



**ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI DUDEȘTII NOI**



HOTĂRÂREA

Nr.9 din 28.02.2017

**privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal DEPOZITARE, BIROURI, PRODUCȚIE
NEPOLUANTĂ și PARCAJE al beneficiarului BOLDEA TUDOR DIONIS,**

Având în vedere:

a) următoarele avize/acorduri/certificate preliminare obținute: Primăria Dudeștii Noi - Certificatul de Urbanism nr. 9 din 16.03.2015, Avizul prealabil de oportunitate, Agenția pentru Protecția Mediului nr. 83/18.12.2015, Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare – Filiala de Îmbunătățiri Funciare Timiș nr.24/24.04.2015, S.C. Telekom România Communications S.A. nr. 481/15.04.2015 și nr. 874/23.05.2016, Administrația Națională Apele Române – Administrația Bazinală de Apă Banat nr.126/10.07.2015, Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale nr. 1474/18.08.2016, Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice Timiș nr. 747/29.05.2015, Primăria Dudeștii Noi – Aviz apă-canal nr. 4720/26.05.2015, Primăria Dudeștii Noi – Aviz salubritate nr. 5428/27.05.2015, Enel Distribuție Banat nr. 144279188/21.04.2015 și nr. 159392086/18.05.2016, INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ BANAT AL JUDEȚULUI TIMIȘ, OFICIUL de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timiș nr. 796/2015, Direcția de Sănătate Publică a Județului Timiș nr. 166/C/18.05.2015,

b) cererea a BOLDEA TUDOR DIONIS înregistrată la Primăria comunei Dudeștii Noi nr. 7 din 14.02.2017,

c) avizul arhitectului șef din cadrul Consiliului Județean Timiș nr. 44 din 26.11.2016;

d) referat privind consultarea asupra propunerilor finale Plan Urbanistic Zonal - Depozitari, birouri, producție nepoluantă și parcaje înregistrat la Primăria comunei Dudeștii Noi nr.903/20.02.2017.

în baza dispozițiilor Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism;

în baza prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată;

în baza prevederilor art. 25 alin. 1 și Anexei I din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;

luând act de:

a) referatul de aprobare al primarului comunei Dudeștii Noi, în calitate sa de inițiator, înregistrat sub nr.1017/2017, calitate acordată de prevederile art. 33 din Legea nr. 393/2004 privind Statutul aleșilor locali, cu modificările și completările ulterioare, raportate la cele ale art. 45 alin. (6), teza a II-a din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, calitate delegată de

către primarul comunei Dudeștii Noi către administratorul public prin Dispoziția nr. 205/2014,

b) raportul compartimentului de resort din aparatul de specialitate al primarului, înregistrat sub nr.1016/2017;

c) raportul Comisiilor de specialitate AGRUM, URDES ale Consiliului Local;

d) avizul de legalitate favorabil al secretarului comunei pentru proiectul de hotărâre, în conformitate cu prevederile art. 9 din Regulamentul propriu, cuprinzând măsurile metodologice, organizatorice, termenele și circulația proiectelor de hotărâri ale consiliului local, aprobat prin H.C.L. nr. 53 din 19 noiembrie 2012,

având la bază prevederile art. 36 alin (2) lit. c), art. 45 alin. (2) lit. b) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare,

în temeiul art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DUDEȘTII NOI adoptă prezenta hotărâre.

Art. 1. - Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru DEOPZITARE, BIROURI, PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ ȘI PARCAJE al beneficiarului BOLDEA TUDOR DIONIS extravilanul comunei Dudeștii Noi, situat în județul Timiș, identificat prin C.F. nr. 403114, nr. cadastral A920/2/1, în suprafață de 6.500 m².

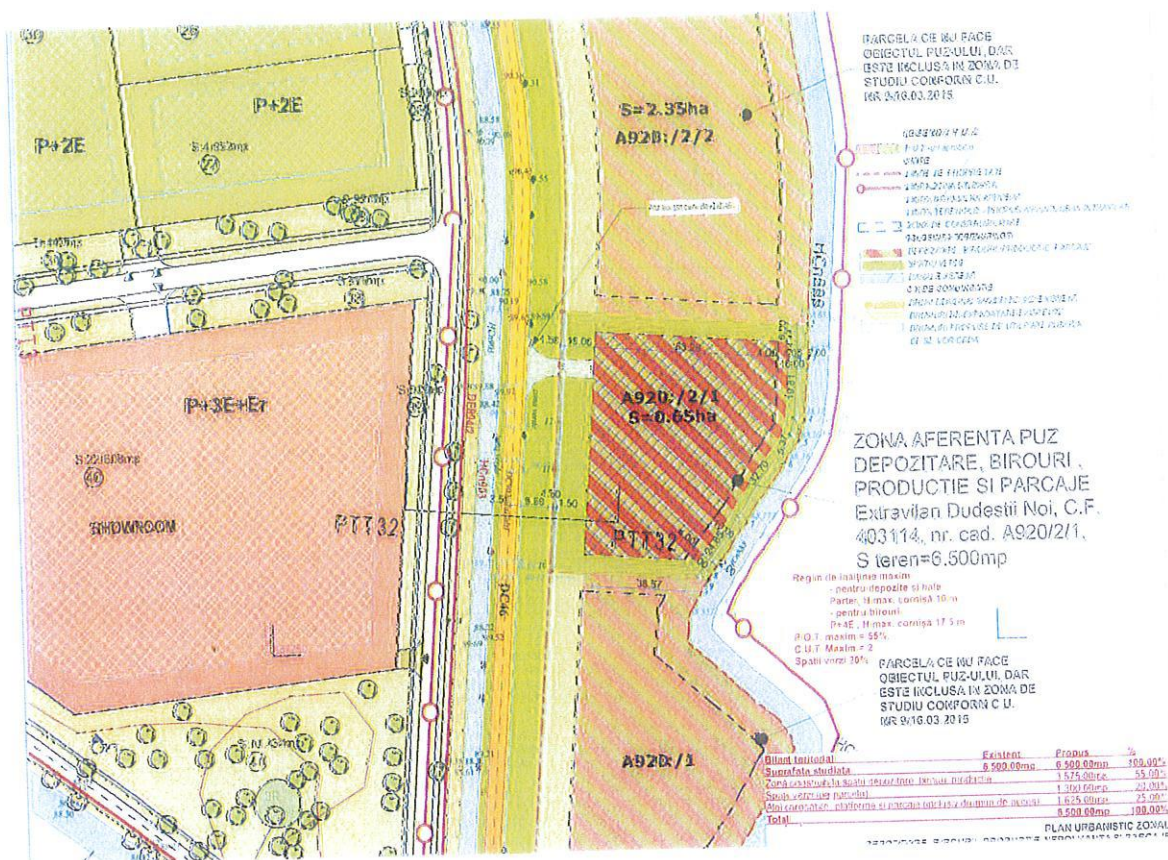
Art. 2. - Reglementările privind autorizarea construcțiilor și a amenajărilor din zona respectivă vor fi aplicate în concordanță cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal „PUZ DEPOZITARE, BIROURI, PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ ȘI PARCAJE” prevăzut în anexă, care face parte integrantă a prezentei hotărâri.

Art. 3. - Prin intermediul secretarului comunei, prezenta hotărâre se comunică în mod obligatoriu, în termenul prevăzut de lege, primarului comunei Dudeștii Noi și prefectului județului Timiș și se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul Primăriei și prin publicare pe pagina de internet la adresa: www.pcdn.ro.-

PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ,  Daniel-Emanuel LUPĂȘTEAN		<u>Contrasemnează:</u> SECRETARUL COMUNEI DUDEȘTII NOI  Loredana-Adina-Mihaela LUCIU
---	---	---

Hotărârea Consiliului local a fost adoptată cu 13 voturi pentru, 0 voturi împotrivă-, 0 vot abțineri - din 13 consilieri locali prezenți.

TIMIȘOARA 300079, str. Remus nr.7/a ap. 5 tel./ fax 0256228717
 Reg.Com. J35/2316/2004, C.U.I. RO 16677315
 cont RO82 BTRL RONC RT03 0655 3101 BANCA TRANSILVANIA S.A.
 cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării:

PLAN URBANISTIC ZONAL
 DEPOZITARE, BIROURI, PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ ȘI
 PARCAJE, extravilan Dudeștii Noi, C.F. 403114, nr. cad.
 A920/2/1, S teren- 6.500m²
 Beneficiar:
 BOLDEA TUDOR DIONIS,
 Timișoara, str. Paul Chinezu, nr.4, ap.3
 Proiectant general:
 S.C. Atelier CAAD S.R.L.
 Arh. Cătălina BOCAN
 Data elaborării:
 nov. 2016

Această documentație este proprietatea intelectuală a Atelier CAAD S.R.L.
 și intră sub incidența legii dreptului de autor. Reproducerea, copierea sau multiplicarea parțială sau în totalitate a
 documentației se poate face doar cu acordul scris al firmei mai sus menționate

TIMIȘOARA 300079, str. Remus nr.7/a ap. 5 tel./ fax 0256228717
Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.I. RO 16677315
cont RO82 BTRL RONC RT03 0855 3101 BANCA TRANSILVANIA S.A.
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



TIMIȘOARA 300079, str. Remus nr.7/a ap. 5 tel./ fax 0256228717
Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.I. RO 16677315
cont RO82 BTRL RONC RT03 0655 3101 BANCA TRANSILVANIA S.A.
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

Proiectant general: S.C. Atelier CAAD S.R.L.

Coordonator proiect: Arh. Cătălina BOCAN

Arhitectură și urbanism: S.C. Atelier CAAD S.R.L.

Arh. Cătălina BOCAN

Drumuri: S.C. PATH'S ROUT S.R.L.

Ing. Dan PERCEC

Edilitare – apă canal: S.C. PRO WASSER AT S.A.

Ing. Simona FINTINEANU

Edilitare – electrice: S.C. CAPABIL S.R.L.

Ing. Ileana CĂPĂSTRARU

TIMIȘOARA 300079, str. Remus nr.7/a ap. 5 tel./ fax 0256228717
Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.I. RO 16677315
cont RO82 BTRL RONC RT03 0855 3101 BANCA TRANSILVANIA S.A.
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



TIMIȘOARA 300079, str. Ramus nr.7/a ap. 5 tel./ fax 0256228717
Reg.Com. J35/2313/2004, C.U.I. RO 16677315
cont RO82 BTRL RONC RT03 0655 3101 BANCA TRANSILVANIA S.A.
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



BORDEROU

A. PIESE SCRISE

Foaie de capăt

Lista de responsabilități

Borderou

Memoriu de prezentare

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.2. Obiectul lucrării

1.3. Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

2.2. Încadrarea în localitate

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.4. Circulația

2.5. Ocuparea terenurilor

2.6. Echiparea edilitara

2.7. Probleme de mediu

2.8. Opțiuni ale populației

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2. Prevederi ale P.U.G.

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.4. Modernizarea circulației

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.7. Protecția mediului

3.8. Obiective de utilitate publică

4. Concluzii, măsuri în continuare

Regulament local de urbanism aferent PUZ.

1. Generalități

2. Utilizarea funcțională

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Anexe:

Certificat de urbanism și planșa anexă nr. 9/16.03.2015 (prelungit)

Extras CF nr. 403114

CI Boldea Tudor

Avize și acorduri ale organismelor centrale și locale interesate

- Aviz de oportunitate Primăria Dudeștii Noi nr. 4034/16.03.2015

- OCPI nr. 116464/02.07.2015

- ANIF nr. 24/24.04.2015, 187/04.05.2016

- OSPA nr. 747/29.05.2016

- DSP nr. 166/C/18.05.2015

Pr. nr. 274/2015 – P.U.Z. Depozitare, Birouri, Producție Nepoluantă și Parcaje – extravilan Dudeștii Noi, C.F. 403114,

nr. cad. A920/2/1, S teren=6.500 m²,

Beneficiar: BOLDEA TUDOR DIONIS,

MEMORIU DE PREZENTARE P.U.Z.

TIMIȘOARA 300079, str. Remus nr.7/a ap. 5 tel./ fax 0256228717
 Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.I. RO 16677315
 cont RO82 BTRL RONC RT03 0655 3101 BANCA TRANSILVANIA S.A.
 cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



- TELEKOM nr. 481/15.04.2015, 874/23.05.2016
- ENEL nr. 144279188/21.04.2015, 159392086/18.05.2016
- SALUBRITATE nr. R5428/27.05.2015
- APA_CANAL nr. 1461/916/27.01.2015
- SECURITATE LA INCENDIU nr. 916835/21.04.2015
- AN APELE ROMÂNE nr. ABAB 126/10.07.2015
- AVIZ DADR nr. 121660/03.08.2016
- AGENȚIA REGIONALĂ DE PROTECȚIE A MEDIULUI nr. 83/18.12.2015
- taxa RUR
- plan de acțiune
- AVIZ CONSILIUL JUDEȚEAN TIMIS nr. 44/26.11.2016
- HCL Dudeștii Noi

B. PIESE DESENATE

Planșa 00 – Încadrarea în teritoriu	sc.1:5000
Planșa 01 – Situația existentă	sc.1:1000
Planșa 02 – Reglementări urbanistice -	sc.1:1000
Planșa 02Ed – Reglementări - echipare edilitară	sc.1:1000
Planșa 3-2-1 Rețele electrice și telecomunicații	sc.1:1000
Planșa 04 – Obiective de utilitate publică Proprietatea asupra terenurilor	sc.1:1000
Planșa 05 – Propunere de mobilare urbanistică	sc.1:1000
Planșa 06 – Studiu cvartal	sc. 1:2000

TIMIȘOARA 300079, str. Remus nr.7/a ap. 5 tel./ fax 0256228717
Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.I. RO 16677315
cont RO82 BTRL RONC RT03 0855 3101 BANCA TRANSILVANIA S.A.
cont RO83 TREZ 6215 089X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



PLAN URBANISTIC ZONAL

DEPOZITARE, BIROURI, PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ ȘI PARCAJE, extravilan Dudeștii Noi, C.F. 403114, nr. cad. A920/2/1, Steren- 6.500m²

BOLDEA TUDOR DIONIS, Timișoara, str. Paul Chinezu, nr.4, ap.3,

MEMORIU DE PREZENTARE

Pr. nr. 274/2015 – P.U.Z. Depozitare, Birouri, Producție Nepoluantă și Parcaje – extravilan Dudeștii Noi, C.F. 403114,
nr. cad. A920/2/1, S teren=6.500 m²,
Beneficiar: BOLDEA TUDOR DIONIS,
MEMORIU DE PREZENTARE P.U.Z.



1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL
 DEPOZITARE, BIROURI, PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ ȘI
 PARCAJE, extravilan Dudeștii Noi, C.F. 403114, nr. cad.
 A920/2/1, S teren- 6.500m²
 Beneficiar: BOLDEA TUDOR DIONIS,
 Timișoara, str. Paul Chinezu, nr.4, ap.3,
 Proiectant general: S.C. Atelier CAAD S.R.L.
 Arh. Cătălina BOCAN
 Data elaborării: nov. 2016

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

- Solicitări ale temei – program

Prin tema program se solicită analizarea contextului urbanistic privind amplasarea obiectivului: PUZ - DEPOZITARE, BIROURI, PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ ȘI PARCAJE, extravilan Dudeștii Noi, nr. cad. A920/2/1.

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în extravilanul comunei Dudeștii Noi, în partea de sud, la intrarea pe drumul comunal DC902 dinspre Timișoara pe partea dreaptă, a unor imobile cu destinația de birouri, depozitare, producție nepoluantă și a unor parcaje aferente pe o suprafață de 6.50 0mp de teren. Delimitarea zonei studiate este făcută la N de drumul de exploatare DE908, la S și E de canalul Hcn 388, iar la V de drumul comunal DC902.

Caracteristici ale amplasamentului:

-se constituie teren agricol în extravilanul localității Dudeștii Noi.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- asigurarea accesului la viitoarea lotizare, în contextul zonei și a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone
- reglementarea gradului de construibilitate a terenului
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizării de spații pentru depozitare, birouri, producție și parcaje.

Obiectul acestei dezvoltări constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de Noi strategie de dezvoltare urbană a administrației locale.

În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către Primăria Comunei Dudeștii Noi, Certificatul de Urbanism nr. 9 din 16.03.2015, beneficiar Boldea Tudor Dionis.

Prin C.U. nr. 6 din 16.03.2015 (prelungit) s-au solicitat următoarele:

- Se va studia zona cuprinsă între DE 908 455 la nord, Hcn 988 la est și sud și DC 46 la vest. Se vor respecta prevederile PUD Dudeștii Noi în curs de avizare. Se vor respecta prevederile RGU 525/1996 republicat, OMS 536/1997, HCJ Timiș 87/2004 și 115/2008.



1.3. SURSE DOCUMENTARE

- P.A.T.J.;
- P.U.G. Comuna Dudeștii Noi (în lucru)
- R.G.U. aprobat cu HG 525 din 16 iulie 1996;
- legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin ordinul MLPAT 176/N/2000.

- documentațiile de urbanism aprobate în zonă

În urma analizării documentației mai sus menționate, se pot trage următoarele concluzii generale:

- poziția terenului îi conferă o poziție importantă în cadrul zonei
- zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de birouri, depozitare, producție nepoluantă și parcaje, în concordanță cu construcții existente deja în zona, incluse în intravilanul extins al comunei Dudeștii Noi;
- pentru realizarea zonelor de mai sus se propune introducerea lor în intravilanul extins al comunei Dudeștii Noi ;
- soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zonă țin cont atât de parcelări, precum și de concluziile documentațiilor întocmite și de avizele obținute, dar și de trama majoră propusă.
- echiparea edilitară se propune a se dezvolta cu noi trasee și rețele pentru alimentarea cu apă, canalizări, gaze naturale, telefonie, etc.

Se impune corelarea intențiilor de dezvoltare a proprietarilor de terenuri și a investitorilor din zonă, atât la nivelul propunerii unor proiecte comune de asigurare a utilităților în variante centralizate de echipare, precum și realizarea unor soluții de acces în concordanță cu avizele obținute..

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Terenul supus planului urbanistic zonal se află în partea de sud a comunei Dudeștii Noi, cu acces din drumul comunal DC902 dinspre Timișoara, pe partea dreaptă.

Amplasamentul, face parte din extravilanul comunei Dudeștii Noi.

De o parte și de alta a drumului comunal DC902 se dezvoltă aceleași funcțiuni (servicii, comerț, depozitare și producție).

Prin urmare, datorită bunei poziții pe care o are amplasamentul – atât din punct de vedere a traficului și circulațiilor majore, cât și din punct de vedere urbanistic pentru funcțiunea propusă, se preconizează că acest tip de funcțiuni se vor dezvolta și în continuare.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE (RAPORTAREA LA COMUNA DUDEȘTII NOI)

Terenul este situat în sudul comunei Dudeștii Noi, amplasat în dreapta față de drumul comunal DC902 dinspre Timișoara. Vecinătățile sunt:

- la nord parcela A920/2
- la sud parcela A920/1
- la vest DC902
- la est canalul Hcn 888

Suprafața terenului este de 6.500 mp, distribuiți după cum urmează:

Pr. nr. 274/2015 – P.U.Z. Depozitare, Birouri, Producție Nepoluantă și Parcaje – extravilan Dudeștii Noi, C.F. 403114,
 nr. cad. A920/2/1, S teren=6.500 m²,
 Beneficiar: BOLDEA TUDOR DIONIS,
 MEMORIU DE PREZENTARE P.U.Z.



- A 920/2/1 – 6.500mp, aflați în proprietatea lui Boldea Tudor Dionis, conform C.F. nr. 403114.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Elemente ale cadrului natural în mare varietate nu sunt. Terenul este în totalitate neamenajat, fără plantații.

Comuna Dudeștii Noi se încadrează în caracteristicile climatice generale specifice țării noastre, clima temperat continentală moderată. Anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate:

- primăverile sunt timpurii și ades capricioase
- veri uscate și lungi
- toamne lungi și cu temperaturi relativ constante
- ierni blânde și scurte

Caracterizarea climaterică a zonei:

- temperatura medie multianuală a aerului: 8,8gr C
- data medie a primului îngheț: 11 octombrie
- nr. Mediu al zilelor tropicale [T max. >30 gr C]: 8 zile/an
- cantitatea medie multianuala a precipitațiilor: 660mm/ an
- durata medie de strălucire a soarelui: 1924,1 ore / an
- număr mediu al zilelor cu ninsoare: 28 zile / an
- număr mediu al zilelor cu brumă: 25 zile / an

În anotimpul rece și în perioadele de calm poate apărea fenomenul de inversiune atmosferică.

Corespunzător latitudinii la care se situează zona studiată, se înregistrează o radiație solară directă medie de 736cal/m² la 21.06 și 118cal/m² la 22.12, cu un coeficient de transparență a norilor de 0,342.

Numărul mediu anual de zile acoperite este de 160-180 zile.

Din punct de vedere al particularităților topoclimatice se remarcă o repetiție relativ uniformă în suprafața unora dintre elementele meteorologice.

Morfologic, Dudeștii Noi se situează în Câmpia joasă Timiș-Bega cu energie de relief redusă, parte a unității geomorfologice Depresiunea Panonică.

Geologic, pe adâncimea ce interesează din punct de vedere geotehnic, se întâlnesc depunerile aluvionare cuaternare, reprezentate printr-o alternanță lenticular încrucișată de pământuri argiloase și nisipoase într-o largă gamă granulometrică, coloristica și de diferite consolidări specifica câmpiei joase.

Amplasamentul în cauza se caracterizează prin interceptarea pământurilor argiloase (umpluturi și teren natural) în partea superioară a stratificației.

Pânza freatică permanentă se află la o adâncime de 2,5-3,5m, iar în perioadele cu exces de umiditate, pânza freatică urcă la 1,00m.

Adâncimea de îngheț este de 0,60-0,70m.

Datele geotehnice și condițiile de fundare recomandate urmează a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmează a se construi.

În conformitate cu normativul P100/92 și harta seismică, amplasamentul se găsește în zona seismică de calcul D, cu o valoare a coeficientului seismic K_s=0,2 și perioada de colț T_c=1,0 sec.



2.4. CIRCULAȚIA

În prezent accesul pe parcelă se poate face din drumul comunal DC 902.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren extravilan. Din punct de vedere juridic, parcela aferentă studiului este repartizată astfel:

-C.F. 403114 Dudeștii Noi, nr. cad. A920/2/1 în suprafață de 0.65ha, arabil extravilan, proprietar Boldea Tudor Dionis.

În afara acestora, mai există în cadrul zonei studiate:

- a) terenuri cu destinația de arabil, aflate în proprietate privată (A920/1, A920/2)
- b) drumul de exploatare DE 908 și drumul comunal DC902
- c) Hcn 888

În stadiul actual, ținând cont de faptul că terenul are folosință agricolă, nu există zone de spațiu verde amenajat.

Nu există riscuri naturale în zonă.

Analiza situației existente a relevat disfuncționalități grupate pe categorii:

a) de circulație

- traseele drumurilor de exploatare din zonă nu permit rezolvări coerente, fiind necesare intervenții suplimentare pentru asigurarea continuității drumurilor în zonă, respectiv asigurarea unor profile transversale corespunzătoare, precum și inițierea unor drumuri noi, compatibile cu dezvoltarea unei zone de servicii, birouri, depozitare, producție.

b) funcționale

- existența canalelor de desecare menționate anterior.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

a) Căi de comunicație

Zona studiată este mărginită, la vest de drumul comunal DC902 și la nord de drumul de exploatare DE 908.

Analiza situației existente a relevat următoarele disfuncționalități ale circulației rutiere:

- zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente;
- trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.

b) Alimentarea cu apă și canalizare

În vecinătatea zonei există rețele de alimentare cu apă și canalizare (intravilanul comunei Dudeștii Noi și de-a lungul DC 43 până la sediul FM Logistic), precum și canale de desecare care colectează excesul de umiditate din sol și parțial apele de ploaie. (Hcn 888 la limita estică a parcelei studiate).

c) Alimentarea cu gaze naturale

În zonă nu există rețele de gaze naturale.



d) Alimentarea cu energie electrică

Conform aviz de amplasament favorabil fără condiții emis de ENEL DISTRIBUȚIE BANAT nr. 159392086/18.05.2016, pe teren nu există rețele electrice aeriene ce afectează amplasamentul.

e) Telefonizare

Conform aviz cu condiții nr. 874/23.05.2016 emis de ROMTELEKOM ROMANIA, în zonă există cabluri de fibră electronice subterane.

f) Rețea de televiziune în cablu

În zonă există rețea urbană de televiziune în cablu, dar nu afectează amplasamentul.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Terenurile încadrate în zona extinsă de studiu au avut, iar majoritatea au și în prezent, categoria de folosință de terenuri arabile, deci fără surse de poluare semnificativă a mediului.

Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

În prezent, zona nu este dotată cu canalizare centralizată, nici cu rețea de distribuție a apei potabile, iar apele pluviale sunt preluate de canalele de desecare.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice: nu există.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

Traseele din sistemul de comunicații ce prezintă posibile poluări pentru zonă se referă la drumul comunal DC902, datorită intensității traficului.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- dezvoltarea drumului de exploatare DE și a celor prevăzute prin P.U.G.-ul comunei astfel încât să poată deservi toată zona studiată
- dezvoltarea unei trame stradale în corelare cu cea din P.U.G.-ul comunei;
- extinderea funcțiunii adaptate la configurația terenului și specificul zonei limitrofe;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform prevederilor P.U.G. pentru această zonă sunt propuse funcțiuni comerciale, servicii, depozitare și industrie. Pe teritoriul comunei Dudeștii Noi, (în extravilan) s-au dezvoltat aceleași tipuri de funcțiuni.

▪ RIDICAREA TOPOGRAFICĂ

A fost realizată o ridicare topografică în scopul elaborării acestei documentații. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri și canale.



3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

În documentațiile de urbanism existente ale comunei Dudeștii Noi, această zonă este încadrată în extravilan. Din discuțiile cu autoritățile locale a reieșit că zona poate să devină suport pentru comerț, servicii și depozitare, producție, fiind propusă pentru intravilan extins. Documentația propune utilizările funcționale ale zonei, precum și traseele și profilele principalelor drumuri care vor deservi zona.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune punerea în valoare a cadrului natural existent.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenurilor din zona studiată prin documentația de față presupune realizarea unei trame stradale pornind de la P.U.Z.-ul director.

Sunt de menționat câteva intervenții majore ce influențează în mod pozitiv dezvoltările ulterioare:

- reconfigurarea profilului drumului comunal DC902, astfel încât să satisfacă nevoile locuitorilor comunei prin fluidizarea traficului auto și pietonal și realizarea unui drum colector prin intermediul căruia să se facă accesul pe parcela aferentă P.U.Z.-ului

- se propun 2 etape de funcționare a circulației și anume într-o primă fază se va realiza accesul din drumul județean DC 902, urmând ca ulterior să se realizeze din drumul colector propus paralel cu DC 902. Soluțiile de amenajare a racordului din prima etapă se vor executa în platforma existentă a drumului comunal DC902, numai înspre partea stângă (teren în proprietatea beneficiarului). Structura rutieră propusă pentru realizarea accesului carosabil în vederea realizării celor două intersecții, va fi identică cu cea a drumului comunal, fiind alcătuită dintr-o îmbrăcămințe asfaltică așezată pe o fundație din balast stabilizat și balast compactat.

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93. Locurile de parcare din incintă se vor realiza în mod similar cu platformele de acces și căile de circulație.

- În interiorul terenului aferent investiției sunt propuse căi de circulație cu două benzi de 9 m lățime carosabil, platforme și locuri de parcare. Se vor respecta căile de intervenție pentru mașinile de pompieri.

Apele meteorice de suprafață se vor colecta prin rigole carosabile acoperite, cu descărcare în rețeaua de canalizare (cu caracter de depozitare) din incintă. Apele din această rețea sunt trecute prin separatorul de *namol și hidrocarburi* și stocate în *bazinul de retenție* (ambele propuse spre amplasare în zona verde). Apa pluvială pre-epurată din bazinul de retenție va fi transportată până la canalul de desecare aflat la limita estică a parcelei studiate - Hcn 888, în care se va descărca controlat printr-o *gura de descărcare*

Străzile vor fi executate din îmbrăcăminți moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcămințe bituminoasă din mixturi asfaltice.



3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Intervențiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone pentru depozitare, birouri, parcaje și producție nepoluantă;
- asigurarea accesului în zona studiată;
- spații verzi – compacte și spații verzi de aliniament și cu rol de protecție 20%
- regim de înălțime maxim P (pentru depozite și hale) și P+4E (pt. birouri), P.O.T. maxim = 55%, C.U.T. Maxim = 2, H max. cornișă 10 m (pt. Depozite și hale) și H max. cornișă 17.5 m (pt. birouri)
- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și a canalizării pentru viitoarea dezvoltare;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga zonă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz
- Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este cel care reglementează posibilitățile de edificare

Bilanț teritorial:

Destinație teren	Situația existentă		Situația propusă	
	suprafață	procente	suprafață	procente
Teren	6.500,00mp	100,00%	6.500,00mp	100,00%
Zonă construibilă spații depozitare, birouri, producție nepoluantă			3.575,00mp	55,00%
Spații verzi			1.300,00mp	20,00%
Alei carosabile, platforme și parcaje (inclusiv drumuri de acces)			1.625,00mp	25,00%
Total	6.500,00mp	100,00%	6.500,00mp	100,00%

Investiția se va face gradat și etapizat.

S-au rezervat zone speciale pentru spații verzi și dotările edilitare: stații de pompare, bazin de retenție ape pluviale, post trafo, SRM.

Se vor asigura locuri de parcare pentru angajați, vizitatori și TIR (aprovizionare).

Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea unei distanțe minime de 8 m față de limitele laterale și respectiv 6 m față de limita posterioară.

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

a) Alimentare cu apă

Suprafața totală a zonei studiate este de 6.500 mp; zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de depozitare, birouri, parcaje și producție nepoluantă, ce va fi introdusă în intravilanul extins al localității Dudeștii Noi.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a comunei Dudeștii Noi, rețea administrată de Primăria comunei Dudeștii Noi.



De-a lungul drumului comunal DC 43, care leagă intravilanul comunei de intersecția cu DN 6, există o rețea de alimentare cu apă, care are traseul până la incinta FM Logistic. În dreptul zonei studiate în PUZ se propune executarea unui bransament la această rețea de apă, aflată pe partea opusă a drumului, bransament care va asigura necesarul de apă potabilă.

Rețeaua de alimentare cu apă propusă se va realiza din teava de polietilenă PE-HD, Pn 6, Dn. 110 mm și va subtraversa DC 43 și Hcn 903 existent, având o lungime de ~ 50 m. Conducta se pozează îngropată sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip.

Pe bransamentul conductei de alimentare cu apă, la intrarea în incinta studiată, la cca 1m față de limita de proprietate, se amplasează un câmin de apometru pentru măsurarea debitului consumat de unitate.

Pentru refacerea rezervei de incendiu, Primaria Dudeștii Noi a impus executarea unui foraj de mică adâncime. Din acest foraj, se va alimenta un rezervor de incendiu ($V=54$ mc), care înmagazinează o rezervă de apă pentru stingerea unor eventuale incendii. Rețeaua de incendiu se va echipa și cu 1 hidrant de incendiu suprateran.

Debitele totale de apă sunt :

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 14,71 \text{ mc/zi} = 0,51 \text{ l/s}$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 19,12 \text{ mc/zi} = 0,66 \text{ l/s}$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 4,78 \text{ mc/h} = 1,32 \text{ l/s}$$

$$Q_{RI} = 0,62 \text{ l/s}$$

BREVIAR DE CALCUL

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"

Suprafața totală a zonei studiate este de 6.500 mp, cuprinzând o zonă de depozitare, birouri, parcaje și producție nepoluantă. Numărul total de angajați va fi de 300.

1.NECESARUL DE APĂ

Debitele specifice avute în vedere pentru dimensionarea surselor sunt:

- 40 l/or,zi pentru angajați;
- 0,20 l/mp,zi pentru spălare/igienizare suprafețe.
- angajați: - 300 persoane $\times$ 40 l/or,zi = 12.000 l/zi : 1.000 = 12 mc/zi
- suprafețe spălare: 3.575 mp/zi $\times$ 0,2 l/mp,zi = 715 l/zi : 1.000 = 0,71 mc/zi

$$N = 12 + 0,71 = 12,71 \text{ mc/zi}$$

2.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 aducțiuni și rețelele de distribuție, conform S.R. 1343/1-2006

$K_s = 1,15$ – coeficient ce ține seama de nevoile tehnice ale sistemului de alimentare cu apă, conform S.R. 1343/1-2006



$$Q_{S\ ZI\ MED} = 1,007 \times 1,15 \times 12,71 = 14,71 \text{ mc/zi} = 0,51 \text{ l/s}$$

$Q_{S\ ZI\ MAX}$ – debitul zilnic maxim (mc/zi)

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = k_{zi} \times Q_{S\ ZI\ MED}$$

unde :

$K_{zi} = 1,30$ – coeficient de neuniformitate al debitului zilnic maxim conform, S.R. 1343/1-2006, tabel 1- zone cu gospodării având instalații interioare de apă și canalizare, cu preparare locală a apei calde.

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 1,30 \times 14,71 = 19,12 \text{ mc/zi} = 0,66 \text{ l/s}$$

$Q_{S\ ORAR\ MAX}$ – debitul orar maxim (mc/h)

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = k_o \times Q_{S\ ZI\ MAX} / 8$$

unde :

$K_o = 2,0$ – coeficient de neuniformitate al debitului orar maxim conform, S.R.1343/1-2006, tabel 2.

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 2,0 \times 19,12 / 8 = 4,78 \text{ mc/h} = 1,32 \text{ l/s}$$

Debitele necesare sunt:

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 14,71 \text{ mc/zi} = 0,51 \text{ l/s}$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 19,12 \text{ mc/zi} = 0,66 \text{ l/s}$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 4,78 \text{ mc/h} = 1,32 \text{ l/s}$$

3.NECESARUL DE APA PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

Conform normativului P118, investitia se poate incadra în grupa II de rezistenta la foc în categoria de pericol de incendiu „D”. Conform prevederilor Normativului I-9/2003, nu este obligatorie dotarea cu hidranti interiori de incendiu. Este obligatorie asigurarea stingerii incendiului cu apa din exteriorul cladirii, prin retele de hidranti exteriori.

Debitul de calcul pentru stingerea din exterior a incendiului, conform STAS 1478-90, tabel 21, este de 5 l/s, timpul teoretic de functionare este de 3 ore.

Rezervor incendiu

$$Q_{IE} = 5 \text{ l/s}$$

$$V_{INC2} = Q_{IE} \times T_{IE} = 5 \text{ l/s} \times 3 \text{ h} \times 3600 = 54.000 \text{ l} = 54 \text{ mc}$$

$$V_{INC} = 54 \text{ mc}$$

Refacerea rezervei de apă pentru incendiu, se va face cu debitul Q_{RI} în timpul T_{RI} :

-rezervor hidranti:

$$Q_{RI} = \frac{V_{inc}}{T_{RI}} = \frac{54}{24} = 2,25 \text{ mc/h} = 0,62 \text{ l/s}$$

$$Q_{RI} = 0,62 \text{ l/s}$$

4.DIMENSIONARE REȚEA

$$Q_{DIM\ REȚEA\ APA} = Q_{S\ ORAR\ MAX} = 1,32 \text{ l/s}$$

$$Q_{DIM\ REȚEA\ INC} = Q_{IE} = 0,62 \text{ l/s}$$

Pentru refacerea rezervei de incendiu se va executa un foraj de mica adancime, cu un debit de exploatare de ~ 1 l/s și a unui rezervor de incendiu, cu un volum de 54 mc, care asigura o



refacere a rezervei de apa în termen de 24 h.

5. SURSĂ

Sursa de apa va fi rețeaua de alimentare cu apa în sistem centralizat a localității Dudeștii Noi, mai exact rețeaua de apa existentă pe DC 43, în extravilanul localității Dudeștii Noi. Aceasta sursă va asigura un debit pentru satisfacerea consumului de apa și stingerea eventualelor incendii.

$$Q_{\text{sursa}} = Q_{\text{s orar max}} + Q_{\text{RI}} = 1,32 + 0,62 = 1,94 \text{ l/s} = 6,98 \text{ mc/h}$$

b) Canalizarea menajeră

Sistemul de canalizare stabilit pentru zonele de locuințe situate în extravilanul municipiului Timișoara va fi de tip separativ, preluând strict apele uzate provenite de la grupurile sanitare.

Canalizarea menajera propusa în zona studiata se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al comunei Dudeștii Noi. (aflat în administrarea Primăriei Dudeștii Noi)

De-a lungul drumului comunal DC 43, care leaga intravilanul comunei de intersecția cu DN 6, există și o rețea de canalizare menajeră, până la incinta FM Logistic. În dreptul zonei studiate în PUZ se propune executarea unui racord la această rețea menajeră, aflată pe partea opusă a drumului, racord care va asigura evacuarea apei uzate menajere în canalizarea comunei.

Canalizarea menajera propusa se va realiza din tuburi din PVC-KG cu diametrul $D=250 \text{ mm}$ ($L \sim 50 \text{ m}$) și va subtraversa DC 43 și Hcn 903 existent. Canalizarea menajera propusa va funcționa gravitațional.

Pentru a respecta condiția impusă de Certificatul de Urbanism, este obligatorie realizarea sistemelor centralizate de alimentare cu apa și canalizare, apoi este posibilă locuirea zonei. Nu se prevăd fose septice pentru case.

Debitele menajere evacuate sunt:

$$Q_{\text{UZI MED}} = 14,71 \text{ mc/zi} = 0,51 \text{ l/s}$$

$$Q_{\text{UZI MAX}} = 19,12 \text{ mc/zi} = 0,66 \text{ l/s}$$

$$Q_{\text{U ORAR MAX}} = 4,78 \text{ mc/h} = 1,32 \text{ l/s}$$

CANALIZARE MENAJERĂ

Apele colectate în rețeaua de canalizare s-au determinat conform STAS 1846/90 pentru un număr de 300 locuitori. Procentul de restituție se consideră de 100% din necesarul de apa calculat pentru etapa de perspectivă apreciată la:

Debitele evacuate sunt:

$$Q_{\text{UZI MED}} = 14,71 \text{ mc/zi} = 0,51 \text{ l/s}$$

$$Q_{\text{UZI MAX}} = 19,12 \text{ mc/zi} = 0,66 \text{ l/s}$$

$$Q_{\text{U ORAR MAX}} = 4,78 \text{ mc/h} = 1,32 \text{ l/s}$$

c) Canalizarea pluvială

Apele de ploaie din zona studiata sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată ($L \sim 200 \text{ m}$), trecute prin separatorul de namol și hidrocarburi și stocate în bazinul de retenție (ambele propuse spre amplasare în zona verde). Apa pluvială pre-epurată din bazinul de retenție va fi transportată până la canalul de desecare aflat la limita estică a parcelei studiate - Hcn 888, în care se va descarca controlat printr-o gura de descarcare, pe



care se amplasează o vana de închidere îngropată.

Debitul de ape pluviale este:

$$Q_{PL} = 65,41 \text{ l/s}$$

Volumul bazinului de retenție este de 78 mc (~38 mp).

Volumul anual al apelor pluviale va fi: $V_{\text{anual}} = 4.317 \text{ mc/an}$

CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele de ploaie din zona studiată sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată (L~200 m), trecute prin separatorul de namol și hidrocarburi și stocate în bazinul de retenție (ambele propuse spre amplasare în zona verde). Apa pluvială pre-epurată din bazinul de retenție va fi transportată până la canalul de desecare aflat la limita estică a parcelei studiate - Hcn 888, în care se va descarca controlat printr-o gura de descarcare, pe care se amplasează o vana de închidere îngropată.

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:

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

$$m = 0,8 \text{ dacă } t < 40 \text{ m}$$

Suprafața totală a zonei studiate este de 6.500 mp, respectiv 0,65 ha.

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

Construcții	S= 3.575 mp	coef. de scurgere $\varnothing = 0,95$
-------------	-------------	--

Drumuri	S= 1.625 mp	coef. de scurgere $\varnothing = 0,85$
---------	-------------	--

Zona Verde	S= 1.300 mp	coef. de scurgere $\varnothing = 0,05$
------------	-------------	--

$$\varnothing = \frac{3.575 \times 0,95 + 1.625 \times 0,85 + 1.300 \times 0,05}{6.500} = 0,74$$

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

t = durată ploi

$$t = t_{cs} + \frac{L}{v_a} = 5 + \frac{200}{42} = 10 \text{ minute}$$

$t_{cs} = 5$ minute pentru zonă de ses

$v_a = 42 \text{ m/min}$

-lungimea colectorului este de 200 m

$I = 170 \text{ l/sxha}$ - pentru durată de 10 minute și frecvența de 1/1

$$Q_{PL} = 0,65 \times 170 \times 0,74 \times 0,8 = 65,41 \text{ l/s} = 0,065 \text{ mc/s}$$

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

$$V_{\text{anual}} = 65,41 \times 11 \times 60 \times 100 / 1.000 \sim 4.317 \text{ mc/an}$$

Volumul bazinului de retenție: $0,065 \text{ mc/s} \times 20 \times 60 = 78 \text{ mc} (\sim 38 \text{ mp})$

d) Alimentarea cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului propunem amplasarea unui post trafo aerian de 100 kVA, 20/0,4kV, alimentat din rețeaua LEA 20kV ENEL din zonă. De la postul trafo aerian (PTA) se vor realiza racorduri electrice individuale la obiectivele prevăzute.

Bilanțul consumatorilor de energie electrică se apreciază astfel:

TIMIȘOARA 300079, str. Remus nr.7/a ap. 5 tel./ fax 0256228717
 Reg.Corn. J35/2310/2004, C.U.I. RO 18677315
 cont RO82 BTRL RONC RT03 0655 3101 BANCA TRANSILVANIA S.A.
 cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



$P_i = 100 \text{ kW}$

$P_{sim} = 60 \text{ kW}$

De la PTA se va asigura și iluminat stradal cu corpuri de iluminat cu vapori de mercur sau de sodiu de 250W montate pe stâlpi.

Toate aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de firme autorizate și se vor executa de către firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

e) Telecomunicații și televiziune prin cablu

La comanda beneficiarului, operatorii de specialitate vor extinde rețelele de telecomunicații și cablare TV din zonă. De la aceste rețele se vor realiza bransamente individuale la obiectivele PUZ-ului studiat.

Valoarea lucrărilor se suportă de către firmele de specialitate care dezvoltă rețelele din zonă.

La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 132-2003; 17-2011; NTE 007/08/00; P 118-1999).

f) Gospodărie comunală

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicei mediului. Raportul mediu natural – mediu antropic 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.

- Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de minim 20% din suprafața privată ocupată de spații verzi. Se prevăd consolidări de maluri, plantări de zone verzi, punerea în valoare a cadrului natural existent.

- Spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi și plante decorative
- Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea. Prin adaptarea soluției de canalizare și alimentare cu apă în etapa viitoare în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.

Depozitarea controlată a deșeurilor: colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate: nu e cazul

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană: nu e cazul

Valorificarea potențialului turistic și balnear: nu e cazul



Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore: zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente. Trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.

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

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la :

1.a. Soluțiile de urbanism propuse creează suportul pentru activități viitoare. Soluțiile de urbanism propuse creează suportul pentru activități viitoare. Elaborarea PUZ este determinată de intenția de a funcționa liza un perimetru extravilan în acord cu cerințele și tendința de dezvoltare zonală. Amplasamentul este situat într-o zonă din perimetrul comunei Dudeștii, în care sunt foarte multe alte planuri similare aprobate. Modelarea propusă creează premise pentru protecția mediului, înțeles ca fiind de tip urban, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stres ambiental (zgomot, noxe din traficul rutier).

1.b. Se încadrează în documentațiile de urbanism cu caracter director. La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementărilor și restricțiilor impuse au stat câteva obiective principale: încadrarea în caracterul zonei precum și asigurarea îndeplinirii măsurilor legale și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute.

1.c. Actualmente terenul are categoria de folosință teren arabil, dar nu este un teren valoros pentru culturi, calitatea acestuia nefiind mulțumitoare. Se vor consulta și rezultatele studiului O.S.P.A. privind clasa de fertilitate a terenului, factor ce va fi luat în calcul și în ceea ce privește scoaterea terenului din circuitul agricol. Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și constituie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților de trai, cu conservarea factorilor de mediu.

1.d. Propunerile documentației de urbanism de extindere a zonei de servicii / depozitare nu afectează mediul.

Apa: prin soluțiile adoptate (de alimentare cu apă, de canalizare menajeră și pluvială) – se elimină posibilitatea de infiltrații în sol.

Aerul: nu există surse de poluare a atmosferei – exceptând cele legate de circulația autovehiculelor, funcțiunea fiind de locuire. Surse staționare nederijate nu există; surse staționare dirijate: emisiile de poluanți antrenați de la gazele de ardere de la centralele termice generează monoxid de carbon și oxizi de azot; surse mobile: autoturisme și autoutilitate care generează poluanți precum monoxid de carbon, oxizi de azot, dioxid de sulf, hidrocarburi nearse – intermitente.

Solul: surse de poluare specifice perioadei de execuție nu există, decât accidental de la pierderea de carburanți la utilajele folosite – sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului. Pentru perioada de exploatare, surse posibile de poluare sunt: depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor menajere. Se va realiza o platformă adecvată pentru colectarea deșeurilor, se va întreține solul în spațiile verzi.



Zgomot și vibrații: proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că nu se vor desfășura activități generatoare de zgomot.

Radiații: lucrările propuse nu produc și nu folosesc radiații.

Ca principale acte normative privind protecția mediului ce trebuie respectate, sunt precizate următoarele:

- Se vor respecta condițiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;
- Deșeurile rezultate vor fi ridicate de către o unitate de salubritate autorizată; cele reciclabile – hârtie, carton, sticlă etc. – vor fi colectate separate, pe tipuri și vor fi predate unităților specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deșeurilor reciclabile, precum și cele al O.U. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Se vor respecta prevederile O. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va menține în limitele STAS 10009/88 (max. 50dB) și STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de O. 462/93 și O. MAPM 1103/2003;
- Apele uzate vor respecta condițiile de colectare din NTPA 002/2002;
- Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea 426/2001;
- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene.

1.e. Prin canalizare și alimentare cu apă în sistem centralizat, soluția ce se propune pentru etapa imediat următoare este conformă cu normelor europene actuale.

Managementul deșeurilor menajere: acestea vor fi colectate în recipiente cu această destinație și vor fi preluate de societăți autorizate cu mijloace de transport adecvate care nu permit împrăștierea lor.

Gospodărirea substanțelor periculoase și toxice: fiind construcții de servicii / depozitare / producție nepoluantă, nu rezultă nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu se necesită măsuri speciale.

Protecția calității apelor: prin canalizare și alimentare cu apă în sistem centralizat, soluția ce se propune pentru etapa imediat următoare este conformă cu normelor europene actuale.

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

- 2.a. Propunerile promovate prin documentația de față produc niște efecte ireversibile. Terenul agricol dispare, dar schimbarea se produce în sens pozitiv. Se creează locuri de muncă prin serviciile create. Probabilitatea de a afecta mediul este nulă – ca durată sau frecvență – ca atare nu se pune problema reversibilității efectelor (elementele componente rămân nenocive și deșeurile neutre se adună și se elimină în câteva minute)
- 2.b. Nu e cazul. Nu se pune problema cumulării efectelor, toate materialele utilizate, depozitate sau comercializate sunt inerte, neutre, netoxice, în general create și agrementate special pentru medii în care stau și locuiesc oameni.
- 2.c. Nu se produc efecte transfrontaliere, fiind la o distanță de peste 60km față de graniță.
- 2.d. Nu e cazul. Nici în condiții accidentale, nici în condiții normale natura activității nu afectează sănătatea oamenilor sau starea mediului înconjurător.
- 2.e. Nu există riscuri pentru sănătatea umană. Efectele – ca areal de suprafață cât și ca număr de populație posibil afectat – sunt practice nule, neafectând practic nici măcar locuitorii din clădirile propuse. Toate spațiile vor fi încălzite, ventilate și se vor asigura toate



normele P.S.I. necesare, clădirile vor fi incombustibile, materialele utilizate vor fi incombustibile sau greu combustibile, se va asigura dotarea P.S.I. necesară.

2.f. Nu e cazul.

2.f.i. – nu sunt zone naturale speciale și nici patrimoniu natural care să fie afectat. Nu sunt elemente ale patrimoniului cultural (național, regional sau local) în zonă. Nu există caracteristici naturale speciale

2.f.ii – nu e cazul. Nu se depășesc standardele și valorile limită de calitate a mediului, pe parcela studiată nefiind activitate generatoare de noxe, risc poluare, accident, etc.

2.f.iii - nu e cazul. Este exclusă folosirea terenului în mod intensiv, procentul maxim de ocupare al terenului studiat cu construcții P.O.T. este sub 40%, rămân în zonă platforme, parcaje, spații verzi amenajate (peste 7,00%)

2.g. Nu e cazul. În zonă nu există peisaje cu statut de protejare (nici măcar local) deci nici național, comunitar sau internațional.

Din aceste considerente generale și specifice legislației de mediu, cunoscând în detaliu caracterul investiției, luând în considerare situațiile cu investiții similare; se apreciază că investiția este cu un risc redus, nesemnificativ asupra mediului și se realizează pe o suprafață relativ mică.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgirea profilului transversal - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare.

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spații verzi și zone construite, precum și asigurarea funcțiunilor complementare necesare unei astfel de dezvoltări.

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonei de servicii / depozitare / producție nepoluantă în extravilanul localității Dudeștii Noi, trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții armonioase, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor și serviciilor necesare funcționării.

Întocmit,
 Arh. Cătălina BOCAN

TIMIȘOARA 300079, str. Remus nr.7/a ap. 5 tel / fax 0256228717
Reg.Com. J35/2318/2004, C.U.I. RO 16877315
cont RO82 BTRL RONC RT03 0355 3101 BANCA TRANSILVANIA S.A.
cont RO83 TREZ 6215 069X XX00 5315 TREZORERIA TIMIȘOARA



PLAN URBANISTIC ZONAL

DEPOZITARE, BIROURI, PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ ȘI PARCAJE, extravilan Dudeștii Noi, C.F. 403114, nr. cad. A920/2/1, S teren- 6.500m²

BOLDEA TUDOR DIONIS, Timișoara, str. Paul Chinezu, nr.4, ap.3,

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z.



Reglementări construcții industriale nepoluante, depozitare, servicii comerț și birouri aferente – max. P+4E birouri, P hale și depozite

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelei reglementate: la N de drumul de exploatare DE908, la S și E de canalul Hcn 888, iar la V de drumul comunal DC902.

Limita zonei studiate este figurată în planșa cu REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal cu linie roșie. Suprafața acestei zone este de 6.97 ha.

Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica.

În perimetrul zonei funcționale menționate mai sus, eliberarea autorizațiilor de construcție se va face pe baza reglementărilor ce urmează.

În acest perimetru se propune dezvoltarea unei zone industriale, cu zone pentru depozitare, comerț, servicii publice, cu un procent de ocupare maximă a terenului de 55%.

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din extravilanul comunei Dudeștii Noi.

PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE

Conținutul Regulamentului

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

cap. 1 - Generalități

cap. 2 - Utilizarea funcțională

cap. 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

În cap. 1 - Generalități se detaliază:

art. 1 – tipurile de subzone funcționale

art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei

art. 3 – funcțiile complementare admise ale zonei.

În cap. 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei, se pun în evidență:

art. 4 – utilizări permise

art. 5 – utilizări permise cu condiții

art. 6 – interdicții temporare

art. 7 – interdicții definitive (permanente).

În cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii în completarea art. 17-24 din

R.G.U. cu referire la:

art. 8 – orientarea față de punctele cardinale

art. 9 – amplasarea față de drumurile publice

art. 10 – amplasarea față de căi navigabile existente

art. 11 – amplasarea față de C.F.

art. 12 – retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

art. 13 – amplasarea față de aeroporturi

art. 14 – amplasarea față de aliniament

art. 15 – amplasarea în interiorul parcelei.



3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii în completarea art. 25 și 26 din R.G.U. cu referire la :

art. 16 – accese carosabile

art. 17 – accese pietonale

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară în completarea art. 27, 28 și 29 din R.G.U. cu referire la:

art. 18 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

art. 19 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

art. 20 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor în completarea art. 30, 31, 32 și 15 din R.G.U. cu referire la:

art. 21 – parcelare

art. 22 – înălțimea construcțiilor

art. 23 – aspectul exterior

art. 24 – procentul de ocupare al terenului

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi în completarea art. 33, 34 și 35 din R.G.U. cu referire la:

art. 25 – parcaje

art. 26 – spații verzi

art. 27 – împrejurimi.

Construcții pentru spații comerciale, servicii, industrie și depozitare

Cap. 1 Generalități

Art. 1. Tipuri de subzonă funcțională

În funcție de regimul de înălțime propus, în zona studiată se întâlnesc:

- Construcții pentru servicii / birouri, producție nepoluantă și depozitare
- spații verzi de aliniament.

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea de construcții industriale nepoluante și spații aferente pentru birouri, depozitare și servicii

Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei:

- spații verzi amenajate
- accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje
- rețele tehnico – edilitate și construcții aferente.

Cap. 2 Utilizarea funcțională

Art. 4. Utilizări permise.

- instituții servicii și echipamente publice
- sedii firme, servicii diversificate, nepoluante, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale
- spații de prezentare și expunere



- construcții industriale cu funcțiunea de depozitare specializate pe diverse profile, nepoluante: activități producție nepoluantă, fără flux tehnologic / manufacturiere (de exemplu prelucrare textile, încălțăminte, obiecte de mici dimensiuni, din domeniul IT, prelucrare mecanică, tâmplărie, mobilier, etc.), respectând condiția ca nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă

- construcții și instalații tehnico-edilitare ce deservească, precum și echipamente legate de funcționarea zonei

- parcaje, parking-uri

- spații publice plantate, parcuri, grădini publice, cu amenajările specific: alei pietonale, pergole monumente de artă plastică, mobilier urban, fântâni

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

- Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

Art. 6. Interdicții temporare de construire

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile.

Art. 7. Interdicții definitive de construire

Sunt interzise următoarele:

- stații de întreținere auto;

- construcții pentru creșterea animalelor, ferme agro – zootehnice, abatoare

- construcții și amenajări care prin natura lor, volumul și aspectul lor sunt incompatibile cu securitatea, salubritatea și confortul zonei

- depozite de deșeuri periculoase sau instalații pentru eliminarea deșeurilor periculoase prin incinerare ori tratare chimică

- instalații chimice integrate,

- instalații industriale pentru producerea celulozei din cherestea sau alte materiale fibroase similare, producerea hârtiei și a cartonului, cu o capacitate de producție de cel puțin 200 tone/zi.

- Producerea și prelucrarea metalelor, mineralelor

- Activități din industria chimică: tratarea produselor intermediare și obținerea produselor chimice, producerea pesticidelor și a produselor farmaceutice, vopselelor și lacurilor, elastomerilor și peroxidilor,

- Activități din industria alimentară: fabricarea uleiurilor și a grăsimilor vegetale și animale; ambalarea și conservarea produselor animale și vegetale; fabricarea produselor lactate; fabricarea malțului și a băuturilor alcoolice; fabricarea produselor de cofetărie și a siropului; abatoare; instalații industriale pentru fabricarea amidonului; fabrici de făină și ulei de pește; fabrici de zahăr.



- Activități din industria textilă, a pielăriei, a lemnului și hârtiei: instalații pentru pretratarea (operații ca spălare, înălbire, mercerizare) sau vopsirea fibrelor ori textilelor; instalații pentru tăbăcirea/argăsirea pieilor și blănurilor; instalații de producere și prelucrare a celulozei
- Depozite de fier vechi, de vehicule uzate, inclusiv deșeuri de vehicule.

Cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 119/2014. Se recomandă orientarea spațiilor astfel încât să se asigure însorirea birourilor.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

Se va ține cont de zona drumurilor propuse.

În cazul terenurilor situate de-a lungul drumului județean DJ691 se vor respecta retragerile construcțiilor față de drumuri stabilite în documentațiile P.U.Z. aprobate (35 m față de marginea îmbrăcămintei asfaltice), iar față de noul profil de 16 m al drumului de exploatare DE 267) se va respecta o retragere de 6 m; retragerea față de drumul longitudinal PTT1 este de 10 m.

Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.

Nu e cazul.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Terenul se afla la peste 2,5km de zona aeroportului

Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând aliniamentul propus în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE (6 m).

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

Se va respecta R.L.U. aferent P.U.G. Dudeștii Noi.

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).
- amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății, Art. 2,3,4,5 și 16



Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor va respecta următoarea condiție:

- clădirile principale se vor amplasa la o distanță de cel puțin 10 m față de limită.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. Trebuie asigurat accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, a evacuării deșeurilor, salvării.

Art. 17. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică sau în cazul în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a localității.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art. 21. Parcelarea

Se propune împărțirea terenului în două parcele, din care una pentru construire și una pentru viitorul prospect stradal al drumului colector.

Parcelări ulterioare pot fi aprobate doar în baza unui proiect P.U.Z.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- respectarea normativelor legate de asigurarea însoirii construcțiilor (conform Ordinului nr. 119 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al



populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoirii acestora.

- regimul de înălțime general al construcțiilor este de Parter, H max cornișă 10 m (hale și depozite) respectiv P+4E pt. birouri – H max cornișă 17,5 m.
- se pot realiza subsol sau demisol, în condițiile în care studiul geotehnic o permite.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

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.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade.

b) Fațade

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

c) Acoperișuri

Construcțiile vor avea învelitori tip terasă sau șarpantă.

Învelitorile extinderilor construcțiilor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș.

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Zona are un P.O.T. maxim admis = 55%.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este 2.

zona 1 – construcții pentru comerț, servicii industrie nepoluantă și depozitare

- birouri – H max. Cornișă= 17,5 m P+4E

- construcții industriale nepoluante și depozitare – H max. Cornișă= 10 m Parter

P.O.T. maxim = 55%, C.U.T. Maxim = 2,00

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

Art. 25. Parcaje

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93,



dacă nu există alte reglementări locale. Locurile de parcare din incintă se vor realiza în mod similar cu platforme de acces și căile de circulație.

Se vor respecta căile de intervenție pentru mașinile de pompieri.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Art. 26. Spații verzi

Autorizația de construire va conține obligația creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Este obligatorie asigurarea unui procent de spațiu verde de 20% din suprafața terenului.

Art. 27. Împrejmuiri

Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul clădirii în interior se pot realiza împrejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 1,80 m, cu soclu plin de 0,30 - 0,60 m și vor putea fi dublate de un gard viu. De la clădire și până în spatele lotului, se pot realiza împrejmuiri opace (zidărie, etc.), cu o înălțime maximă de 2,00 m.

CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

CertIFICATELE de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit, șef de proiect
Arh. Catalina BOCAN