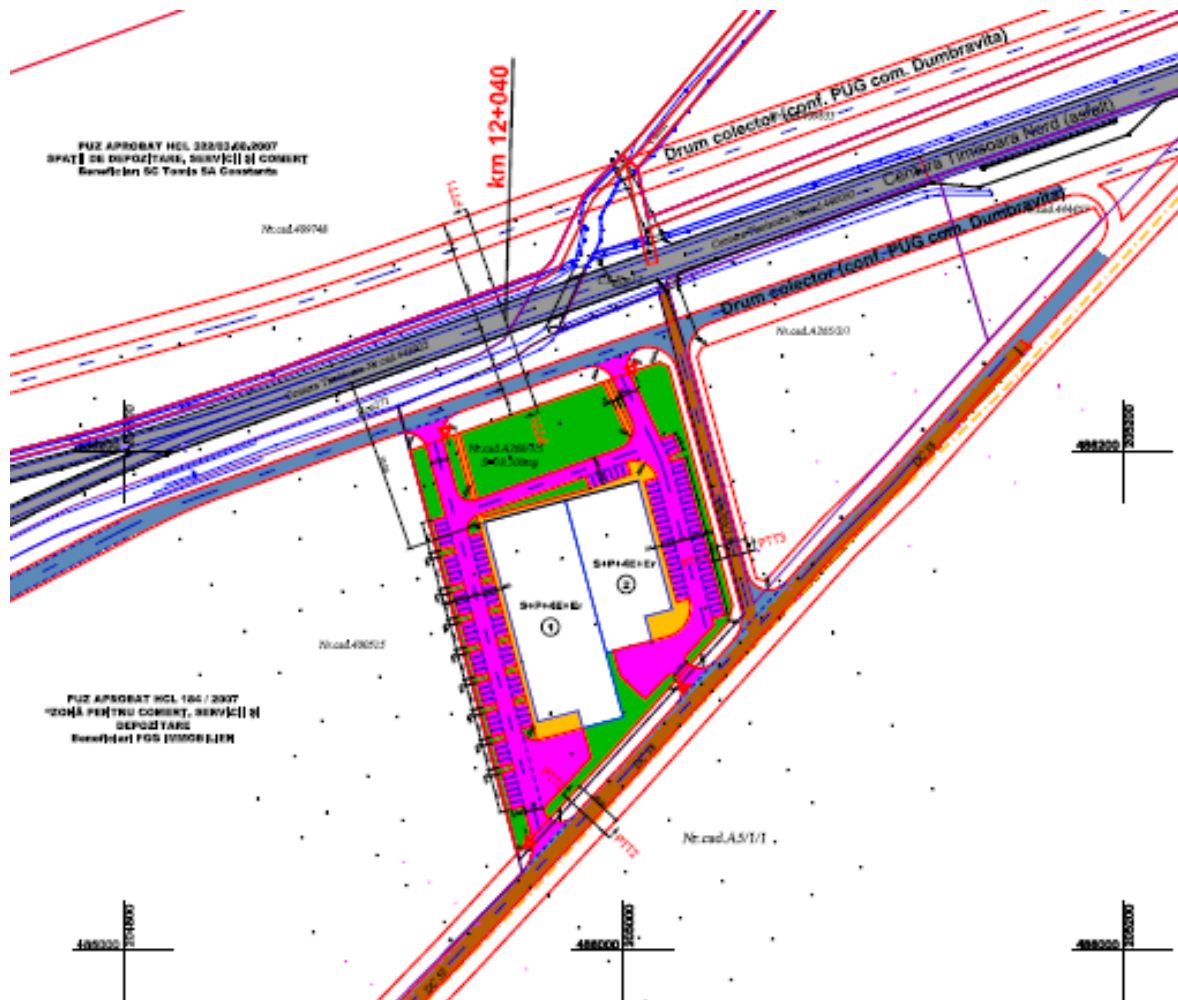
- În etapa a doua se propune adaptarea unui profil corespunzător pentru profilul PTT 2 (fostul drum de Covaci-DC 58) astfel încât să permită și realizarea traseelor velo și pietonale. În această etapă, accesul pe cele două parcele propuse este deservit de pe DC 58 (cad. DC 257).
- În ultima etapă, odată cu realizarea bretelelor colectoare propuse prin PUG Timișoara, se propune realizarea accesului pe parcele și de pe breteaua colectoare.

Vitamin A

s.c. vitamin architects s.r.l

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

Timisoara, TM 300660 România



Figură 12. Realizare acces etapa finală

(ii) Spatii destinate parcării 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.

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

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

(b) Organizarea circulației feroviare – după caz (construcții și instalații necesare circulației specifice, devieri de linii, linii noi, depozități, locuri de parcare-garare, etc.)

Nu este cazul.

(c) Organizarea circulației navale-după caz (lucrări, instalații și construcții specifice, necesare extinderii și modernizării transportului de mărfuri și călători, amenajări portuare, etc.)

Nu este cazul.

(d) Organizarea circulației aeriene-după caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroportului, servituti impuse zonelor construite limitrofe, reducerea poluării fonice, etc.)

Nu este cazul.

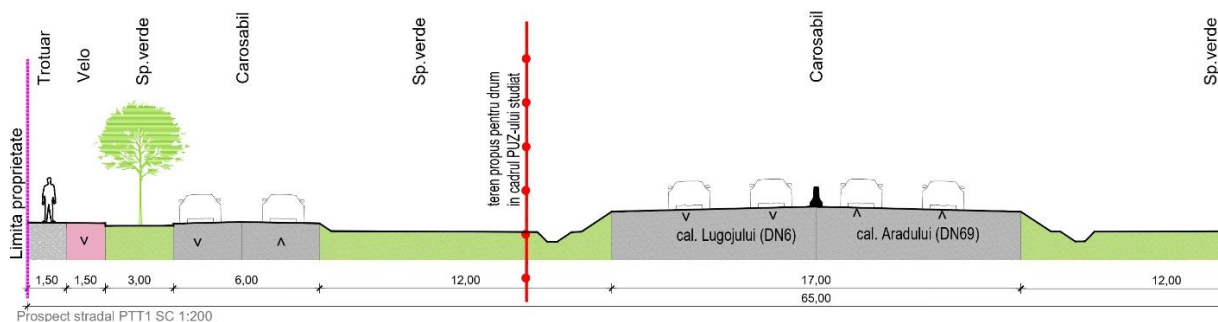
(e) Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru bicicliști, condiții speciale pentru persoane cu dizabilități)

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 ambianță urbană corespunzătoare zonei.

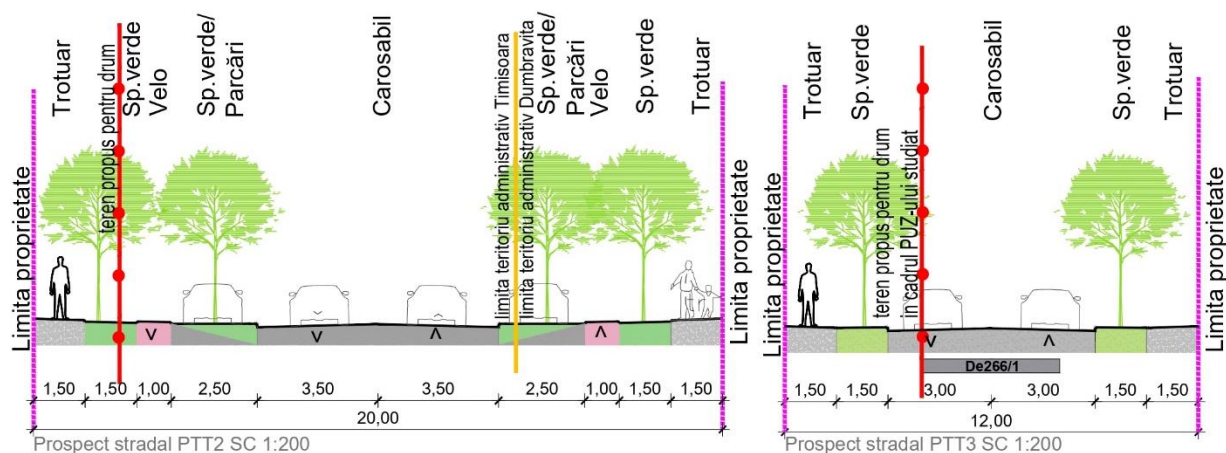
s.c. vitamin architects s.r.l

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

Timisoara, TM 300660 România



Figură 13. prospect stradal PPT1



Figură 14. Prospecte stradale PTT 2 și PPT 3

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

3.05 Zonificarea funcțională-reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

BILANT TERITORIAL TOTAL - PARCELA 18100 mp						
Zone funcționale		Suprafața existentă (mp)	S	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 20%	Zone verzi amenajate aferente zonei Ue	0.00		0.00%	2776	15%
	Zone verzi în suprafață compactă	0.00		0.00%	873	5%
Zona de comunicație cu amenajări aferente		0.00		0.00%	2396	13%
Total		0.00		0.00%	18100	100%

Tabel 2. Bilanț teritorial total

BILANT TERITORIAL UTR – Ue Zonă de activități economice de tip industrial					
Zone funcționale	Suprafața existentă (mp)	S	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%	4822	40,00%
Zone verzi amenajate	0.00		0.00%	2411	20,00%
Zona căi de comunicație rutieră interioara	0.00		0.00%	4822	40,00%
Total	12055		0.00%	12055	100%

Tabel 3. Bilanț teritorial UTR

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

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

Timisoara, TM 300660 România

- 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.⁷

⁷ OUG 144/31.12.2021, Art. 31, alin. (141)

<https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/250102>

Vitamin A

s.c. vitamin architects s.r.l

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

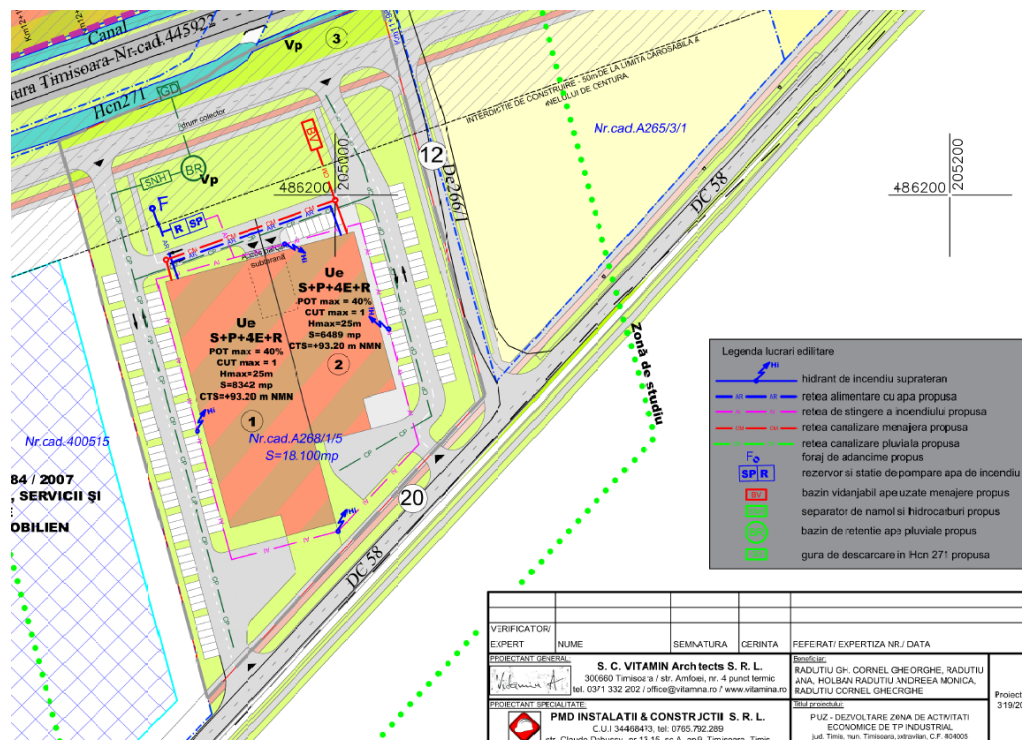
Timisoara, TM 300660 România

(a) Alimentarea cu apă în 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;



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

RO 18414633
335/576/23.02.2006
RO66INGB0000999904647672 - lei
RO84INGB0000999904735424 - eur
ING BANK NV Amsterdam - Sucursala Bucuresti



ISO 9001:2015

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

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

Timisoara, TM 300660 România

- 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 țeavă de polietilena PE-HD, Pn 6, De. 63-90 mm și se vor amplasa în 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: $200 \text{ persoane} \times 50 \text{ l/om, zi} = 10000 \text{ l/zi} : 1.000 = 10,00 \text{ mc/zi}$
- personal TESA: $50 \times 20 \text{ l/om/zi} = 1000 \text{ l/zi} : 1.000 = 1,00 \text{ mc/zi}$
- suprafețe spălare: $4677 \text{ mp/zi} \times 0,2 \text{ l/mp, zi} = 935,4 \text{ l/zi} : 1.000 = 0,93 \text{ mc/zi}$
- $N = 10 + 1 + 0,93 = 11,93 \text{ mc/zi}$

(ii) Determinarea debitelor de calcul

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

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

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

Timisoara, TM 300660 România

- $K_s = 1,15$ – coeficient ce tine 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 si 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.
- $Q_{S\ ORAR\ MAX} = 2,0 \times 17,95/16 = 2,24\ mc/h = 0,62\ l/s$

Debitele necesare sunt:

- $Q_{S\ ZI\ MED} = 13,81\ mc/zi = 0,38\ l/s$
- $Q_{S\ ZI\ MAX} = 17,95\ mc/zi = 0,49\ l/s$
- $Q_{S\ ORAR\ MAX} = 2,24\ mc/h = 0,62\ l/s$

(iii) Înmagazinarea

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

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

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

Timisoara, TM 300660 România

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

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 Q_{RI} în timpul TRI :

- 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

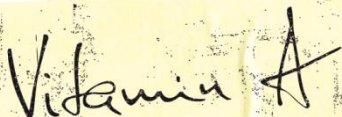
Dimensionarea rețelei de distribuție s-a făcut la debitul

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

(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 ($L \sim 74 \text{ m}$) va fi realizată din tuburi din PVC-KG, $D=250 \text{ mm}$, 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.

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

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

Timisoara, TM 300660 România

Conducta de canalizare menajeră propusă va prelua strict apele uzate menajere de la grupurile sanitare si le va descărca in bazinul etanș vidanjabil, localizat in zona de spațiu verde, amplasat îngropat si oferind acces autospecialiei 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 firma specializata.

Debitele menajere evacuate sunt:

- Q U ZI MED = 13,81 mc/zi = 0,38 l/s
- Q U ZI MAX = 17,95 mc/zi = 0,49 l/s
- Q U ORAR MAX = 3,59 mc/h = 0,99 l/s

Rețelele de apa-canal vor fi amplasate pe teren aferent domeniului public si 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 apa calculat pentru etapa de perspectivă.

(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:

- $Q_{pl} = S \times \varnothing \times I \times m$

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

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

Timisoara, TM 300660 România

- $m = 0,8$ dacă $t < 40$ m

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

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

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

- t = durata 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 durata 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: $V_{anual} = Q_{l/s} \times t \times 60 \times 100 \text{ zile/an} / 1.000 = \text{mc/an}$;

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

Volumul bazinului de retenție:

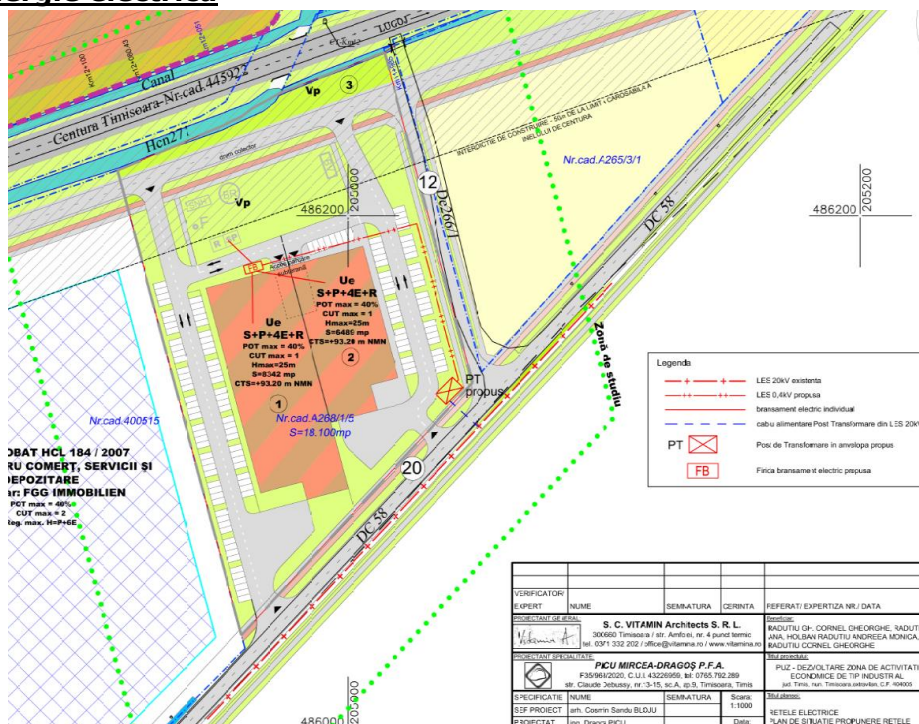
- $V = x \times Q_{PL} \times k_1 = x 400 / 13 \times 297,30 \times 0,06 = 274$ mc;

Vitamin A

s.c. vitamin architects s.r.l

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

Timisoara, TM 300660 România

(d) Alimentare cu energie electrică

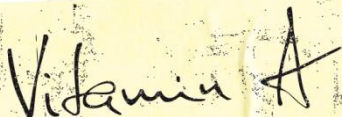
Figură 16. Plan rețele electrice

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.

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, si vor fi executate de firme atestate ANRE pentru acest tip de lucrări.

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

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

Timisoara, TM 300660 România

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 branșamente 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

$S = 4963 \text{ m}^2$

$4963 \text{ m}^2 \times 0,085 \text{ kW} / \text{m}^2$

$P_i = 422 \text{ kW}$

$k_u = 0,8$

$P_c = 338 \text{ kW}$

Iluminat stradal

$20 \text{ LL} \times 0,125 \text{ kW} / \text{LL}$

$P_i = 2,5 \text{ kW}$

$P_c = 2,5 \text{ kW}$

TOTAL

$P_i = 424,5 \text{ kW}$

$P_c = 340,5 \text{ kW}$

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.

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

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

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.

(b) Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul.

(c) Epurarea, si 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 si gospodărire de apă amplasată in 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 si transportate de operatorul local de salubritate pe baza de contract.

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

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

Timisoara, TM 300660 România

(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.

(h) Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană

Nu este cazul.

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

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

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

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

Timisoara, TM 300660 România

(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 si programelor cu privire in 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 a 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.

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

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

Timisoara, TM 300660 România

(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.

(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 antropic 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:

– 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.

– Aerul

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

– Solul

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

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

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) Relevanta 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.

(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:

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

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

Timisoara, TM 300660 România

- emisia de mirosuri dezagreabile;
- prezența insectelor și animalelor;
- crearea focarelor de infecție;
- poluarea apei sau a solului.

(vii) Gospodărirea substantelor toxice si periculoase

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

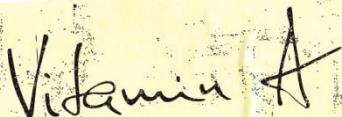
(viii) Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate cu privire in special, la:

- Probabilitatea, durata, frecvența si reversibilitatea efectelor

Se are in vedere că proiectul se va realiza cu respectarea cerințelor de urbanism, încadrându-se prin aspect si înălțime a construcțiilor in peisajul actual. Probabilitatea ca să se producă efecte indezirabile 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

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.

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

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

Timisoara, TM 300660 România

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

Nu este cazul.

3.08 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%

Tabel 4. Obiective de utilitate publică

4. Concluzii. Măsuri în continuare**(a) Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG**

Intervenția urbanistică propusă are ca scop reglementarea urbanistică prin preluarea din Planul Urbanistic General (aprobat prin HCL nr. 475 / 17.10.2023), reglementarilor aferente porțiunii de țesut urban studiate și optimizarea lor, acolo unde este necesar.

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

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

Timisoara, TM 300660 România

(b) Categorii principale de interventii care să susțină materializarea programului de dezvoltare

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 aprobat prin HCL nr. 475 / 17.10.2023
- 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.

(c) Priorități de intervenție

Nu este cazul.

(d) Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Conform informațiilor cunoscute la momentul actual, precum și a propunerilor incluse în prezenta documentație (memoriu tehnic, RLU, planșe și studiile adiacente de fundamentare), se consideră că se creează premisele unei dezvoltări urbanistice viabile, care va aduce beneficii pe termen mediu și lung pentru zonă și localitate.

Vitamin A

s.c. vitamin architects s.r.l

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

Timisoara, TM 300660 România

(e) Planul de actiune în vederea investițiilor propuse.

Nr. crt.	Denumirea obiectivelor de utilitate publică, operațiunilor cadastrale și notariale și a investițiilor propuse	Responsabilul finanțării
1	Lucrări legate de mișcarea terenurilor	
1.1	Trecere teren din extravilan în intravilan	dezvoltator
1.2	Operațiuni cadastrale/notariale de trecere a terenului destinat prospectului stradal și a spațiului verde în domeniul public (PTT2 și PPT 3)	dezvoltator
1.3	Operațiuni cadastrale/notariale de trecere a terenului destinat prospectului stradal și a spațiului verde în domeniul public - drum colector	dezvoltator
2	Lucrări de utilitate publică	
2.1	Lucrări de drumuri pe suprafața drumului public actual și pe suprafața ce se va ceda pentru prospectele stradale PTT2 și PTT3	
2.1.1	PTT2 și PTT3	dezvoltator
2.1.1.1	Carosabil (1911 mp)	
2.1.1.2	Trotuare (398 mp)	
2.1.1.3	Piste velo (110)	
2.1.1.4	Spații verzi aliniament (315 mp)	
2.2	Lucrări de drumuri pe suprafața ce se va ceda pentru profilul stradal al drumului colector	dezvoltator
2.2.1	Carosabil (1008 mp)	
2.2.2	Trotuare (191 mp)	
2.2.3	Piste velo (183 mp)	
2.2.4	Spații verzi (1185 mp)	
2.3	Lucrări edilitare	dezvoltator

Tabel 5. Plan acțiune avizat, 2023

Proiectant de urbanism:

Arh. Urb. Cosmin Sandu Bloju

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

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

Timisoara, TM 300660 România

-----pagina goală-----

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

II. Volumul 2- Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.

1. Dispoziții generale

1.01 Rolul R.L.U.

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 Regulamentului de Urbanism

- 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;

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

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

Timisoara, TM 300660 România

- 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.
- Legea nr. 153/2011 măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor, actualizată;
- Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată;
- Ordonanța de Urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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 în 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 în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism Nr. 31 din 27.01.2021.

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

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

Timisoara, TM 300660 România

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 intravilanul 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 în extravilan, afectat de șoseaua de centura a orașului și de canal.

Folosința actuală: teren intravilan, 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 când acestea vor fi în zonă. În primă fază, construcțiile se vor autoriza folosind un sistem individual de alimentare cu apă și canalizare, iar într-o etapă ulterioară, se vor racorda la rețelele publice.

(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.

2.02 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

- Autorizarea construcțiilor și integrarea lor în zonă vor fi efectuate în conformitate cu regulile privind ocuparea terenurilor, amplasarea și conformarea construcțiilor, în acord cu destinația lor conform prevederilor PUZ-ului.

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

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

Timisoara, TM 300660 România

- Autorizarea construcțiilor este condiționată de faptul că procentul de ocupare a terenului (POT) pentru fiecare parcelă propusă să nu depășească limita superioară stabilită de RLU-ul curent pentru fiecare unitate funcțională.
- Autorizarea construcțiilor este condiționată de faptul că coeficientul de utilizare a terenului (CUT) pentru fiecare parcelă propusă să nu depășească limita superioară stabilită de RLU-ul curent pentru fiecare unitate funcțională.
- Autorizarea construcțiilor este condiționată de faptul că regimul de înălțime calculat pentru fiecare construcție propusă să nu depășească limita maximă stabilită de RLU-ul curent pentru fiecare unitate funcțională.

2.03 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT.

Autorizarea construirii clădirilor trebuie să respecte distanțele minime între clădirile construite pe aceeași parcelă, așa cum sunt prevăzute în prezentul RLU pentru fiecare unitate și subunitate funcțională, și să fie în conformitate cu prevederile OMS nr. 119/2014 privind normele de igienă și sănătate publică pentru mediul de viață al populației și cu prevederile legale referitoare la siguranța la incendii.

(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 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.

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

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

Timisoara, TM 300660 România

(iii) Amplasarea constructiilor față de aliniament

În funcție de fiecare zonă în parte.

(iv) Amplasarea în interiorul parcelei

Conform planșei de reglementări.

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

- Staționarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelei, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare pentru fiecare unitate și subunitate funcțională;
- Accesurile pietonale în interiorul parcelei și în clădiri vor fi configurate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

2.05 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 publică.

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

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

Timisoara, TM 300660 România

2.06 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor

Dimensiunile clădirilor trebuie să respecte indicii și indicatorii urbanistici prevăzuți în prezentul RLU (POT, CUT, regim de înălțime, retrageri laterale, retrageri posterioare, retrageri față de aliniament) pentru fiecare unitate și subunitate funcțională.

2.07 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

- Suprafețele minerale (alei pietonale, piste de biciclete, platforme) trebuie să fie realizate din materiale permeabile sau semipermeabile și să permită drenarea apelor pluviale în rețeaua de preluare a apelor pluviale.
- Sunt permise cu condiții amplasarea pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.
- Potrivit Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, schimbarea destinației, reducerea suprafețelor sau mutarea destinației terenurilor încadrate în categoria spațiilor verzi publice este interzisă conform articolului 18.
- Prin excepție de la prevederile aliniatului anterior, este permisă schimbarea destinației spațiilor verzi în vederea realizării unor lucrări de utilitate publică, astfel cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, altele decât cele privind construcțiile locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiilor neguvernamentale, precum și administrației publice și autorităților judecătorești.

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

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

Timisoara, TM 300660 România

- Sunt permise cu condiții amplasarea pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.
- Sunt interzise amplasarea în zona spațiilor verzi a punctelor de colectare a deșeurilor, asphaltarea circulațiilor, orice construcție realizată din materiale cu impact ecologic mare.
- Terenurile înscrise în cartea funciară ca fiind în categoria curți-construcții, terenuri ce se află în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, nu pot fi inventariate sau declarate ca spații verzi, decât după îndeplinirea procedurii de expropriere conform legislației în domeniu.
- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr 525/27.06.1996.
- Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata cel puțin 20% din suprafața terenului ca spații verzi și de a planta un arbore la fiecare 200 m² de spațiu liber în jurul construcției.
- Conform prevederilor aprobate prin legea 24/2007, este obligatoriu asigurarea unui minim de 5% spații verzi cu caracter public.
- Proprietarii și administratorii sunt responsabili de întreținerea spațiilor verzi, inclusiv a arborilor și arbuștilor, conform articolului 12 din Legea nr. 24/2007.
- Este obligatorie respectarea procentului minim de spații plantate reglementat pentru fiecare zonă funcțională.
- În toate cazurile, plantarea va ține seama de exigențele de siguranță ale construcțiilor de pe parcela în cauză și de pe parcelele învecinate, precum și de necesitățile de iluminare ale acestora.

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

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

Timisoara, TM 300660 România

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.
- Zona Vp - Zonă verde.

4. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Regulament tabelar-unități teritoriale						
Subzona	POT max	CUT max	RH max.	H. max	Zone verzi amenajate la sol	Retrageri minime obligatorii
Ue Zonă de activități economice de tip industrial	40%	1	S+P+4E+Er	25 m	Min. 20%	10 m față de frontul stradal (DC 58), 6 m sau h/2 față de DE 266 /1, 6 m sau h/2 față de limita laterală stânga, 36.20m față de drumul colector
Vp-Zonă verde	10% suprafețe minerale	-	-	-	100%	Nu este cazul.

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

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

Timisoara, TM 300660 România

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 intravilanul 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.

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

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

Timisoara, TM 300660 România

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

- 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 si 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) Conditii de amplasare

Structura parcelară 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.

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

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

Timisoara, TM 300660 România

(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 parcelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

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

- 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
- 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 accesuri

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice. Accesurile 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.

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

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

Timisoara, TM 300660 România

Se vor prevedea, de regulă, accesuri 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) Stationarea 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+ER.

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).

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

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

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

Timisoara, TM 300660 România

(ix) Conditii de echipare edilitară si evacuarea deseurilor

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) Spatii libere si spatii 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 fațadă), minim 70% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Parcagele 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 si utilizare a terenului

(i) Procent de ocupare maxim a terenului

P.O.T. maxim - 40%

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

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

Timisoara, TM 300660 România

(ii) Coeficientul de utilizare maxim a terenului

C.U.T. maxim – 1

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.

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

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

- 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.

(iii) Utilizări interzise

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.

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

(c) Conditii de amplasare

Nu este cazul.

(i) Caracteristicile parcelor

Nu este cazul.

(ii) Amplasare față de aliniament

Nu este cazul.

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

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.

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

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

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) Stationarea autovehiculelor

Este strict interzisă pe zonele verzi.

(vii) Înălțimea maximă admisă

Nu este cazul.

(viii) Aspectul exterior al clădirilor

Nu este cazul.

(ix) Conditii de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

Zonele vor fi echipate edilitar conform necesităților specifice.

(x) Spatii libere și spatii 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.

(d) Indici de ocupare și utilizare a terenului

(i) Procentul maxim de ocupare a terenului

Pentru utilizările admise – 0 %;

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

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

Timisoara, TM 300660 România

(ii) Coeficientul de utilizare maxim a terenului

Pentru utilizările admise – 0 %.

Proiectant de urbanism:

Arh. Urb. Cosmin Sandu Bloju

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

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

Timisoara, TM 300660 România

5. Anexe

5.01 Definiții si termeni utilizați în regulamentul local de urbanism

- Aliniamentul parcelei – linia de demarcație între parcelă si domeniul public.
- Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată a construcției (Sd) și suprafața terenului (St). $CUT = Sd / St$. În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor si a spațiilor tehnice amplasate în subteran, suprafețele balcoanelor si ale teraselor deschise si nici cea a podurilor neutilizabile. În cazul mansardelor, se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent. Pentru parcelele a căror capacitate de utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a CUT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar si în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.
- Înălțimea maximă a clădirilor- înălțimea maximă, exprimată în metri, măsurată între teren si punctul cel mai înalt al acoperișului sau limita superioară a parapetului terasei.
- Înălțimea maximă la cornișă - înălțimea maximă, exprimată în metri, măsurată în planul fațadei între teren si cea mai înaltă cornișă / streășină a clădirii.
- Limitele laterale ale parcelei - liniile de demarcație între parcelă si vecini, adiacente aliniamentului parcelei.
- Limita posterioară a parcelei - linia de demarcație între parcelă si vecini, opusă aliniamentului parcelei.
- Procent de ocupare a terenului (pot) - reprezintă raportul procentual dintre proiecția la sol a construcției (Sc) ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața terenului (St). $POT(\%) = Sc / St \times 100$.

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

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

Timisoara, TM 300660 România

- Zona protejată – teritoriu delimitat geografic, în cuprinsul căruia se afla elemente sau ansambluri ale patrimoniului natural sau cultural cu valoare deosebită. În raport cu natura elementelor de patrimoniu, zonele protejate sunt: a) zone naturale protejate, instituite pentru protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural cu valoare deosebită; b) zone construite protejate, instituite pentru salvarea, protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit, cu valoare istorică, culturală sau memorialistică deosebită (cf. Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții).

În calculul proiecției nu vor fi incluse consolele în afara planului fațadei, balcoanele închise sau deschise și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streșini, copertine etc. Curțile de lumină / aerisire cu suprafața până la 2,0 mp inclusiv, intră în suprafața construită. Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

- Retragerile laterale ale construcțiilor – distanța minimă obligatorie măsurată între construcție și una dintre limitele laterale ale parcelei; distanța se va măsura din punctul de pe conturul construcției (situat la cota 0,40m față de terenul amenajat) cel mai apropiat de limita laterală a parcelei.
- Retragera posterioară a construcțiilor – distanța minimă obligatorie măsurată între construcție și limita posterioară a parcelei; distanța se va măsura din punctul de pe conturul construcției (situat la cota 0,40m față de terenul amenajat) cel mai apropiat de limita posterioară a parcelei.
- Bilanț teritorial – evaluare cantitativă prin care se însumează valorile absolute și procentuale ale suprafețelor de teren cu diverse destinații aferente unui teritoriu prestabilit (cf. GM-007-2000)
- Protecția mediului – ansamblu de acțiuni și măsuri privind protejarea fondului natural și construit în localități și în teritoriul înconjurător (Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul)

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

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

Timisoara, TM 300660 România

- Teritoriu extravilan – suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan.
- Zona construibilă – teritoriu al localității care cuprinde grupuri de terenuri pe care este permisă realizarea de noi construcții după constatarea îndeplinirii condițiilor de construibilitate precizate în Regulamentul general de urbanism și în documentațiile de urbanism aprobate (cf. GM-007-2000)

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

