

## **FOAIE DE CAPAT**

**PR. NR. 135/2021**

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

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

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

**PROIECTANT GENERAL** **: S.C. ATG STUDIO S.R.L., TIMISOARA, Strada LOICHITA VASILE, NR. 1-3, SAD 6, SCARA A Mobil:0748013978**

**FAZA DE PROIECTARE**    **: P.U.Z.**

**S.C. ATG STUDIO S.R.L.**

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date generale

Denumire proiect	: PUZ- INSTALATIE TEHNOLOGICA PENTRU FABRICAREA BETOANELOR, PLATFORMA, PADO C MATERIE PRIMA, IMPREJMUIRE
Amplasament	: extravilan Timisoara, jud.Timis 452656
Faza de proiectare	: PLAN URBANISTIC ZONAL
Beneficiari proiect	:TORNOREANU CRISTIAN – DUMITRU SI TORNOREANU GABRIELA, ROMAN GHEORGHE VIOREL SI ROMAN MIHAELA IOANA, FURCA MIHAI SI FURCA LILIANA – MARINELA.
Proiectant general	: S.C. ATG STUDIO S.R.L.

#### 1.2. Obiectul lucrării

Planul Urbanistic Zonal are ca obiect realizarea unei **INSTALATII TEHNOLOGICE PENTRU FABRICAREA BETOANELOR, PLATFORMA, PADO C MATERIE PRIMA, IMPREJMUIRE.**

Datele temei program au fost stabilite de comun acord cu beneficiarii.

Din punct de vedere juridic terenul identificat prin CF 452656 are ca proprietari pe TORNOREANU CRISTIAN – DUMITRU SI TORNOREANU GABRIELA, ROMAN GHEORGHE VIOREL SI ROMAN MIHAELA IOANA, FURCA MIHAI SI FURCA LILIANA – MARINELA.

Folosinta actuala: teren extravilan, categoria de folosință curți - constructii, S teren = 5.565 mp - conform CF nr. 452656, anexat si rectificat. 2) Destinatie conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 - teren situat în extravilan, zonă cu caracter nedefinit; teren afectat de drumuri de exploatare si de modernizări de trasee/ deschideri de străzi, teren posibil afectat de canale.

#### 1.3. Surse de documentare

Studiile de fundamentare si proiectele elaborate pentru intocmirea PUZ sunt :

- Ridicare topografica
- Studiu geotehnic
- Alte documentatii de urbanism aprobate in zona
- RGU aprobat prin HG 525/1996 republicata
- OMS 119/2014 privind normele de igiena
- HCJ 115/2008 privind aprobarea reglementarilor si indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potential de edificare urbana din judetul Timis

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. Evolutia zonei**

Zona studiată care face obiectul acestei documentații, nu se află în zonă protejată sau de protecție a monumentelor istorice, respectiv zone de interes deosebit.

Folosinta actuala: teren extravilan, categoria de folosință curți - constructii, S teren= 5.565 mp - conform CF nr. 452656, anexat si rectificat. Destinatia terenului conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 - teren situat în extravilan, zonă cu caracter nedefinit; teren afectat de drumuri de exploatare si de modernizări de trasee/ deschideri de străzi, teren posibil afectat de canale.

Parcela studiată nu este echipată edilitar.

### **2.2. Incadrare in localitate**

Terenul identificat prin CF nr. 452656 se afla in sud-vestul municipiului Timisoara, avand acces de pe DE1205/3 (Drumul Cenusii) care se intersecteaza cu Calea Sagului in sensul giratoriu ce deserveste Brico Depot, Auchan, Sage Automotive Interiors Romania.

Distanța dintre limita de proprietate și clădirea celei mai apropiate hale este de aproximativ 1070 m.

Distanța dintre limita de proprietate și clădirea celei mai apropiate locuințe (cartierul Freidorf) este de aproximativ 2650 m.

### **2.3. Vecinatati**

Terenul studiat se delimitează în partea de:

- Nord cu drumul de exploatare betonat DE1205/3 (Drumul Cenusii)
- Est cu parcela CF 427549, nr. top 1207/3/6
- Sud parcela CF 45657
- Vest cu parcela nr. top 1207/3/5 și limita UAT Timisoara cu Sanmihaiu Roman.

### **2.4. Elemente ale cadrului natural**

Conform extrasului CF, terenul este liber de construcții.

Regimul eolian în partea de sud – vest a României este determinat de dezvoltarea sistemelor barice care se interferează deasupra Europei la latitudinea de 45° nord. În zona de câmpie, cea mai mare pondere o au vânturile din nord.

Tipul topoclimatic este specific zonei de silvostepa. El se caracterizează prin temperaturi medii anuale ridicate (10,6° C), intervalul anual fără îngheț este mai extins (peste 200 de zile), iar numărul mediu anual de zile cu îngheț mai mic (95).

Clima este temperat – moderată.

### **2.5. Circulatia**

Accesul la zona se face în prezent de pe DE1205/3 (Drumul Cenusii) care se intersectează cu Calea Sagului în sensul giratoriu ce deserveste Brico Depot, Auchan, Sage Automotive Interiors Romania, la o distanță de aproximativ 2400 m.

## **2.6. Ocuparea terenurilor**

Parcela nu este afectata de constructii.

## **2.7. Echipare edilitara**

*Alimentare cu apa, canalizare menajera si pluviala*

In momentul actual parcela nu este echipata edilitar pentru alimentare cu apa, canalizare menajera si canalizare pluviala.

*Alimentare cu energie electrica*

În momentul actual, in apropierea zonei studiate se afla o linie electrica aeriana de medie tensiune 20kV si o linie electrica aeriana de inalta tensiune 110kV in exploatare.

*Iluminat public*

În momentul actual, în zona studiată nu există iluminat public.

## **2.8. Probleme de mediu**

Zona studiată este lipsită de factori de poluare majori. Adiacent parcelei există o conductă subterană de apă recirculată UTVIN și două conducte de cenă și zgură CET SUD. Există astfel, un risc de poluare din cauza transportului de apă recirculată a conductei UTVIN și a conductei de zgură și cenă.

Terenul este aproximativ plan și nu prezintă riscuri naturale de mediu.

## **2.9. Opțiuni ale populației**

Propunerile prevăzute în această documentație vor fi dezbătute în cadrul procedurii de avizare.

# **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

## **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Din analiza datelor existente, a specificațiilor din tema de proiectare, a Certificatului de Urbanism și consultarea cu furnizorii de utilități rezultă că aceste elemente pot constitui premisa reală pentru abordarea unor propuneri în zona studiată, incluzând prin aceasta :

- propunerea unei instalații tehnologice pentru fabricarea betoanelor, platforma, padoc materie primă și împrejmuire;
- sistematizarea terenurilor ;
- propunerea unor noi accese.

### **3.2. Prevederi ale PUG**

Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 - teren situat în extravilan, zonă cu caracter nedefinit; teren afectat de drumuri de exploatare si de modernizări de trasee/ deschideri de străzi, teren posibil afectat de canale.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Pe terenul detinut de beneficiari se propune o instalatie tehnologica pentru fabricarea betoanelor, platforme, padoc materie prima si imprejmuire, spatii verzi (1113 mp).

### **3.4. Modernizarea circulatiei**

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la reseaua de circulatie si transport reprezinta o conditie de configurare, amplasarea si autorizare a acestora.

Accesul pe terenul studiat, CF 452656, se face de pe DE1205/3 (Drumul Cenusii), drum betonat.

Se propune largirea drumului de exploatare, la un prospect final de 31 m, avand doua benzi pe sens, trotuar si pista pentru biciclisti pe ambele sensuri de mers ale drumului. Se propun spatii verzi si o zona de protectie pentru reseaua de zgura si cenusa CET SUD.

Conform PUZ-urilor din zona, drumul se leaga de Calea Sagului printr-un sens giratoriu.

### **3.5. Zonificarea functionala**

Pe parcela se va realiza o **INSTALATIE TEHNOLOGICA PENTRU FABRICAREA BETOANELOR, PLATFORMA, PADOC MATERIE PRIMA, IMPREJMUIRE.**

#### **3.5.1 Reglementari**

Suprafata totala a parcelei este, conform CF, de 5565 mp. Suprafata conform ridicarii topografice este de 5565 mp. Prin PUZ se propune o parcela cu functiunea de instalatie tehnologica pentru fabricarea betoanelor, platforma, padoc materie prima si imprejmuire.

Pentru modernizarea circulatiei se va ceda o suprafata de teren (405 mp), printr-o retragere a frontului de 6 m. De la noua limita a terenului, vom avea o retragere de 9,58 m, pana la zona de implantare.

Se propune un acces si o iesire pe parcela, care va fi pietonal si de vehicule si se va realiza de pe strada DE1205/3 (Drumul Cenusii).

Regimul maxim de inaltime este de P+1E.

In incinta parcelei se prevad zone pentru instalatiile specifice pentru fabricarea betoanelor, platforma, padoc materie prima. Se prevad 15 locuri de parcare, pentru utilajele corespunzatoare functiunii (9 locuri) si pentru angajati/ vizitatori (6 locuri). Pe latura principala (DE1205/3- Drumul Cenusii), pe latura de est si pe latura de vest, se propun zone cu spatii verzi (20% din suprafata terenului, reprezentand 1113 mp).

### **3.5.2. Bilant teritorial**

Suprafata teren		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
Teren conform CF		5565	100,00	5565	100,00
Teren conform ridicare topografica		5565	100,00	5565	100,00
Instalatie tehnologica pentru fabricarea betoanelor, platforma, padoc materie prima si imprejmuire	Constructii		0,00	3061	55,00
	Drumuri de incinta, accese, trotuare, parcaje		0,00	986	17,72
	Zona verde		0,00	1113	20
Drumuri, trotuare si spatii verzi in aliniament		0,00	0,00	405	7.28
<i>Suprafata cedata in vederea realizarii drumurilor</i>		-	-	405	7.28

Spatiu verde total va fi de 20% din suprafata initiala a parcelei (1113 mp).

### **3.5.3. Indici constructivi propusi**

POT max 55%  
 CUT max 1.1  
 REGIM DE INALTIME P+1  
 H max= 20 m

Numarul total de locuri de parcare ESTIMATE a fi necesare pe parcela este de 15 locuri. Mai exact, 6 locuri de parcare auto pentru angajati/vizitatori si 9 locuri de parcare pentru utiliaje. Numarul de parcare a fost generat pe baza numarului de angajati si a capacitatii de productie a statiei de betoane.

### **3.6.Dezvoltarea echiparii edilitare**

***Lucrari proiectate la alimentare cu apa, canalizare menajera si pluviala***

**Alimentare cu apa**

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

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

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

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

Debitele totale sunt :

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

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

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

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

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

In incinta zonei studiate in PUZ se realizează urmatoarele retele de apă:

- conducta de aductiune de la foraj la rezervorul de apa tehnologica, care se va realiza din PE-HD, Pn 10, De90mm, L= 5 m si se va poza ingropat sub adancimea de inghet pe un pat de nisip;

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

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

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

### Canalizarea menajera

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

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

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

Debitele menajere evacuate sunt:

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

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

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

### Canalizarea pluviala

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

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

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

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

### Volumul anual al apelor pluviale va fi:

$$V_{\text{anual}} = Q_{l/s} \times t \times 60 \times 100_{\text{zile/an}} / 1.000$$
$$= 58,65 \times 12 \times 60 \times 100 / 1.000 = 4223 \text{ mc/an}$$

### Alimentare cu energie electrica

In lungul zonelor verzi de pe parcela se va realiza o retea electrica subterana de joasa tensiune pentru racordarea consumatorilor .

Bilantul de puteri electrice pentru acest PUZ este urmatorul:

1. Puterea instalata estimata pentru viitorii consumatori cu functiunea de birouri cu regimul de inaltime P+1E, respectiv instalatie tehnologica pentru fabricarea betoanelor, este  $P_i=400\text{kW}$ , iar puterea simultana maxim absorbita estimata este  $P_{\text{sim.max.abs.}}= 250 \text{ kW}$ .

2. Puterea instalata estimata pentru realizarea iluminatului public este  $P_i=8 \times 0,1 \text{ kW} = 0,8 \text{ kW}$ , iar puterea simultana maxim absorbita estimata este  $P_{\text{sim.max.abs.}}= 8 \times 0,1 \text{ kW} = 0,8 \text{ kW}$ .

Puterea instalata estimata totala este  $P_i=401 \text{ kW}$ , iar puterea simultana maxim absorbita estimata este  $P_{\text{sim.max.abs.}}= 250,8 \text{ kW} \times 0,9 \approx 225 \text{ kW}$

Se propune amplasarea a unui post de transformare in anvelopa de beton, 20/0,4 kV, cu  $S_n=400 \text{ kVA}$ . Puterea activa disponibila totala a postului de transformare, in regim de functionare optima, este de cca 290 kW.

Postul de transformare se va putea alimenta, printr-o LES mt, dintr-o linie electrica aeriana de



medie tensiune 20kV. Soluția de racordare finală se va stabili de către Operatorul de Distribuție Zonal (E-Distribuție Banat).

Se propune realizarea de bransamente în cablu subteran.

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

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

### **Iluminat public**

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

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

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

### **3.7. Protecția Mediului - Date conform HG 1076/2004 anexa1:**

#### **3.7. Protecția Mediului:**

3.7.1. Măsurile propuse în vederea diminuării surselor de poluare:

-Deseurile generate din activitatea propusă a se desfășura vor fi preluate de operatori autorizați.

-Depozitarea deșeurilor menajere se va face în puștele amplasate în spații special amenajate acoperite și la o distanță de cel puțin 10 m față de ferestrele camerelor de locuit ale clădirilor învecinate. Ridicarea și transportul acestora se va realiza periodic de către o firmă de salubritate autorizată în baza unui contract.

Canalizarea menajera propusă în zona studiată se va detalia în momentul realizării propunerii de alimentare cu apă și evacuare ape uzate.

Apele pluviale de pe clădiri, platforme și din zona parcarilor, sunt colectate de către o rețea de canalizare pluvială, apoi sunt pre-epurate într-un separator de namol și hidrocarburi (SNH). Rețelele de canalizare pluvială din incinta parcelelor se vor executa din tuburi din PVC-KG.

Apă pluvială din baziul de retenție va fi folosită în procesul tehnologic.

Pe rețeaua de canalizare pluvială se vor monta camine de vizitare la intersecții, la schimbare de direcție și în aliniament la distanțe de maxim 60 m. Canalizarea propusă va funcționa gravitațional și sub presiune.

Se asigură o zonă verde de minim 20% (1113 mp) din suprafața totală reglementată.

### 3.7.2. Recuperarea terenurilor degradate, consolidarea terenurilor instabile

În zona studiată P.U.Z. nu există terenuri degradate sau instabile, în consecință nu sunt necesare lucrări pentru consolidarea acestora.

3.7.3. Delimitarea zonelor protejate, cu prezentarea prescripțiilor generale pentru conservarea patrimoniului natural și construit

Suprafața alocată P.U.Z. –ului nu este încadrată într-o zonă protejată de conservare a patrimoniului natural sau construit.

### 3.7.4. Zonele propuse pentru refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Lucrările propuse ce sunt prevăzute a se executa, nu afectează peisagistica zonă, nefiind necesare lucrări speciale pentru refacerea peisajului sau a reabilitării urbane.

### 3.7.5. Măsurile de prevenire și combatere a riscurilor naturale și antropice

Nu sunt necesare măsuri de prevenire și combatere a riscurilor naturale

## **3.8. Obiective de utilitate publică**

Se cedează teren pentru modernizarea drumului de acces.

## **4. CONCLUZII**

Având în vedere cele de mai sus considerăm că zona studiată are potențial de dezvoltare urbană și se încadrează în planurile de urbanism existente.



Intocmit:  
arh. Crăculeac Mircea

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## I. DISPOZITII GENERALE

### 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

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

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

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

### 2. Baza legala

La baza elaborarii PUZ-lui au stat urmatoarele:

- Legea 50/91 privind autorizarea constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, republicata si completata in 2001
- Ordinul MLPAT 91/91, privind formularele, procedura de autorizatie si continutul documentelor si alte acte legislative specifice domeniului
- Regulament General de Urbanism aprobat prin Hotararea Consiliului Local Timisoara nr. HCL 157/2007, prelungit cu HCL 105/2012
- Metodologia elaborare PUZ – Ordinul nr. 176/N/16 August 2000.
- HCJ Timis nr. 115/2008

### 3. Domeniul de aplicare

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

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

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

## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Terenul in suprafata totala de 5565 mp se afla in intravilanul municipiului Timisoara, jud.TIMIS si figureaza in Cartea Funciara cu CF 452656 se afla in sud-vestul municipiului Timisoara,

avand acces de pe DE1205/3 (Drumul Cenusii) care se intersecteaza cu Calea Sagului in sensul giratoriu ce deserveste Brico Depot, Auchan, Sage Automotive Interiors Romania.

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

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

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

## **6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

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

a) Amplasarea constructiilor in raport cu aliniamentul stradal :

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

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

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

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

## **7. Reguli cu privire la circulatii si asigurarea acceselor obligatorii**

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

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

Asigurarea accesului autospecialelor de interventie este obligatorie.

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

## **8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nu este cazul

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

Se va prevedea o zona verde conform plansei de reglementari.

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

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

Lucrarile rutiere vor fi insotite si de lucrari de plantare.

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

La cladiri se va asigura accesul masinilor de interventie.

## **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

### **11. Unitati functionale**

Parcela va avea urmatoarele functiuni:

A// INSTALATIE TEHNOLOGICA PENTRU FABRICAREA BETOANELOR, PLATFORMA, PADOCA MATERIE PRIMA, IMPREJMUIRE

## **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE**

A// INSTALATIE TEHNOLOGICA PENTRU FABRICAREA BETOANELOR, PLATFORMA, PADOCA MATERIE PRIMA, IMPREJMUIRE

### **A1. Generalitati**

Art.22 Zona functionala propusa

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

## A2. Utilizarea functionala

### Utilizări admise:

(01 instalatie tehnologica pentru fabricarea betoanelor, platforma, padoc materie prima

### Utilizări admise cu condiții:

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

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

### Utilizări interzise:

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

## A3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii:

Art.23 Orientarea fata de punctele cardinale:

-se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii

Art.24 Amplasarea fata de drumurile publice

Parcela are front la un singur drum public.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

Art.27 Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul.

Art.28 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei

Nu este cazul.

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

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

Art.30 Amplasarea in interiorul parcelei

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

#### A4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

##### Art.31 Accese carosabile

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

##### Art.32 Accese pietonale

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

#### A5. Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitara

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

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

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

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

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

Debitele totale sunt :

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

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

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

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

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

In incinta zonei studiate in PUZ se realizează urmatoarele retele de apă:

- conducta de aductiune de la foraj la rezervorul de apa tehnologica, care se va realiza din PE-HD, Pn 10, De90mm, L= 5 m si se va poza ingropat sub adancimea de inghet pe un pat de nisip;

- o retea de alimentare cu apa a consumatorilor din incinta (birouri si instalatie tehnologica), care

se va realiza din PE-HD, Pn 10, De32-110mm, L= 110 m si se va poza ingropat sub adancimea de inghet pe un pat de nisip;

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

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

### Canalizarea menajera

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

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

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

Debitele menajere evacuate sunt:

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

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

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

### Canalizarea pluviala

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

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

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

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

### Volumul anual al apelor pluviale va fi:

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

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



## Alimentare cu energie electrica

In lungul zonelor verzi de pe parcela se va realiza o retea electrica subterana de joasa tensiune pentru racordarea consumatorilor .

Bilantul de puteri electrice pentru acest PUZ este urmatorul:

1. Puterea instalata estimata pentru viitorii consumatori cu functiunea de birouri cu regimul de inaltime P+1E, respectiv instalatie tehnologica pentru fabricarea betoanelor, este  $P_i=400\text{kW}$ , iar puterea simultana maxim absorbita estimata este  $P_{\text{sim.max.abs.}}= 250 \text{ kW}$ .
2. Puterea instalata estimata pentru realizarea iluminatului public este  $P_i=8 \times 0,1 \text{ kW} = 0,8 \text{ kW}$ , iar puterea simultana maxim absorbita estimata este  $P_{\text{sim.max.abs.}}= 8 \times 0,1 \text{ kW} = 0,8 \text{ kW}$ .

Puterea instalata estimata totala este  $P_i=401 \text{ kW}$ , iar puterea simultana maxim absorbita estimata este  $P_{\text{sim.max.abs.}}= 250,8 \text{ kW} \times 0,9 \approx 225 \text{ kW}$

Se propune amplasarea a unui post de transformare in anvelopa de beton, 20/0,4 kV, cu  $S_n=400 \text{ kVA}$ . Puterea activa disponibila totala a postului de transformare, in regim de functionare optima, este de cca 290 kW.

Postul de transformare se va putea alimenta, printr-o LES mt, dintr-o linie electrica aeriana de medie tensiune 20kV. Solutia de racordare finala se va stabili de catre Operatorul de Distributie Zonal (E-Distributie Banat).

Se propune realizarea de bransamente in cablu subteran.

Operatorul de distributie va decide solutiya de alimentare cu energie electrica pentru fiecare loc de consum in parte.

La fazele urmatoare si anume Certificat de Urbanism si Autorizatie de Construire pentru lucrarile propriu-zise se va obtine avizul definitiv cu solutiya alimentarii cu energie electrica care va cuprinde toate detaliile de executie necesare constructorului precum si avizele de gospodarie subterana pentru retelele edilitare din zona.

## Iluminat public

Se propune amplasarea de stalpi metalici din OLZn cu inaltimea de 11m, capabili sa reziste la lovituri de trasnet, echipati cu corpuri de iluminat cu sursa LED de 100W. Stalpii vor fi prevazuti cu tablou electric inglobat in corpul stalpului si vor fi legati la priza de pamant. Alimentarea stalpilor de iluminat se va realiza in cablu pozat ingropat in sapatura predominant in zona verde.

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

La fazele urmatoare si anume Certificat de Urbanism si Autorizatie de Construire pentru lucrarile propriu-zise se va obtine avizul definitiv cu solutiya alimentarii cu energie electrica a iluminatului public care va cuprinde toate detaliile de executie necesare constructorului precum si avizele de gospodarie subterana pentru retelele edilitare din zona.

Art.35 Proprietatea publica asupra retelelor tehnico – edilitare

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

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

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

Art.36 Parcelarea

Nu este cazul.

Art.37 Inaltimea constructiilor

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

Art.38 Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

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

Art.39 Procentul de ocupare al terenului

POT maxim=40%, CUT maxim=2.5;

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

Art.40 Parcaje

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

Art.41 Spatii verzi.

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

Art. 42 Imprejmuiri

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

Intocmit:

arh. Craculeac Mircea

