

s.c. vitamin architects s.r.l

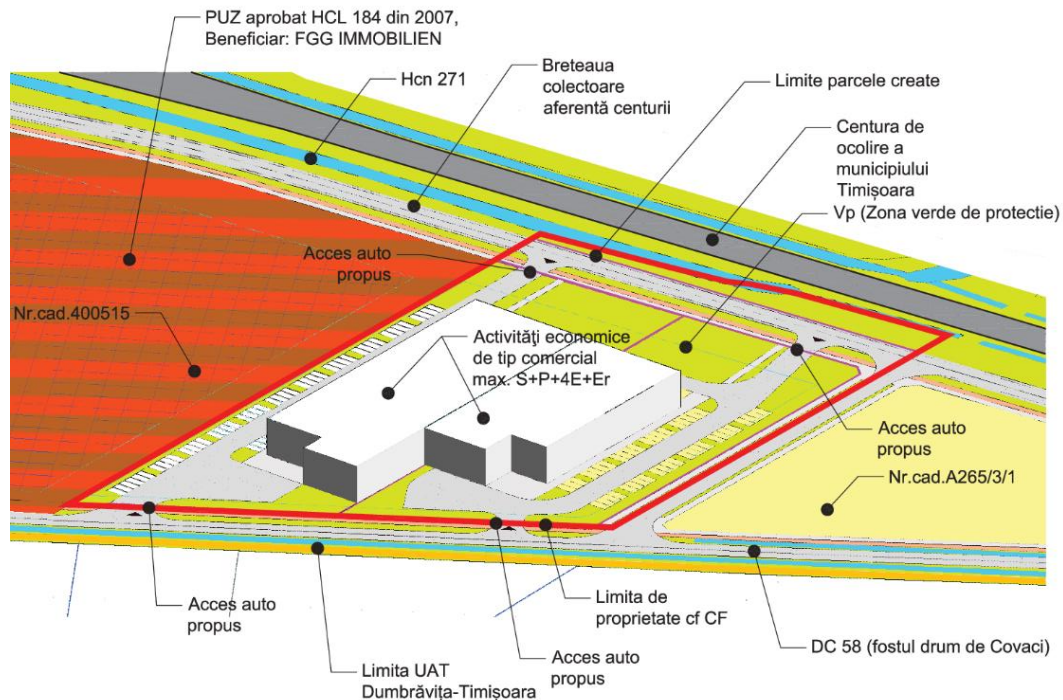
str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

PLAN URBANISTIC ZONAL DEZVOLTARE ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE DE TIP INDUSTRIAL MUNICIPIUL TIMIȘOARA, EXTRAVILAN, JUD. TIMIȘ

Denumirea fazei:

Etapa 2 – etapa elaborării propunerilor PUZ și RLU aferent, conf. HCL 140/2011, modificat prin HCL 218/2020



4(0)371.332.202
office@vitamina.ro
www.vitamina.ro

RO 18414633
J35/576/23.02.2006
RO66INGB0000999904647672 - lei
RO84INGB0000999904735424 - eur
ING BANK NV Amsterdam - Sucursala Bucuresti



Vitamin A

s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)
Timisoara, TM 300660 România

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:	Dezvoltare zonă de activități economice de tip industrial
Amplasament:	Timișoara, Jud. Timiș, CF 404005
Suprafață:	18.100 mp
Beneficiar:	RĂDUȚIU ANA, HOLBAN RĂDUȚIU ANDREEA MONICA, RĂDUȚIU CORNEL GHEORGHE
Proiectant general:	s.c. Vitamin Architects s.r.l
Persoana de contact	Arh. Olimpia Onci
Proiect Nr.	180/2021
Faza:	P.U.Z.

4(0)371.332.202
office@vitamina.ro
www.vitamina.ro

RO 18414633
J35/576/23.02.2006
RO66INGB0000999904647672 - lei
RO84INGB0000999904735424 - eur
ING BANK NV Amsterdam - Sucursala Bucuresti



Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

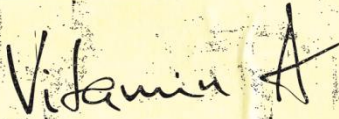
str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

4(0)371.332.202
office@vitamina.ro
www.vitamina.ro

RO 18414633
J35/576/23.02.2006
RO66INGB0000999904647672 - lei
RO84INGB0000999904735424 - eur
ING BANK NV Amsterdam - Sucursala Bucuresti



**s.c. vitamin architects s.r.l**

str. Amforei, nr.4, (punct termic)
Timisoara, TM 300660 România

I. Memoriu non tehnic

1. INTRODUCERE

1.01 Date de recunoaștere

Denumire proiect	Dezvoltare zonă de activități economice de tip industrial
Amplasament	Timișoara, Jud. Timiș, CF 404005
Suprafață	18.100 mp
Beneficiar	RĂDUȚIU GH. CORNEL GHEORGHE, RĂDUȚIU ANA, HOLBAN RĂDUȚIU ANDREEA MONICA, RĂDUȚIU CORNEL GHEORGHE
Proiectant	s.c. Vitamin Architects s.r.l
Proiect Nr.	180/2021
Faza	P.U.Z.

1.02 Obiectul lucrării

(a) Solicitări ale temei-program

Beneficiarii RĂDUȚIU ANDREEA MONICA, RĂDUȚIU GH. CORNEL GHEORGHE, respectiv RĂDUȚIU ANA au în proprietate un teren in extravilanul municipiului Timișoara, identificat prin CF 404005, pe care se dorește realizarea următoarei investiții: **Dezvoltare zonă de activități economice de tip industrial.**

(b) Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Amplasamentul studiat se află actualmente in extravilanul Municipiului Timișoara in partea de nord, nord-vest a localității, mărginit la vest de DN69, la sud de DC 58, iar la vest de DE 266/1, iar la nord de terenuri arabile.
Destinația conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 este: teren cu caracter nedefinit situat în extravilan, afectat de șoseaua de centură a orașului și de canal.
Terenul are o suprafață de 18100 mp și este liber de construcții.
Zona are un caracter de extravilan cu terenuri arabile.
Terenul este delimitat astfel:

- La sud: parcela Nr. Cad. A5/1/1;
- La vest: parcela Nr. Cad: 400515;
- La nord: centura ocolitoare a Municipiului Timișoara Nr. Cad. 445922 și vis-à-vis: parcela Nr. Cad: 409748.
- La est: parcela Nr. Cad: A265/3/1;



s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

1.03 Surse documentare

(a) Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

Pentru prezenta documentație au fost studiate atât planurile urbanistice aprobate din vecinătatea terenului studiat cât și planurile urbanistice cu caracter director care stabilesc direcția de dezvoltare a zonei, după cum urmează:

- Studiu topometric întocmit de ing. Rus Teofil Vasile.
- Ghidul privind metodologia de elaborare si conținutul cadru al PUZ – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/ N 16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Legea 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările si completările ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr. 1943/2001 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările si completările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 privind normele de igienă.
- Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara (1998), terenul de față este situat în extravilan.

(b) Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ:

Certificatul de Urbanism Nr. 31/ 27.01.2021. prelungit până la data de 06.06.2023.

(c) Date statistice

Nu au fost utilizate date statistice.

2. Stadiul actual al dezvoltării

Conform regimului juridic din Certificatul de urbanism, terenul este situat in extravilanul Municipiului Timișoara.

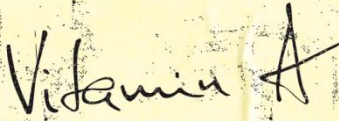
Folosința actuală a terenului este de teren arabil.

Destinația conform PUZ: teren cu caracter nedefinit în extravilan, afectat de șoseaua de centură a orașului și de canal.

2.01 EVOLUȚIA ZONEI

(a) Date privind evoluția zonei

Zona este in extravilanul municipiului Timișoara, într-o zonă nedezvoltată urbanistic adiacent căreia s-a construit șoseaua de centură a orașului.

**s.c. vitamin architects s.r.l**

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

2.02 POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Zona studiată are un potențial de dezvoltare ridicat datorită proximității șoselei de centură și a funcțiunii propuse.

2.03 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul studiat se află actualmente în extravilanul Municipiului Timișoara în partea de nord, nord-vest a localității, mărginit la vest de DN69, la sud de DC 58, iar la vest de DE 266/1, iar la nord de terenuri arabile.

(a) Vecinătăți:

Pe latura sudică terenul se învecinează cu UAT Dumbrăvița, la est cu terenuri cu destinație agricolă, la nord cu șoseaua de ocolire a municipiului Timișoara, iar la est cu un teren reglementat ca și parc industrial, servicii și comerț fiind aprobat prin HCL Nr.184/2007.

2.04 CIRCULAȚIA

Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene - după caz.

La momentul actual terenul se accesează de pe latura sudică de pe DC 58, fostul drum de Covaci și de pe centura ocolitoare a orașului Timișoara prin DE266/1. Strategia de dezvoltare a orașului, conform PUG în avizare, propune realizarea unei bretele colectoare aferente șoselei de ocolire a orașului. În acest fel se pot crea puncte de acces de pe breteaua colectoare, de pe DC 58 în urma lărgirii profilului stradal existent, dar și de pe DE 266 prin propunerea unor noi profiluri stradale.

(a) Disfuncționalități

Drumul existent DE 266/1 este parțial asfaltat, parțial din pământ. Nu există deocamdată breteaua ocolitoare a orașului.

2.05 OCUPAREA TERENURILOR**(a) Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată:**

Se propune dezvoltarea unei singure funcțiuni, a unei zone de unități economice de tip industrial, dar și a unei zone verzi adiacentă centurii ocolitoare. De asemenea se propune și realizarea unor puncte de acces de pe viitoarea bretea colectoare, prin modernizarea DE669/1, dar și a DC 58.

(b) Relaționări între funcțiuni

După cedarea suprafețelor necesare către domeniul public, în vederea realizării investiției dorite de beneficiar, se propune segmentarea terenului în două zone funcționale și anume:

**s.c. vitamin architects s.r.l**

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

- UE // ZONĂ DE URBANIZARE - ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE DE TIP INDUSTRIAL;
- VP // ZONĂ VERDE - PĂDURI ÎN INTRAVILAN;

(c) Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

În prezent terenul este liber de construcții.

(d) Aspecte calitative ale fondului construit

Pe latura sudică terenul se învecinează cu UAT Dumbrăvița, la est cu terenuri cu destinație agricolă, la nord cu șoseaua de ocolire a municipiului Timișoara, iar la est cu un teren reglementat ca și parc industrial, servicii și comerț fiind aprobat prin HCL Nr.184/2007.

(e) Asigurarea cu spatii verzi:

- UE // ZONĂ DE URBANIZARE - ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE DE TIP INDUSTRIAL- **min 20%**.
- VP // ZONĂ VERDE - PĂDURI ÎN INTRAVILAN

(f) Existenta unor riscuri naturale in zona studiată sau în zonele vecine:

Datorită morfometriei locale, pe nordică a amplasamentului, fără energie de relief, se poate estima riscul acumulării superficiale a apei din precipitații.

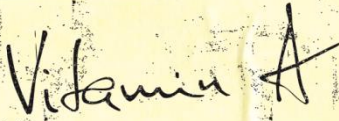
(g) Disfuncționalități:

Analiza situației existente a relevat disfuncționalități de tipul:

- lipsa parțială a utilităților în zonă;
- drumul de acces DE 669/1 nu îndeplinește lățimea adecvată noii funcționalități;

2.06 ECHIPARE EDILITARĂ**(a) Stadiul echipării edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localității (debite si rețele de distributie apa potabila, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicatie, surse si rețele de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale – după caz)****(i) Alimentare cu apă**

În zonă nu există rețele de alimentare cu apă și canalizare. Cele mai apropiate rețele de alimentare cu apă și canalizare menajeră existente se află la o distanță mare de zona studiată (sensul giratoriu de la Selgros/Decathlon – aprox. 3400 m). In imediata vecinătate a zonei studiate nu exista rețele de apă-canal.



s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

Există în zonă canalul de desecare care colectează excesul de umiditate din sol și parțial apele de ploaie (Hcn 271 la limita nordica si Hcn la limita sudica a terenului).

(ii) Alimentarea cu gaze naturale

Toată dezvoltarea se va racorda la rețeaua de distribuție a gazelor, atunci când aceasta va fi disponibilă în zonă.

(iii) Alimentarea cu energie electrică

În apropierea terenului studiat exista linie electrică subterană de medie tensiune (LES 20kV), de-a lungul drumului comunal DC 58, aflata în administrația E-Distribuție Banat S.A., conform aviz amplasament nr. 08236229 / 23.06.2021, emis de E-Distribuție Banat S.A.

Avizul de amplasament nr. 08236229/23.06.2021 emis de S.C. E-Distribuție Banat S.A. este favorabil cu următoarele condiții:

- înainte de începerea lucrărilor beneficiarul va solicita delegat din partea UO MT/JT Timișoara din cadrul E-Distribuție Banat S.A. și se vor efectua sondaje pentru determinarea exactă a traseului cablurilor electrice existente, și se va respecta distanța de 0,6 m în plan orizontal față de acestea, în care este interzisă executarea oricărei construcții sau amenajări;
- la execuția lucrărilor se va avea în vedere ca utilajele folosite să nu afecteze instalațiile electrice existente din gestiunea E-Distribuție Banat S.A. și se vor respecta normele specifice de lucru, securitate și sănătate în muncă;

Conform planului anexă la aviz, imobilul nu este afectat de linia electrică subterană de medie tensiune (LES 20kV).

(iv) Telefonizare și rețea de televiziune prin cablu

Operatorii de specialitate vor dezvolta rețele de telecomunicații, internet și cablare în toată zona. De la aceste rețele se va realiza un bransament principal pentru zona studiată, apoi câte un bransament individuale la fiecare clădire.

La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 132-2003; PE 107-1995; P 118-1999).

(b) Principalele disfuncționalități:

Lipsa parțială a rețelelor edilitare.

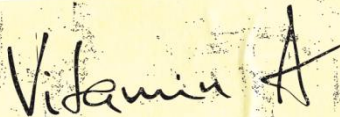
și parcaje acoperite sau neacoperite realizate din dale decorative.

2.07 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ-REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

4(0)371.332.202
office@vitamina.ro
www.vitamina.ro

RO 18414633
J35/576/23.02.2006
RO66INGB0000999904647672 - lei
RO84INGB0000999904735424 - eur
ING BANK NV Amsterdam - Sucursala Bucuresti




s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

BILANT TERITORIAL TOTAL - PARCELA 18100 mp				
Zone funcționale	Suprafața S existentă (mp)	Procent din S existentă (mp)	Suprafața propusa din S (mp)	Procent din (S) (%)
Teren agricol in extravilan	18100	100%	0.00	0.00%
Ue- Zonă de activități economice de tip industrial	0.00	0.00%	12055	67%
Zone verzi amenajate zone aferente zonei și plantații de aliniament (inclusiv Vp)	0.00	0.00%	3649	20%
Zona de comunicație rutieră	0.00	0.00%	2396	13%
Total	0.00	0.00%	18100	100%

BILANT TERITORIAL TOTAL - Ue Zonă de activități economice de tip industrial				
Zone funcționale	Suprafața S existentă (mp)	Procent din S existentă (mp)	Suprafața propusa din S (mp)	Procent din (S) (%)
Ue- Zonă de activități economice de tip industrial	0.00	0.00%	4963	40,00%
Zone verzi amenajate	0.00	0.00%	2482	20,00%
Zona căi de comunicație rutieră interioara	0.00	0.00%	4963	40,00%
Total	12408	0.00%	12408	100%

INDICATORI URBANISTICI ȘI INDICI URBANISTICI:

Regim maxim de înălțime: S+P+4+R;

POT max.=40%

C.U.T max.=1.00

Zona verde: min 20%;

4(0)371.332.202

office@vitamina.rowww.vitamina.ro

RO 18414633

J35/576/23.02.2006

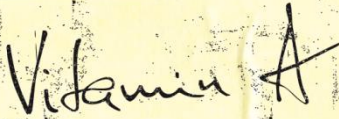
RO66INGB0000999904647672 - lei

RO84INGB0000999904735424 - eur

ING BANK NV Amsterdam - Sucursala Bucuresti



ISOROMCERTIFICATION



s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

2.08 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Având în vedere că cele mai apropiate rețele de alimentare cu apă și canalizare menajeră existente se află la o distanță mare față de zona studiată s-a realizat o estimare economică a extinderii acestora pe o distanță de aproximativ 3400 m până la obiectivul studiat, rezultând o sumă de aproximativ 687814 Euro.

În concluzie, având în vedere că investiția extinderii acesteia nu se justifică din punct de vedere economic pentru beneficiar și conform OUG 144/31.12.2021, Art. 31, alin. (141) "Persoanele fizice și juridice au obligația utilizării unor sisteme individuale adecvate sau alte sisteme corespunzătoare care pot asigura același nivel de protecție a mediului, exclusiv în situația în care instalarea unei rețele publice de canalizare nu se justifică din punctul de vedere al impactului asupra mediului sau din motive economice", s-a propus o dezvoltare într-o etapă intermediară a echipării edilitare care constă în realizarea evacuării apelor uzate menajere de canalizare printr-un sistem individual de stocare, respectiv realizarea unui sistem de alimentare cu apă de adâncime și gospodărire de apă amplasată în zona verde din interiorul parcelei, până în momentul în care vor exista utilități publice în zonă, respectiv într-o etapă finală.

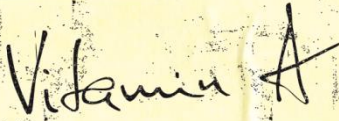
(a) Alimentarea cu apă etapa intermediară

- Sursa de apă pentru consum menajer și refacere rezerva de incendiu pentru construcțiile propuse va fi forajul de adâncime ($Q \sim 4$ l/s) și o gospodărie de apă, amplasate în zona verde, din partea nordică a terenului. Gospodăria de apă va fi formată dintr-o stație de pompare cu rezervor de incendiu ($V=220$ mc). Forajul va fi echipat cu o electropompa submersibilă și va fi protejat de un cămin îngropat din beton. În cămin va fi montat și un apometru omologat pentru a măsura cantitatea de apă folosită.

În incinta zonei studiate în PUZ se vor realiza două rețele de apă independente:

- conducta de aducțiune din foraj alimentează rezervorul de incendiu și grupurile sanitare din clădirile propuse, care se va realiza din PE-HD, Pn 10, Dn. 110 mm, L= 87 m și se va poziționa îngropat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip;
- o rețea de incendiu, amplasată perimetral construcțiilor, pentru crearea unui inel de incendiu, care se va realiza din PE-HD, Pn 6, De.160 mm, L= 311 m și se va echipa cu hidranți de incendiu supraterani Dn 100 mm.

Branșamentele propuse vor asigura necesarul de apă potabilă al consumatorilor din clădire și se va realiza din țevă de polietilena PE-HD, Pn 6, De. 63-90 mm și se vor amplasa în zona verde sau zona de acces pe amplasament. Presiunea necesară la branșament este de 1,5 atm. Rețeaua trebuie să asigure un debit pentru satisfacerea consumului menajer și refacerea rezervei de incendiu.



s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

Necesarul de apă s-a determinat în baza STAS 1343-1:2006 "Alimentari cu apă. Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități urbane și rurale", STAS 1343/2-1989 "Alimentari cu apă. Determinarea cantităților de apă pentru unități industriale" și STAS 1478/1990 "Alimentarea cu apă la construcții civile și industriale"

(b) Canalizare menajeră etapă intermediară

Având în vedere ca cea mai apropiată rețea de canalizare menajeră existentă se află la o distanță foarte mare de zona studiată (DN6 - sensul giratoriu Selgros/Decathlon - aprox. 3500 m), se propune executarea unui bazin etanș vidanjabil, pentru preluarea debitului de ape uzate menajere, provenit de la construcția propusă.

În incinta studiată, se va executa o conductă de canalizare menajeră (L~74 m) va fi realizată din tuburi din PVC-KG, D=250 mm, se va amplasa în zona drumului de acces și se va poza îngropat. Pe conductă de canalizare se vor monta cămine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distanțe de maxim 50-60 m. Canalizarea generală a zonei va funcționa gravitațional. Conductă de canalizare menajeră propusă va prelua strict apele uzate menajere de la grupurile sanitare și le va descărca în bazinul etanș vidanjabil, localizat în zona de spațiu verde, amplasat îngropat și oferind acces autospecială pentru prestarea serviciilor de vidanjare. Bazinul vidanjabil va avea un volum de cca 50 mc.

Beneficiarul va încheia un contract de prestări servicii de vidanjare cu o firmă specializată.

Debitele menajere evacuate sunt:

- Q U ZI MED = 13,81 mc/zi = 0,38 l/s
- Q U ZI MAX = 17,95 mc/zi = 0,49 l/s
- Q U ORAR MAX = 3,59 mc/h = 0,99 l/s

Rețelele de apă-canal vor fi amplasate pe teren aferent domeniului public și vor fi executate din fondurile beneficiarului.

- Apele colectate în rețeaua de canalizare s-au determinat conform STAS 1846/90 pentru un număr de 250 persoane. Procentul de restituție se considera de 100% din necesarul de apă calculat pentru etapa de perspectivă.

(c) Canalizare pluvială

Apele de ploaie de pe platforma betonată, drumul din incinta și de pe acoperișuri sunt colectate de o rețea de canalizare pluvială îngropată (L~350 m), trecute prin separatorul de nămol și hidrocarburi și stocate în bazinul de retenție (ambele propuse spre amplasare în zona verde). Apa pluvială pre-epurată din bazinul de retenție va fi evacuată în canalul de desecare Hcn 271 aflat la nordul zonei studiate, în care se va descărca controlat printr-o gura de descărcare, pe care se amplasează o vană de închidere îngropată.

s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

- Apele de ploaie căzute in zona verde se infiltrează in teren liber sistematizat, fiind considerate convențional curate.

(d) Alimentare cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a consumatorilor se propune amplasarea unui post de transformare în anvelopa de beton, racordat la LES 20kV existentă. De la postul de transformare propus va pleca o rețea electrică subterană, de la care se va racorda individual fiecare imobil / clădire / parcelă.

De asemenea se va prevedea iluminat stradal cu corpuri de iluminat cu surse LED de 125W montate pe stâlpi.

Toate aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de S.C. E-Distribuție Banat S.A. sau alți proiectanți autorizați, si vor fi executate de firme atestate ANRE pentru acest tip de lucrări.

Rețelele de telecomunicații si televiziune prin cablu se vor realiza prin grija beneficiarului, acesta va comanda proiecte de dezvoltare a rețelilor de telecomunicații si cablare TV la operatorii de specialitate din zona, de la care se vor realiza bransamente individuale la clădiri.

La proiectare si realizarea lucrărilor se vor respecta prevederile tuturor normativelor, standardelor si legislația in vigoare.

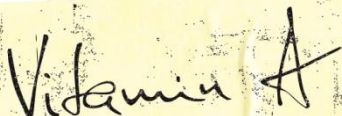
In zonă vor apărea noi consumatori de energie electrică de tip industrial.

Bilanțul energetic al consumatorilor de energie electrica se apreciază astfel:

Zona activități economice de tip industrial S = 4963 m2	
4963 m2 x 0,085 kW / m2	Pi = 422 kW
ku = 0,8	Pc = 338 kW
Iluminat stradal	
20 LL x 0,125 kW / LL	Pi = 2,5 kW
	Pc = 2,5 kW
TOTAL	Pi = 424,5 kW
	Pc = 340,5 kW

3. Obiective de utilitate publică

	Existent (mp)	Existent (%)	Propus (mp)	Propus (%)
Teren proprietate privată a persoanelor fizice/juridice	18 100	100%	14821,50	81,89%



s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

Teren proprietate privată a persoanelor fizic/juridice ce se va ceda domeniului public	0,00	0,00%	3278,50	18.11%
Total	18100	100%	18100	100%

4. Concluzii. Măsuri în continuare

Ținând-se cont de expansiunea zonelor industriale și comerciale, dar și de dezvoltarea zonei considerăm oportună strategia de dezvoltare a zonei cuprinsă în prezenta documentație.

La baza criteriilor de intervenție, reglementari și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara
- rezolvarea problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și de mediu.
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor pentru obiectivele solicitate prin tema, precum și a indicilor caracteristici reglementate și prin PUG.

Proiectant de urbanism:

Arh. Urb. Cosmin Sandu Bloju

Întocmit:

Arh. Olimpia Onci