

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

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
PRODUȚIE 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

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 Timiș sub nr. J35/1320/2016
Tel/fax: 0723 573 535;
E-mail : bajabogdan@yahoo.com

BORDEROU

1. PIESE SCRISE

1.FOAI 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

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

3. PLAN DE SITUATIE EXISTENTA	U03
4. PLAN DE SITUATIE EXISTENTA cu PUZ aprobat	U03
5. PALAN REGLEMENTARI URBANISTICE	U04

MEMORIU DE PREZENTARE

1.0. INTRODUCERE

1.1.DATE DE RECUNOASTERE ALE DOCUMENTATIEI

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

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

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

în conformitate cu H.G. 525/1996 republicată în 2002 privind Regulamentul General de Urbanism.

S-a ținut cont de prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 actualizat pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață a populației .

1.1 OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație se întocmește la solicitarea beneficiarului, conform condiției impuse în Certificatul de Urbanism nr. 1817 din 17.06.2022 privind întocmirea unui plan urbanistic zonal în vederea dezvoltării unei zone logistice, servicii și producție nepoluantă.

Scopul lucrării este acela de a întregi zona de logistică, servicii și producție nepoluantă.

Beneficiarul solicită întocmirea 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 mp	AGRO IMOBILIARE SRL	Intravilan
2.	410546	CC1299/5 /1/1/1/1	Curți construcții	65 104 mp	AGRO IMOBILIARE SRL	Intravilan
3.	417635	414657/1	Curți construcții	46 973 mp	AGRO IMOBILIARE SRL	Curți construcții în intravilanul extins
4.	417637	414657/3	Curți construcții	38 073 mp	AGRO IMOBILIARE SRL	Curți construcții în intravilanul extins
5.	417636	414657/2	Curți construcții	2 594 mp	AGRO IMOBILIARE SRL	Curți construcții pentru drumuri în intravilanul extins
6.	417638	414657/4	Curți construcții	2 473 mp	AGRO IMOBILIARE SRL	Curți construcții pentru drumuri în intravilanul extins
7.	417639	414657/5	Curți construcții	2 358 mp	AGRO IMOBILIARE	Curți construcții pentru drumuri în

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

					SRL	intravilanul extins
8.	417640	414657/6	Curți construcții	5 603 mp	AGRO IMOBILIARE SRL	Curți construcții pentru drumuri in intravilanul extins
	Total:			166 178 mp		

1.2. SURSE DE DOCUMENTARE

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

2.0. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII.

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 in 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;

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

- 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.

Terenul studiat are suprafața totală de 166 178 mp 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 mp	AGRO IMOBILIARE SRL	Intravilan
2.	410546	CC1299/5 /1/1/1/1	Curți construcții	65 104 mp	AGRO IMOBILIARE SRL	Intravilan
3.	417635	414657/1	Curți construcții	46 973 mp	AGRO IMOBILIARE SRL	Curți construcții în intravilanul extins
4.	417637	414657/3	Curți construcții	38 073 mp	AGRO IMOBILIARE SRL	Curți construcții în intravilanul extins
5.	417636	414657/2	Curți construcții	2 594 mp	AGRO IMOBILIARE SRL	Curți construcții pentru drumuri in intravilanul extins
6.	417638	414657/4	Curți construcții	2 473 mp	AGRO IMOBILIARE SRL	Curți construcții pentru drumuri in intravilanul extins
7.	417639	414657/5	Curți construcții	2 358 mp	AGRO IMOBILIARE SRL	Curți construcții pentru drumuri in intravilanul extins
8.	417640	414657/6	Curți construcții	5 603 mp	AGRO IMOBILIARE SRL	Curți construcții pentru drumuri in intravilanul extins
	Total:			166 178 mp		

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

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 bruma : 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 constructiilor 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

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

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.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Amplasamentul ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal totalizeaza o suprafata de 166.178mp.

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

Principalele disfunctionalitati semnalate sunt urmatoarele:

- 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 in totalitate cuprinsa in intravilanul extins al Municipiului Timisoara.

Zona nu prezinta riscuri naturale. Conditii de autorizare a executarii constructiilor in aceasta zona vor avea in 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. 1817/17.06.2022– elaborat de Primaria Municipiului Timisoara, se recomanda elaborarea Planului Urbanistic Zonal cu respectarea conditiilor prevazute in C.U..

3.0. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. PREVEDERI ALE P.U.G.

Solutia urbanistica in cadrul studiului se coreleaza cu prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL al municipiului Timisoara cat si cu P.U.Z.-urile elaborate sau in curs de elaborare din vecinatate , integrand zona cat mai coerent in viitoarea dezvoltare urbanistica.

Prin studiu s-a urmarit incadrarea in Planul Urbanistic General cu caracter

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

Director Timisoara avand in vedere elementele existente, cele impuse cat si legislatia in vigoare.

Propunerile Planului URBANISTIC GENERAL s-au concentrat asupra :
- CIRCULATIEI MAJORE DIN TERITORIU
- ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Propunerile de urbanism pentru parcela studiata se incadreaza in prevederile Planului Urbanistic General.(vezi pl.01-INCADRAREA IN TERITORIU)

Zonificarea functionala are in vedere pozitia in teritoriu functiunea propusa fiind:

- zona logistica , servicii si productie nepoluanta

3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona amplasamentului studiat este cuprinsa in totalitate in intravilanul extins al municipiului Timisoara. Terenul este relativ plan.

Solutia propusa are in vedere prevederile normativelor in vigoare cu privire la forma, dimensiunile terenului, orientarea fata de punctele cardinale permitind o buna insorire a fatadelor.

Regimul de inaltime al constructiilor este limitat la P+3E, respectiv prin regulamentul de urbanism instituindu-se obligativitatea ca spatiul plantat sa nu fie mai mic de 20% din suprafata lotului.

3.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Incadrarea in teritoriu – pl.01 – prezinta o solutie de organizare a teritoriului avind in vedere elementele existente si impuse cat si legislatia in vigoare.

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

Drumulurile betonate inscrise in CF 417639 si CF 417638 aflat pe limita nord-vestica se vor dezvoltavde la un profil de 12m la un profil de 14m.

Restul cailor de acces raman la profilele existente.

Circulatia pietonala este asigurata de trotuarele prevazute in prospectul stradal. Trama stradala este coordonata cu prevederile P.U.G.

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

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

3.4.SISTEMATIZAREA PE VERTICALA

Avand in vedere natura terenului zonei studiate, se impun lucrari de sistematizare pe verticala pentru realizarea platformelor imobilelor si a platformelor drumurilor, in vederea asigurarii pantelor necesare scurgerii si colectarii 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 in Zona Logistica , Servicii si Productie nepoluanta

P.O.T. maxim admis = 60%

C.U.T. maxim admis = 2

Regim maxim de inaltime admis =P+3E

Hcornisa = 20m

Regimul de aliniere și amplasare al clădirilor

In 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 fatade 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.

Regimul maxim de înălțime

P+3E; Hmax. Cornisa= 20 m

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

3.6. DEZVOLTREA RETELEI EDILITARE

Alimentarea cu apă

Sursa de apa pentru asigurarea apei potabile pentru constructiile propuse va fi reseaua de alimentare cu apa in sistem centralizat al municipiului Timisoara, retea existenta in imediata vecinate la DN 59 (Calea Sagului) a investitiei si administrata de AQUATIM S.A.

Canalizarea menajera

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera a municipiului Timisoara existent in imediata vecinatate, la DN 59 (Calea Sagului)

Apele pluviale

Apele de ploaie din zona studiata sunt colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata, trecute prin separatorul de namol si hidrocarburi si stocate intr-un bazinul de retentive. Apele de ploaie cazute in zona verde se vor infiltra in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

Alimentarea cu energie electrică

Intreaga investitie va beneficia de alimentare cu energie electrică. Se propune realizarea de extindere retea electrica prin LES si bransamente in cablu subteran.

Operatorul de distributie 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.

Pentru realizarea iluminatului incintelor propuse se propune amplasarea de stalpi de iluminat cu inaltimea de 11m, capabili sa reziste la lovituri de trasnet, echipati cu corpuri de iluminat cu sursa LED de 60W sau cu sursa cu halogenuri metalice de 125W. 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.

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

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

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 fibra 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 bransament 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 bransament 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.

- bransamentul de gaze naturale presiune redusă pentru fiecare imobil.

Conducta și bransamentele 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.

Deșeurile menajere

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

Puștele 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. PROTECȚIA 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 puștele și containere etanșe realizate din materiale necorodabile, amplasate în spații special amenajate.
- realizarea de zone verzi plantate, eventual tratate peisagistic

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

- nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere si nici eventualele ape rezultate din procesul de productie nepoluanta și nu se vor depozita deșeuri menajere în afara rețelelor și spațiilor special destinate

Protectia calitatii apelor

Surse de poluanti pentru apa freatica:

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

- Sursa de apa: din reseaua municipiului Timisoara- sistem centralizat existent la DN 59 (Calea Sagului) conform aviz de amplasament Aquatim

Apele de ploaie din zona studiata sunt colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata, trecute prin separatorul de namol si hidrocarburi si stocate in bazinul de retentie

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

Protectia aerului

Imobilele vor fi încălzite cu agent termic produs de centrale termice proprii pe gaz, ale caror capacitate de evacuare a gazelor nearse în atmosferă este redusă sub nivelul V med = 0,1 mc/ora

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

Diametrul cosului: Dn coș max.= 180 mm

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

Bilanțul de deșeuri

Gospodarirea deseurilor

Deseurile menajere vor fi depozitate in pubele si containere care vor fi ridicate si golite de catre intreprinderea specializata, 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 PUBLICA

Ca obiective de utilitate publică se poate menționa suprafața de teren ce trebuie trecută în proprietatea publică pentru definitivarea realizării drumurilor (in situatie existenta exte realizata doar partea carosabila) și a zonei de rețele edilitare.

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

Lucrarile 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 si circulatia 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 si urbanismul
- Ghid elaborare PUZ si HCJ 115/2008
- Ordin 233/2016

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.

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