

S.C. BUILDING PROJECT CONCEPT S.R.L. a concept, a project and a building with style
Inregistrata la oficiul registrului comertului Timiș sub nr. J35/1320/2016
Tel/fax: 0723 573 535;
E-mail : bajabogdan@yahoo.com

**Proiect: PUZ DEZVOLTARE ZONĂ LOGISTICĂ, SERVICII ȘI PRODUCȚIE
NEPOLUANTĂ**

Amplasament: **TIMIȘOARA, CALEA ȘAGULUI, județul TIMIȘ**
PARCELE : 1) C.F. NR. 410547, NR. CAD. 410547
 2) CF. NR. 410546, NR. CAD. 410546
 3) CF NR. 417635, NR. CAD. 417635
 4) CF NR. 417637, NR. CAD. 417637
 5) CF NR. 417636, NR. CAD. 417636
 6) CF NR. 417638, NR. CAD. 417638
 7) CF NR. 417639, NR. CAD. 417639
 8) CF NR. 417640, NR. CAD. 417640
 9) CF NR. 456416, NR. CAD. 456416

Beneficiari : **SC AGRO IMOBILIARE SRL**

Nr. Proiect : **152/ 2022**

Faza : **PLAN URBANISTIC ZONAL [P.U.Z.]**

S.C. BUILDING PROJECT CONCEPT S.R.L. a concept, a project and a building with style
Inregistrata la oficiul registrului comertului Timiș sub nr. J35/1320/2016
Tel/fax: 0723 573 535;
E-mail : bajabogdan@yahoo.com

FOAIE DE CAPAT

**DENUMIRE PROIECT: P.U.Z. DEZVOLTARE ZONĂ LOGISTICĂ, SERVICII ȘI
PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ**

AMPLASAMENT : TIMIȘOARA, CALEA ȘAGULUI, județul TIMIȘ 1) C.F. NR. 410547, NR. CAD. 410547 2) CF. NR. 410546, NR. CAD. 410546 3) CF NR. 417635, NR. CAD. 417635 4) CF NR. 417637, NR. CAD. 417637 5) CF NR. 417636, NR. CAD. 417636 6) CF NR. 417638, NR. CAD. 417638 7) CF NR. 417639, NR. CAD. 417639 8) CF NR. 417640, NR. CAD. 417640 9) CF NR. 456416, NR. CAD. 456416
--

BENEFICIARI : S.C. AGRO IMOBILIARE S.R.L. Chișoda
PROIECTANT: S.C. BUILDING PROJECT CONCEPT S.R.L.
NR. PROIECT: 152 /2022
FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL

S.C. BUILDING PROJECT CONCEPT S.R.L. a concept, a project and a building with style
Inregistrata la oficiul registrului comertului Timiş sub nr. J35/1320/2016
Tel/fax: 0723 573 535;
E-mail : bajabogdan@yahoo.com

BORDEROU

1. PIESE SCRISE

- 1.FOAIE DE CAPAT
 - 2.COLECTIV DE PROIECTARE
 - 3.BORDEROU
 - 4.MEMORIU DE PREZENTARE
 - 1.0. Introducere
 - 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
 - 1.2. Obiectul lucrarii
 - 1.3. Surse de documentare
 - 2.0. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
 - 2.1. Evolutia zonei
 - 2.2. Incadrarea in localitate
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural
 - 2.4. Circulatia
 - 2.5. Ocuparea terenurilor
 - 2.6. Echiparea tehnico-edilitara
 - 2.7. Probleme de mediu
 - 2.8. Optiuni ale populatiei
 - 3.0. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevederi ale P.U.G.
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulatiei
 - 3.5. Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
 - 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
 - 3.7. Protectia mediului
 - 3.8. Obiective de utilitate publica
 - 3.9 Cadrul legal
 - 4.0. Modul de integrare in investitie/operatiuni propuse in zona
 - 5.0 Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivel
- U.T.R.
- 6.0 Categori de costuri

2. PIESE DESENATE

- | | |
|--|-----|
| 1. PLAN DE INCADRARE IN ZONA | U01 |
| 2. STUDIU CVARTAL | U02 |
| 3. PLAN DE SITUATIE EXISTENTA | U03 |
| 4. PLAN DE SITUATIE EXISTENTA cu PUZ aprobat | U03 |
| 5. PALAN REGLEMENTARI URBANISTICE | U04 |

S.C. BUILDING PROJECT CONCEPT S.R.L. a concept, a project and a building with style
Inregistrata la oficiul registrului comertului Timiș sub nr. J35/1320/2016
Tel/fax: 0723 573 535;
E-mail : bajabogdan@yahoo.com

MEMORIU DE PREZENTARE

1.0. INTRODUCERE

1.1.DATE DE RECUNOASTERE ALE DOCUMENTATIEI

DENUMIRE PROIECT: P.U.Z. DEZVOLTARE ZONĂ LOGISTICĂ, SERVICII ȘI PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ

AMPLASAMENT : INTRAVILAN TIMIȘOARA, CALEA ȘAGULUI, CF nr. 410547, CF nr. 410546, CF nr. 417635, CF nr. 417637, CF nr. 417638, CF nr. 417639, CF nr. 417640, CF. nr. 456416.

BENEFICIARI : S.C. AGRO IMOBILIARE S.R.L.

PROIECTANT: S.C. BUILDING PROJECTCONCEPT S.R.L. Chișoda

NR. PROIECT: 152/2022

FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL

METODOLOGIA CE A STAT LA BAZA DOCUMENTATIEI

S-a respectat "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL" precum si "GHIDUL CUPRINZAND PRECIZARI, DETALIERI SI EXEMPLIFICARI PENTRU ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM DE CATRE CONSILIILE LOCALE" al MLPAT aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 175 / N / 16.august.2000 si cu Ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16.august.2000, a Legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, Legii nr. 50/1991, modificata cu legea 453/2001, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996 republicată în 2002 privind Regulamentul General de Urbanism.

S-a tinut cont de prevederile Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 actualizat pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind modul de viata a populatiei .

S.C. BUILDING PROJECT CONCEPT S.R.L. a concept, a project and a building with style
 Inregistrata la oficiul registrului comertului Timiş sub nr. J35/1320/2016
 Tel/fax: 0723 573 535;
 E-mail : bajabogdan@yahoo.com

1.1 OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentatie se intocmeste la solicitarea beneficiarului, conform conditiei impuse in Certificatul de Urbanism nr. 1817 din 17.06.2022 privind intocmirea unui plan urbanistic zonal in vederea dezvoltării unei zone logistice, servicii și producție nepoluantă.

Scopul lucrarii este acela de a intregi zona de logistica, servicii si productie nepoluanta.

Beneficiarul solicita intocmirea Planului Urbanistic Zonal pentru următoarele parcele:

Nr. Crt.	CF număr	Nr. topografic	Categoria terenului	Suprafata	Proprietar	Observații/referințe
1.	410547	CC1299/5/1/1/1/2	Curți construcții	3 000,00 mp	AGRO IMOBILIARE SRL	Intravilan
2.	410546	CC1299/5/1/1/1/1	Curți construcții	65 549,00 mp	AGRO IMOBILIARE SRL	Intravilan
3.	417635	414657/1	Curți construcții	47 912,00mp	AGRO IMOBILIARE SRL	Curți construcții în intravilanul extins
4.	417637	414657/3	Curți construcții	37 075,00 mp	AGRO IMOBILIARE SRL	Curți construcții în intravilanul extins
5.	417636	414657/2	Curți construcții	2 486,00mp	AGRO IMOBILIARE SRL	Curți construcții pentru drumuri in intravilanul extins
6.	417638	414657/4	Curți construcții	2 473,00 mp	AGRO IMOBILIARE SRL	Curți construcții pentru drumuri in intravilanul extins
7.	417639	414657/5	Curți construcții	2 335,00 mp	AGRO IMOBILIARE SRL	Curți construcții pentru drumuri in intravilanul extins
8.	417640	414657/6	Curți construcții	5 603,00 mp	AGRO IMOBILIARE SRL	Curți construcții pentru drumuri in intravilanul extins
9.	456416	456416	Drum	732,00mp	MUN. TIMISOARA	Drum proprietatea Mun. Timisoara, propus spre schimb/reloca conf. Pl.U05 – Reglementari Urbanistice
Total:				167 165,00mp		

S.C. BUILDING PROJECT CONCEPT S.R.L. a concept, a project and a building with style
Inregistrata la oficiul registrului comertului Timiș sub nr. J35/1320/2016
Tel/fax: 0723 573 535;
E-mail : bajabogdan@yahoo.com

1.2. SURSE DE DOCUMENTARE

- Plan Urbanistic General al Teritoriului Municipiului Timișoara;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara;
- Planuri urbanistice aprobate în zona, pe teritoriul municipiului Timișoara și al comunei Giroc;
- Ridicarea topografică pentru zona studiată.

2.0. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.

2.1.EVOLUTIA ZONEI

Terenul studiat în cadrul P.U.Z se situează în partea de sud a Municipiului Timișoara, în intravilan, conform Planului Urbanistic General. Amplasamentul este poziționat pe DN 59, la km. 7+500 dreapta, la interiorul traseului șoselei de centură sud proiectată.

Utilizarea funcțională a terenului studiat a fost reglementat *prin „Ansamblu clădiri cu funcțiuni comerciale, servicii și depozitare”, Calea Șagului / DN 59 Km. 7+500 dreapta, Timișoara*, aprobat prin HCL nr. 363/ 29.07.2008, pentru o suprafață totală de teren de 212 175 mp., proprietatea S.C. Agro Imobiliare S.R.L Chișoda.

2.2.INCADRAREA IN LOCALITATE

Amplasamentul studiat este situat în teritoriul intravilan al municipiului Timișoara, pe Calea Șagului- Dn59, la km. 7+500 dreapta.

Parcela studiată este delimitată :

- la nord-est – drum de exploatare DE 1306/3;
- la nord-vest– drum de exploatare DE 1306/3, teren nr. Cad. 401877, teren nr. Cad. 402335;
- la sud-vest – PUZ aprobat *Construire hală depozitare cu corp administrativ, intravilan extins Timișoara, Calea Șagului aprobat prin HCL 310/2007, modificat cu HCL 338/2007* ;
- la sud-est – Calea Șagului – D.N. 59.

S.C. BUILDING PROJECT CONCEPT S.R.L. a concept, a project and a building with style
 Inregistrata la oficiul registrului comertului Timiş sub nr. J35/1320/2016
 Tel/fax: 0723 573 535;
 E-mail : bajabogdan@yahoo.com

Terenul studiat are suprafata totală de **167 165,00 mp**, după cum urmează:

Nr. Crt.	CF număr	Nr. topografic	Categoria terenului	Suprafata	Proprietar	Observații/referințe
1.	410547	CC1299/5/1/1/1/2	Curți construcții	3 000,00 mp	AGRO IMOBILIAR E SRL	Intravilan
2.	410546	CC1299/5/1/1/1/1	Curți construcții	65 549,00 mp	AGRO IMOBILIAR E SRL	Intravilan
3.	417635	414657/1	Curți construcții	47 912,00mp	AGRO IMOBILIAR E SRL	Curți construcții în intravilanul extins
4.	417637	414657/3	Curți construcții	37 075,00 mp	AGRO IMOBILIAR E SRL	Curți construcții în intravilanul extins
5.	417636	414657/2	Curți construcții	2 486,00mp	AGRO IMOBILIAR E SRL	Curți construcții pentru drumuri in intravilanul extins
6.	417638	414657/4	Curți construcții	2 473,00 mp	AGRO IMOBILIAR E SRL	Curți construcții pentru drumuri in intravilanul extins
7.	417639	414657/5	Curți construcții	2 335,00 mp	AGRO IMOBILIAR E SRL	Curți construcții pentru drumuri in intravilanul extins
8.	417640	414657/6	Curți construcții	5 603,00 mp	AGRO IMOBILIAR E SRL	Curți construcții pentru drumuri in intravilanul extins
9.	456416	456416	Drum	732,00mp	MUN. TIMISOARA	Drum proprietatea Mun. Timisoara, propus spre schimb/reloca conf. Pl.U05 – Reglementari Urbanistice
Total:				167 165,00mp		

S.C. BUILDING PROJECT CONCEPT S.R.L. a concept, a project and a building with style
Inregistrata la oficiul registrului comertului Timiş sub nr. J35/1320/2016
Tel/fax: 0723 573 535;
E-mail : bajabogdan@yahoo.com

2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul studiat este în totalitate neamenajat. Pe teren nu sunt plantatii, înalte sau joase, nefiind cultivat în ultimii 5 ani. Pe amplasament se află un canal de desecare Hcn 1228/2.

Pe teren nu au existat constructii sau activități generatoare de poluare a solului.

Caracteristici climatice ale zonei Temperatura aerului:

- media lunară maximă + 20 - 28 C (iulie - august)
- media lunară minimă - 1 - -2 C (ianuarie)
- temperatura medie multianuala a aerului : 8,8gr C
- data medie a primului îngheț : 11 octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale [T max. > 30o C] : 8 zile/an
- durata medie de strălucire a soarelui : 1924,1 ore/an

Precipitații :

- media lunară maximă 70 - 80 mm. (iunie)
- cantitatea medie multianuala a precipitațiilor : 660 mm/an
- număr mediu al zilelor cu ninsoare : 28 zile/an
- număr mediu al zilelor cu brumă : 25 zile/an

Vântul: direcții predominante: N-S 16 % E-V 13 %

Date geotehnice

Terenul studiat face parte din punct de vedere geomorfologic din Câmpia Banatului, respectiv Depresiunea Panonică, fiind situat în partea de sud a municipiului Timișoara. Terenul studiat în cadrul P.U.Z. este relativ plan și orizontal. Conform normativului P 100 – 92 pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor și a hărții de zonare teritorială Timișoara se găsește amplasată în zona seismică de calcul "D", perioada de colt TC = 0.7 sec, coeficientul ag = 0,20g.

2.4.CIRCULATIA

În prezent, accesul pe parcelă se face din DN 59 / Calea Șagului și pe drumul de exploatare DE 1205/3, situat in partea nordica a terenului.

S.C. BUILDING PROJECT CONCEPT S.R.L. a concept, a project and a building with style
Inregistrata la oficiul registrului comertului Timiş sub nr. J35/1320/2016
Tel/fax: 0723 573 535;
E-mail : bajabogdan@yahoo.com

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Amplasamentul ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal totalizează o suprafață de **167 165,00 mp**, printre care și drumul 1227/1/1/1, înscris în C.F. nr. 456416, cu suprafața de 732mp, reprezentând domeniu public aflat în proprietatea Primăriei Timișoara. Așadar, în vederea realizării propunerii urbanistice, se propune relocarea acestui drum, prin trei variante de schimb, conform PI. U05 – Reglementări Urbanistice. Propunerile de schimb sunt următoarele:

1. Varianta 1 – teren în suprafața de 861,72 mp, propus spre schimb/relocare;
2. Varianta 2 – teren în suprafața de 2 274,03 mp, propus spre schimb/relocare;
3. Varianta 3 – ambele terenuri specificate în primele două variante, cu o suprafață totală de 3 135,75 mp.

Folosinta actuală a parcelei studiate – teren CC in intravilanul extins. Zona nu prezinta riscuri naturale.

Principalele disfuncționalități semnalate sunt următoarele:

- Retea supraterana de energie electrica cu zona de protectie
- Retea subterana de gaz de presiune mare in administratia Transgaz cat si retea noua proiectata ce va urma sa intre in proprietatea Transgaz (conform aviz Transgaz).

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Zona studiată este dotata cu echipare tehnico-edilitara.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona studiată este în totalitate cuprinsa în intravilanul extins al Municipiului Timisoara.

Zona nu prezinta riscuri naturale. Condițiile de autorizare a executării construcțiilor în această zonă vor avea în vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic avand in vedere caracterul zonei.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Zona a fost luata in studiu la comanda proprietarului ce doreste dezvoltarea unei zone de logistica, servicii si productie nepoluanta.

Prin CERTIFICATUL DE URBANISM nr. **CU2025-000703 / 31.03.2025** – elaborat de Primaria Municipiului Timisoara, se recomanda elaborarea Planului Urbanistic Zonal cu respectarea conditiilor prevazute in C.U..

S.C. BUILDING PROJECT CONCEPT S.R.L. a concept, a project and a building with style
Inregistrata la oficiul registrului comertului Timiş sub nr. J35/1320/2016
Tel/fax: 0723 573 535;
E-mail : bajabogdan@yahoo.com

3.0. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. PREVEDERILE P.U.G.

Soluția urbanistică în cadrul studiului se corelează cu prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL al municipiului Timisoara și cu P.U.Z.-urile elaborate sau în curs de elaborare din vecinătate, integrând zona cât mai coerent în viitoarea dezvoltare urbanistică.

Prin studiu s-a urmărit încadrarea în Planul Urbanistic General cu caracter Director Timisoara având în vedere elementele existente, cele impuse cât și legislația în vigoare.

Propunerile Planului URBANISTIC GENERAL s-au concentrat asupra :

- CIRCULAȚIEI MAJORE DIN TERITORIU
- ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Propunerile de urbanism pentru parcela studiată se încadrează în prevederile Planului Urbanistic General. (vezi pl.01-INCADRAREA ÎN TERITORIU)

Zonificarea funcțională are în vedere poziția în teritoriu funcțiunea propusă fiind:

- Zona Logistică, Servicii și Producție Nepoluantă

3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona amplasamentului studiat este cuprinsă în totalitate în intravilanul extins al municipiului Timisoara. Terenul este relativ plan.

Soluția propusă are în vedere prevederile normativelor în vigoare cu privire la forma, dimensiunile terenului, orientarea față de punctele cardinale permitând o bună însorire a fatadelor.

Regimul de înălțime al construcțiilor este limitat la P+3E, respectiv prin regulamentul de urbanism instituindu-se obligativitatea ca spațiul plantat să nu fie mai mic de 20% din suprafața lotului.

3.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Încadrarea în teritoriu – pl.01 – prezintă o soluție de organizare a teritoriului având în vedere elementele existente și impuse cât și legislația în vigoare.

Accesul principal în zona studiată se va realiza prin accesul existent din Dn 59 – Calea Sagului.

Drumurile betonate înscrise în CF 417639 și CF 417638 aflate pe limita nord-vestică se vor dezvoltă la un profil de 12m la un profil de 14m.

Restul cailor de acces rămân la profilele existente.

Circulația pietonală este asigurată de trotuarele prevăzute în prospectul

S.C. BUILDING PROJECT CONCEPT S.R.L. a concept, a project and a building with style
 Inregistrata la oficiul registrului comertului Timiș sub nr. J35/1320/2016
 Tel/fax: 0723 573 535;
 E-mail : bajabogdan@yahoo.com

stradal. Trama stradala este coordonata cu prevederile P.U.G.

În zona imobilelor vor fi prevazute un numar corespunzator de parcaje conform legislatiei in vigoare.

3.4.SISTEMATIZAREA PE VERTICALA

Avand în vedere natura terenului zonei studiate, se impun lucrări de sistematizare pe verticală pentru realizarea platformelor imobilelor si a platformelor drumurilor, în vederea asigurării pantelor necesare scurgerii si colectării apelor meteorice la rigolele stradale.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Criteriile principale de organizare urbanistică - a zonei studiate au fost următoarele:

- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiective prevăzute în temă;
- integrarea corespunzătoare a elementelor existente în soluția propusă.

Prin P.U.Z. se propune a fi schimbată destinația terenului din “Ansamblu Clădiri cu Funcțiuni Comerciale, Servicii și Depozitare” (conform. PUZ aprobat prin HCL 306/2008), în “Zonă Logistică, Servicii și Producție Nepoluantă”, cu păstrarea indicilor urbanistici, după cum urmează:

P.O.T. maxim admis = 55%

C.U.T. maxim admis = 1,8

Regim maxim de inaltime admis =P+3E

H. maxim cornișă = 20m

Zonificarea funcțională se va realiza, în scenariul adoptării variantei 3 de schimb al drumului De1227/1/1/1, după cum urmează:

BILANT TERITORIAL CONFORM VARIANTA 3 DE SCHIMB/RELOCARE TERENURI				
BILANT TERITORIAL	EXISTENT	PROCENT	PROPUȘ	PROCENT
SUPRAFAȚA TEREN	167 175,00 mp	100%	-	-
DRUMURI	-	-	22 809,37 mp	13,64%
ZONA LOGISTICA, SERVICII SI PRODUCTIE NEPOLUANTA	-	-	144 365,63 mp	86,36%
TOTAL	167 175,00 mp	100%	167 175,00 mp	100%

Regimul de aliniere și amplasare al clădirilor

În cadrul studiului, pentru fiecare parcelă a fost stabilită limita maximă de implantare a construcțiilor. Retragera acestei limite față de aliniamentul drumului a fost stabilită la minim **10,00 m**. Clădirile vor fi amplasate individual pe loturi, cu respectarea distanțelor prevăzute în codul civil și cu posibilitatea de a asigura accesul auto pe minim trei fațade pentru eventuale intervenții. Nu se vor putea executa construcții pe limita din spate a lotului.

Construcțiile se vor amplasa în așa mod încât să beneficieze de lumina naturală, cu respectarea normelor în vigoare.

Construcțiile amplasate pe parcelele aflate la intersecții de străzi vor respecta retragera obligatorie față de cele două laturi aflate spre stradă.

3.6. DEZVOLTAREA RETELEI EDILITARE

Alimentarea cu apă

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat al municipiului Timișoara, rețea existentă în imediata vecinătate la DN 59 (Calea Sagului) a investiției și administrată de AQUATIM S.A.

Canalizarea menajera

Canalizarea menajera propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera a municipiului Timișoara existent în imediata vecinătate, la DN 59 (Calea Sagului)

Apele pluviale

Apele de ploaie din zona studiată sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată, trecute prin separatorul de nămol și hidrocarburi și stocate într-un bazin de retenție. Apele de ploaie căzute în zona verde se vor infiltra în teren liber sistematizat, fiind considerate convențional curate.

Alimentarea cu energie electrică

Întreaga investiție va beneficia de alimentare cu energie electrică. Se propune realizarea de extindere rețea electrică prin LES și branșamente în cablu subteran.

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

La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării

S.C. BUILDING PROJECT CONCEPT S.R.L. a concept, a project and a building with style
Inregistrata la oficiul registrului comertului Timiș sub nr. J35/1320/2016
Tel/fax: 0723 573 535;
E-mail : bajabogdan@yahoo.com

cu energie electrică care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Pentru realizarea iluminatului incintelor propuse se propune amplasarea de stâlpi de iluminat cu înălțimea de 11m, capabili sa reziste la lovituri de trăsnet, echipați cu corpuri de iluminat cu sursa LED de 60W sau cu sursa cu halogenuri metalice de 125W. Stâlpii vor fi prevăzuți cu tablou electric înglobat în corpul stâlpului și vor fi legați la priza de pământ. Alimentarea stâlpilor de iluminat se va realiza în cablu pozat îngropat în săpătură, predominant în zona verde.

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

Telecomunicații si televiziune prin cablu

În cadrul investiției se va realiza o canalizație de telecomunicații în zona drumurilor de acces. Datorită multitudinii de operatori ce pot furniza servicii de telecomunicații și pentru asigurarea flexibilității în alegerea furnizorului, se va realiza o canalizație Tc subterană cu 2 tuburi PVC-M D90mm, fără pozarea cablurilor de fibră optică. Echipamentele active, pasive și cablurile de telecomunicații vor fi procurate și montate de către furnizorii de servicii agreați.

Fiecare construcție propusă va beneficia de branșament de telecomunicații.

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

Alimentarea cu gaz

În zona parcelată există rețele de gaze naturale.

Pentru alimentarea cu gaze naturale sunt necesare a se executa următoarele lucrări :

- extinderea conductei de presiune redusă pe lângă drumurile de acces până în dreptul obiectivului.

- branșamentul de gaze naturale presiune redusă pentru fiecare imobil.

Conducta și branșamentele de gaze naturale presiune redusă se vor poza subteran ,de-a lungul drumurilor de acces la adâncimea de 1,10 m.

Postul de reglare-măsurare va fi prevăzut cu regulator și contor volumetric. El va fi amplasat la limita de proprietate a parcelei.

S.C. BUILDING PROJECT CONCEPT S.R.L. a concept, a project and a building with style
Inregistrata la oficiul registrului comertului Timiș sub nr. J35/1320/2016
Tel/fax: 0723 573 535;
E-mail : bajabogdan@yahoo.com

Deșeurile menajere

Deșeurile menajere vor fi depozitate în pubele și containere amplasate la fiecare imobil în parte, într-un loc special amenajat în zona căii de acces.

Pubelele vor fi ridicate și golite periodic de către întreprinderea de salubritate specializată , pe baza unui contract de servicii între locatari și această întreprindere de salubritate.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

În zonă nu se pun probleme speciale de protecție a mediului prin dezvoltarea unei zone de logistica, servicii și producție nepoluantă. În vederea protecției mediului se vor prevedea următoarele:

- racordul la utilitățile urbane
- depozitarea deșeurilor menajere în pubele și containere etanșe realizate din materiale necorodabile, amplasate în spații special amenajate.
- realizarea de zone verzi plantate, eventual tratate peisagistic
- nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere și nici eventualele ape rezultate din procesul de producție nepoluantă și nu se vor depozita deșeuri menajere în afara rețelelor și spațiilor special destinate

Protectia calitatii apelor

Surse de poluanți pentru apa freatică:

- Apa menajeră – va fi preluată de sistemul centralizat existent la DN59 (Calea Sagului) conform aviz de amplasament Aquatim.

- Sursa de apă: din rețeaua municipiului Timișoara- sistem centralizat existent la DN 59 (Calea Sagului) conform aviz de amplasament Aquatim

Apele de ploaie din zona studiată sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată, trecute prin separatorul de namol și hidrocarburi și stocate în bazinul de retenție

Apele de ploaie cazute în zona verde se vor infiltra în teren liber sistematizat, fiind considerate convențional curate.

Protecția aerului

Imobilele vor fi încălzite cu agent termic produs de centrale termice proprii pe gaz, ale căror capacitate de evacuare a gazelor născute în atmosferă este redusă sub nivelul $V_{med} = 0,1$ mc/oră

Evacuarea gazelor se face pe coșuri prevăzute pentru fiecare imobil și racordate la centrale proprii.

Diametrul cosului: D_n coș max.= 180 mm

Prizele de aer pentru centrale pe gaz se dimensionează de furnizor în funcție de tipul centralei termice: - priza directă de aer

- priza directă centrată pe coșul de evacuare

S.C. BUILDING PROJECT CONCEPT S.R.L. a concept, a project and a building with style
Inregistrata la oficiul registrului comertului Timiș sub nr. J35/1320/2016
Tel/fax: 0723 573 535;
E-mail : bajabogdan@yahoo.com

Bilanțul de deșeuri

Gospodărirea deșeurilor

Deșeurile menajere vor fi depozitate în pubele și containere care vor fi ridicate și golite de către întreprinderea specializată, pe baza unui contract de servicii.

Deșeurile rezultate, compuse din:

- Ambalaje și pierderi funcționale de produse, care se pot ușor colecta în containere de aproximativ 1,2 – 2,0 mc, sau prin amplasarea de pubele la fiecare imobil, în spații special amenajate .

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Ca obiective de utilitate publică se poate menționa suprafața de teren ce trebuie trecută în proprietatea publică pentru definitivarea realizării drumurilor (în situație existentă este realizată doar partea carosabilă) și a zonei de rețele edilitare.

Lucrările propuse a se realiza sunt : căi de comunicație, echiparea tehnico-edilitară, lucrări de protecția mediului.

Parte din aceste lucrări vor fi trecute în domeniul public. Determinarea circulației terenurilor între deținători este cuprinsă în cadrul pl. 07 – Proprietatea și circulația terenurilor.

3.9. CADRUL LEGAL

- legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor...
- legea nr. 18/1991 privind fondul funciar
- legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor
- legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- legea nr. 7/1996 privind cadastrul imobiliar și publicității imobiliare
- legea nr.5/2000 privind zonele protejate
- legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții
- legea nr. 137/1995 privind protecția mediului
- legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor
- legea nr. 107/1996 privind apele
- H.G. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism
- codul civil
- O.M.S. 119/2014 actualizat în 2018 privind igiena și modul de viață a populației
- O.Comun 214/RT/16NN martie 1999 Ape, Paduri; Pr. Med.; MLPAT
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Ghid elaborare PUZ și HCJ 115/2008
- Ordin 233/2016

S.C. BUILDING PROJECT CONCEPT S.R.L. a concept, a project and a building with style
Inregistrata la oficiul registrului comertului Timiș sub nr. J35/1320/2016
Tel/fax: 0723 573 535;
E-mail : bajabogdan@yahoo.com

4. Modul de integrare a investitiei /operatiuni propuse in zona

Prezentul P.U.Z. se incadreaza in specificul zonei de dezvoltare si respecta prevederile P.U.G. Timisoara, incadrandu-se in zona UEc – Zonă de activități economice de tip comercial, - EN DETAIL- desfășurate în unități de mari dimensiuni – BIG BOX, MALL, SHOWROOM; dar și în zona UEi – Zonă de activități economice cu caracter industrial.

5.Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivel U.T.R.

Prin prezentul proiect se va extinde carcterul zonei existent vor fi create noi locuri de muncasi se va extinde echiparea tehnico-edilitara.

6.Categorii de costuri

Se va detalia la faza aviz de oportunitate.

Intocmit,
Arh. Dipl. Boldog Elemer

