
FOAIE DE CAPĂT

– **Denumirea obiectivului de investitii:**

PLAN URBANISTIC ZONAL **“SPAȚII PENTRU COMERT, SERVICII,
DEPOZITARE, PRODUCTIE NEPOLUANTA
PLATFORME PARCARE AUTOCAMIOANE”**

– **Amplasamentul :**

zona calea ȘAGULUI, f.n.,
Cc1228/2/4, Cc1228/2/3, Cc1228/2/2/4, Cc1228/2/2/1, Cc1228/2/2/2, Cc1228/2/2/1

– **Beneficiarul investitiei:**

S.C. MIRFAG TRANS S.R.L.
S.C. DEGAMI S.R.L.
S.C. POD CONSTRUCT S.R.L.

– **Elaborator:**

S.C. WH PROJECT S.R.L. Timișoara
arh. Waldar FACKELMANN

- **Faza de proiectare:**

Proiect nr. 279 / 2017
STUDIU DE OPORTUNITATE

BORDEROU

Proiect nr. 283 / 2017

CUPRINS

Părți scrise

Memoriu de oportunitate

1. Date generale

1.1. Obiectul proiectului

1.2. Regimul juridic

1.3. Surse documentare

2. Caracteristicile amplasamentului

2.1. Încadrarea în zonă

2.2. Descrierea terenului

2.3. Conditii de climă

2.4. Zona seismică de calcul

2.5. Date geotehnice

2.6. Încadrarea în PUG

2.7. Rețele existente în zonă

2.8. Modul de asigurare al utilităților

2.9. Caracteristicile construcțiilor propuse

Părți desenate

A 01 Plan de încadrare în localitate

A 02 Situația existentă

A 03 Plan de situație propuneri

A 04 Plan topografic

MEMORIU TEHNIC ARHITECTURĂ

Proiect nr. 279 / 2017

Capitolul I – DATE GENERALE**1.01 – Obiectul proiectului**

- aprobare **PLAN URBANISTIC ZONAL (faza actuala - Aviz de Oportunitate)**, pentru realizarea **“SPAȚII PENTRU COMERT, SERVICII, DEPOZITARE, PRODUCTIE NEPOLUANTA PLATFORME PARCARE AUTOCAMIOANE”**
- Beneficiar: **S.C. MIRFAG TRANS S.R.L.**
S.C. DEGAMI S.R.L.
S.C. POD CONSTRUCT S.R.L.
- Amplasament: **Timișoara, zona Calea Șagului, D.N. 59, km. 8, f.n.**
- Proiectant de arhitectură: **S.C. WH PROJECT S.R.L.**
- Număr proiect: **279 / 2017**

Documentația în fază de Aviz de Oportunitate: „SPAȚII PENTRU COMERT, SERVICII, DEPOZITARE, PRODUCTIE NEPOLUANTA PLATFORME PARCARE AUTOCAMIOANE”, a fost întocmită la comanda beneficiarilor: S.C. MIRFAG TRANS S.R.L., S.C. DEGAMI S.R.L. și S.C. POD CONSTRUCT S.R.L..

Elaborarea documentației privind obținerea Avizului de oportunitate pentru realizarea investiției este întocmită în conformitate cu O.G. 27/2008 și Referatul privind procedura în vederea obținerii Avizului prealabil de Oportunitate aprobat de către Consiliul Local Timișoara.

Planul a fost întocmit pe baza ridicării topografice realizate de Black Light SRL. Beneficiarul solicită prin prezenta documentatie, realizarea unei zone cu funcțiuni pentru depozitare, servicii, producție nepoluantă și platforme parcare autovehicule, care va cuprinde următoarele funcțiuni:

- Spații de mică producție nepoluantă
- Clădiri administrative, birouri;
- Spații depozitare / logistică;
- Spatii exterioare de circulație și platforme de manevră;
- Accese auto, spatii pentru parcare auto;
- Constructii pentru amenajări edilitare;
- Zone verzi amenajate

Prin această documentație se stabilesc condițiile de amplasare și execuție a construcțiilor cu respectarea condițiilor particulare de amplasament, vecinătăți și cerințe funcționale și realizarea unor lucrări rutiere și tehnico – edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

Prealabil fazei Studiu de Oportunitate s-a obținut Certificatul de Urbanism nr. 1362 din 4.04.2017, emis de Primăria Timișoara.

1.02 – Regimul juridic

- terenurile sunt situate în extravilanul Municipiului Timișoara.
- terenurile se află în proprietatea:
MIRFAG TRANS S.R.L. - C.F. 419259, C.F. 419227, C.F. 419257.
DEGAMI S.R.L. - C.F. 419258
POD CONSTRUCT SRL - C.F. 419406
- Nr. top/cad: Cc1228/2/4, Cc1228/2/3, Cc1228/2/2/4, Cc1228/2/2/1, Cc1228/2/2/2, Cc1228/2/2/1
- suprafața măsurată conform Extrase C.F. : 40 000 mp.
- sarcini înscrise în C.F. - nu sunt.

1.03 SURSE DOCUMENTARE

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara (în curs de actualizare) și
- Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia.
- Ridicare topografică avizată OCPI.
- Studiu geotehnic.

- Documentația s-a elaborat în conformitate cu:
- „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" aprobat prin Ordinul nr.176 / N / 16.08.2000 al M.L.P.A.T.;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525 din 27.06.1996;
- Ordinul nr. 536 din 26.06.1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- alături de celelalte legi și normative în vigoare.

Capitolul II Caracteristicile amplasamentului

2.01 Încadrarea în localitate și zonă

Construcțiile propuse se vor amplasa pe cinci terenuri proprietate privată, în suprafață totală de 40 000 mp., identificate prin Extrasele C.F. 419259, C.F. 419227, C.F. 419257, C.F. 419258, C.F. 419406, proprietatea beneficiarilor, S.C. MIRFAG TRANS S.R.L., S.C. DEGAMI S.R.L. și S.C. POD CONSTRUCT S.R.L.. Terenurile sunt situate în sudul Municipiului Timișoara, zona calea Șagului, în vecinătatea DN 59, km. 8, conform planului de situație și încadrare, anexat prezentei documentații. În urma aprobării PUZ, zona va fi inclusă în UTR cu destinația propusă de mică producție nepoluantă, servicii și depozitare. În vecinătate există la ora actuală terenuri cu destinație similară sau agricolă.

2.02 Descrierea terenului

Terenurile studiate au o suprafață totală de 40 000 mp. Acesta are o formă neregulată în plan, cu lungimea frontului la nord (spre drumul de acces) de 222,80m, la vest de 252,86m, la sud 245,00m și la est lungimea limitei este de 151,20m.

- Limita estică a terenului este mărginită de terenuri agricole aflate în proprietate privată.

- Limita nordică a terenului este mărginită de un drum de acces din beton de două benzi de circulație.
- Limita vestică a terenului este mărginită de terenuri agricole aflate de asemenea în proprietate privată.
- Limita sudică a terenului este mărginită de un canal ANIF.

Terenurile sunt în prezent libere de construcții, fiind traversate pe o porțiune de o linie de curent de medie tensiune (20 kV), care va impune o zonă cu restricție de construire, iar la sud, terenurile se învecinează cu un canal ANIF, care impune de asemenea o zonă de protecție. La marginea drumului de acces este poziționată o rețea de gaz aflată în proprietatea Delgaz.

Terenul este relativ plan, cu denivelări mai accentuate în partea din spate al acestuia, în general de 30-50cm pe cea mai mare parte din lungimea terenului, având o diferență de 0,60 m între extreme.

Cotele de nivel sunt măsurate în sistem RMN 1975 (referință Marea Neagră), iar sistemul de coordonate folosit este STEREO 70.

2.03 Condiții de climă

Conform STAS 6472/2-83:

- temperatura aerului exterior pentru perioada de iarnă în Timișoara se încadrează în zona climatică II = -15°C,
- temperatura aerului exterior pentru perioada de vară în Timișoara se încadrează în zona climatică III = 28°C,
- umiditatea relativă de calcul a aerului exterior pentru perioada de iarnă este de 35%, iar pentru perioada de vară de 5-10%
-

2.04 Zona seismică de calcul

Seismic, în conformitate cu Normativul P 100-1/2006 (cod de proiectare seismică – prevederi de proiectare pentru clădiri), amplasamentul se situează în zona seismică caracterizată printr-o perioadă de control (colt) a spectrului de răspuns $T_c = 0,7$ s și o accelerație a terenului pentru proiectare la cutremure cu interval mediu de recurență $IMR = 100$ ani, $a_g = 0,16g$.

2.05 Particularități geotehnice ale terenului

Platforma menționată face parte din punct de vedere geomorfologic din câmpia joasă denumită Câmpia BANATULUI. Astfel, zona menționată se încadrează în complexul aluvionar a cărui geomorfologie se datorează influenței apelor curgătoare, care au dus la transportarea și depunerea de particule fine (din diverse roci), provenite prin dezagregarea rocilor de bază. Terenul din amplasament, având stabilitatea generală asigurată, este relativ plan, cu mici denivelări (30-50 cm).

Adâncimea maximă la îngheț în conformitate cu STAS 6054/77 este pentru amplasamentul în cauză $h_i = 0,70$ m.

2.06 Încadrarea în PUG

Conform P.U.G. aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 107/2014, reactualizarea la ora actuală în curs de elaborare, terenurile studiate se situează din punct de vedere al zonificării funcționale în zona cu caracter nedefinit, teren afectat de linie electrică aeriană și de canal, teren posibil afectat de sistematizarea zonei și de zona de protecție a conductei de gaz.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, investiția, prin profilul activității va avea o influență pozitivă la nivel economic și social asupra dezvoltării unei zone de depozitare / logistică, industrie și servicii în acea parte a localității.

Se vor avea în vedere reglementările din puz-urile învecinate, aprobate anterior: HCL 482/2009, HCL 495/2007, HCL 338/2007, HCL 31/2003, HCL 111/2003.

2.07 Rețele edilitare existente în zonă

a. Alimentare cu apa si canalizare – situația existentă

În zonă, pe platformele industriale adiacente amplasamentului există rețele de apă, canalizarea fiind rezolvată prin rețele locale pe fiecare amplasament. Pentru eventuale restricții și condiții de realizare a unor potențiale noi rețele se va ține seama de avizele deținătorilor de rețele.

b. Alimentarea cu gaze naturale

Pe terenul studiat există o rețea de alimentare cu gaz aflată la marginea drumului de acces. Pentru o eventuală racordare la rețele de distribuție gaze naturale se va face un proiect care va fi înaintat deținătorului rețelei (Delgaz).

c. Alimentarea cu energie electrică

Amplasamentul este afectat de o linie de medie tensiune de 20 kV, care impune restricții de construire, în condițiile impuse de către deținătorul rețelei (Enel), iar printr-un proiect de racordare va fi posibilă o racordare la rețeaua din zonă, care se va prelungi până la noul post trafo din incintă printr-o rețea pozată subteran.

d. Telefonizare

Amplasamentul nu este afectat de instalații de telecomunicații și va fi posibilă o racordare la rețeaua din zonă.

e. Rețea de televiziune în cablu

În zonă există rețea urbană de televiziune prin cablu.

f. Rețele termice

În zona studiată nu figurează rețele termice și de apă rece hidrofor existente.

g. Rețele aparținând regiei de transport

Regia de transport în comun nu detine gospodărie subterană de cabluri electrice.

2.08 Modul de asigurare a utilităților

Se propune racordarea la rețelele proprii de incintă – de apă-canal astfel:

Rețea apă – conductă PEHD, PN 6, Dn-100mm.

Rețea canalizare – conductă PVC-KG Dn-300mm.

- Branșament apă Dn din PEHD, PN 6, prevăzut cu cămin de apometru
- Racord canal Dn-200 din PVC-KG prevăzut cu cămin menajer de racord.

Racordul electric se va realiza de la rețeaua existentă la marginea terenului, în condițiile dictate de avizul de racord al ENEL S.A.

Dimensionarea instalației sanitare de apă și canalizare s-a făcut în conformitate cu STAS 1478/90 și 1795/87 respectând prescripțiile din Normativul I-9/94 pentru proiectarea instalațiilor sanitare.

funcționare a viitoarelor obiective vor fi realizate pe cheltuiala beneficiarului, inclusiv accesul rutier.

2.09 Caracteristicile construcțiilor propuse – Descrierea situației propuse

- funcțiunea: MICĂ PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITĂRI, SERVICII

- regim de înălțime: P+3E propus;

- h max. cornișă : 15,00 m față de cota ±0,00;

- h max. coamă: 16,00 m .

S teren = 40 000 mp.

S construita propusa = 22 000 mp.

S circulații auto, platforme, parcaje = 10 000 mp. (25,00%)

S zone verzi propuse = 8 000 mp. (20,00%)

S construita maxima = 22 000 mp. (55,00%)

P.O.T. existent = 00,00% C.U.T. existent = 0.00

P.O.T. propus = 55,00% C.U.T. propus = 0.60

P.O.T. maxim = 55,00% C.U.T. maxim = 1.50

La faza P.A.C. se va propune realizarea unor construcții pentru mică producție, servicii, logistică și depozitare, precum și dotările conexe, respectiv clădiri administrative, parcaje auto, acces, platforme interioare de manevră pentru autovehicule, utilități și împrejmuire.

Construcțiile proiectate vor cuprinde următoarele funcțiuni:

construcții propuse

- spații de depozitare
- zona administrativă, servicii
- spații de mică producție
- facilități pentru personal
- zone de încărcare-descărcare

dotări conexe

- parcare autovehicule
- platforme betonate interioare
- dotări PSI
- împrejmuire
- racorduri la utilități
- gospodăria de alimentare cu apă-canalizare

Construcțiile proiectate se vor încadra la **CATEGORIA "C" DE IMPORTANȚĂ** – "Construcție de importanță normală" (conform HG nr.766/1997) și la **CLASA "III" DE IMPORTANȚĂ –($\alpha=1.00$)** (conform Codului de proiectare seismică P100/1 – 2006).

Clădirile se vor încadra în **GRADUL DE REZISTENȚĂ LA FOC "III"** (conform Normativ P-118 /1999).

Întocmit,
Arh. Waldar Fackelmann