

FOAIE DE CAPĂT

Proiect nr. 334/2021

Denumire proiect: **PLAN URBANISTIC ZONAL
„ZONĂ PRODUCȚIE, DEPOZITARE ȘI SERVICII”
Timișoara, jud. Timiș
strada OVIDIU COTRUȘ FN, CF nr. 405020**

Faza: **P.U.Z.** (Plan urbanistic zonal)

Amplasament: localitatea TIMIȘOARA, jud. Timiș, Str. Ovidiu Cotruș FN
C.F. 405020 Timișoara

Beneficiar: **IMOBILIARE ITALIANA S.A.**
Comuna Giroc, sat Chișoda, DN 59 km 8 + 550 m.

Proiectant: **S.C. WH PROJECT SRL S.R.L.**
TIMIȘOARA, str. Mendeleev 29 B
Tel. 0256 437 120

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr. 334/2021

1. Introducere

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării : PLAN URBANISTIC ZONAL
„Zonă producție, depozitare și servicii”
Timișoara, str. Ovidiu Cotruș FN

Nr. proiect : 334 / 2021

Beneficiar : IMOBILIARE ITALIANA S.A.
Chișoda, DN 59, km 8+550 stg, jud. Timiș

Elaborator : s.c.”WH PROJECT”s.r.l.

Data elaborării : iulie 2021

Faza de proiectare : PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII PUZ

Documentația de față, propune soluții și reglementări în scopul realizării unui Plan Urbanistic Zonal pentru dezvoltarea unei zone pentru producție nepoluantă, depozitare și servicii, obiectiv cu caracter nepoluant.

Documentația în fază de P.U.Z.: „Zonă producție, depozitare și servicii”, a fost întocmită la comanda beneficiarului IMOBILIARE ITALIANA S.A., în conformitate cu tema de proiectare.

Elaborarea documentației privind Planul Urbanistic Zonal pentru realizarea investiției este întocmită în conformitate cu ORDINUL nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, și cu Ordinul nr. 176/N/16 / 2000 - "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal - indicativ G.M. - 010 - 2000.

Intenția beneficiarului și a acelei documentații este de a valorifica potențialul terenului prin parcelarea acestuia în vederea vânzării sau închirierii parcelelor rezultate, în conformitate cu funcțiunile permise prin PUG - ul localității.

Planul a fost întocmit pe baza ridicării topografice realizat de Black Light SRL. Propunerile se subordonează Planului Urbanistic General aflat în lucru al Municipiului Timișoara.

Beneficiarul solicita prin prezenta documentatie si conform cu Hotărârea CJT nr. 115 din 27.11.2008 privind aprobarea reglementărilor si indicatorilor urbanistici pentru

dezvoltarea zonelor cu potential de edificare urbana din județul Timiș dezvoltarea zonei mixte într-un areal ce va cuprinde funcțiuni de:

- Spații de producție, întreprinderi / ateliere nepoluante, depozite, servicii publice;
- Cladiri administrative, birouri;
- Stații comercializare produse petroliere;
- Spații pentru sport și agrement;
- Accese auto, spații pentru parcare auto;
- Construcții pentru gospodărie comunala.

Prin această documentație se stabilesc soluțiile pentru rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice ale incintei, precum și condițiile de amplasare și executare 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 P.U.Z. s-a obținut Certificatul de Urbanism nr. 4214 din 03.12.2020, emis de Primăria Municipiului Timișoara.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aflat în stadiul de actualizare.
- Ridicare topografică
- 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 /1996 actualizat;
- Ordinul nr. 119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Hotărârea CJT nr. 87 din 14.12.2004 privind aprobarea unor reglementări urbanistice și indicatori teritoriali obligatorii pentru dezvoltările urbane din extravilanul orașelor și comunelor din județul Timiș;
- Hotărârea CJT nr. 115 din 27.11.2008 privind aprobarea reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș ;
- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, actualizată;
- alături de celelalte legi și normative în vigoare.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Terenul studiat în cadrul P.U.Z se situează în partea de sud a Municipiului Timișoara, în intravilan, în zona Freidorf, cu front pe strada Ovidiu Cotruș.

În partea sudică a teritoriului intravilan al Timișoarei se află o zonă în care s-au dezvoltat funcțiuni de producție nepoluantă, depozitare, servicii, comerț en gros. Acest tip de dezvoltare s-a realizat și pe teritoriul comunei Giroc, de cealaltă parte a drumului

național DN 59, unde sunt realizate zone compacte cu hale pentru depozitare și producție, alternând cu zone comerciale (hiper-magazine, showroom-uri, etc.).

Prin urmare, în acest teritoriu se preconizează dezvoltarea unor zone destinate în principal depozitării și serviciilor, în cooperare cu zone de comerț și producție nepoluantă. Acest tip de funcțiuni sunt preferate datorită poziționării în apropierea unei rute principale de trafic: DN 59 și centura ocolitoare a Timișoarei, deci cu posibilitatea accederii facile la rețeaua de transport majoră.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Timișoara, adiacent străzii Ovidiu Cotruș

Terenul nu este ocupat la ora actuală de construcții. Pe teren nu sunt plantații, înalte sau joase, fiind neutilizat.

Teritoriul luat în studiu este delimitat astfel :

- la sud-vest: strada Ovidiu Cotruș
- la sud-est: parcela A 1366/1/7, CF 441197
- la nord-vest: parcela A 1366/1/9, CF 438883
- la nord-est: parcela A 1366/1/8/2, CF 402602

Zonele de locuințe sunt situate la o distanță de cca.600 m. de amplasamentul studiat.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul este relativ plan, cu denivelări în general de 30-50cm pe cea mai mare parte din lungimea terenului, l o diferență de 1,0 m față de carosabilul str. Ovidiu Cotruș.

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

• Condiții de climă

Conform STAS 6472/2-83:

- temperatura aerului exterior pentru perioada de iarnă în Timiș se încadrează în zona climatică II = -15°C.
- temperatura aerului exterior pentru perioada de vară în Timiș 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%.

Zona seismică de calcul

Seismic, în conformitate cu Normativul P 100-1/2006 (cod de proiectare seismică – prevederi de proiectare pentru clădiri), condițiile locale de teren studiat în localitatea Sânanđrei sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7\text{sec.}$, a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului $b_0 = 3,00$, a spectrului normalizat de răspuns elastic pentru zona BANAT fig. 3.4 (din codul menționat) și accelerația terenului pentru proiectare $a_g=0,16g$.

• 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.

2.4. CIRCULAȚIA

În prezent, accesul pe parcelă se face din strada **Ovidiu Cotruș**, stradă cu 2 benzi de circulație.

În vecinătate spre est, vest și sud, sunt construcții pentru servicii, comerț, depozitare și producție.

În apropiere nu sunt zone cu funcțiunea de locuire, în principal și datorită învecinării cu DN 59 /E 671 care este un traseu major de circulație în zonă.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul pentru care se dorește elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal, este înconjurat de terenuri private și este dispus pe axa lungă pe direcția est-vest.

Terenul este identificat pe planul Cadastral prin Nr. Cad. 405020 și are o suprafață totală de 30895 mp. Acesta are o formă regulată asemănătoare unui dreptunghi.

Terenul este neamenajat ca infrastructură. Pe teren nu sunt plantații, înalte sau joase, fiind neutilizat.

P.O.T. existent = 0,00 % C.U.T. existent = 0.00

- terenul este situat în intravilan și este cu regim de curți construcții

- terenul este în proprietatea: **IMOBILIARE ITALIANA S.A.**

- C.F. nr.: 405020, Timișoara (30895 mp.)

- NR.CADASTRAL : 405020, nr. topo Cc 1366/1/8/1

- nu există sarcini.

Ca și analiză a fondului construit trebuie menționat că în vecinătatea amplasamentului studiat se află terenuri intravilane, majoritatea construite cu hale de producție și depozitare.

Principalele disfuncționalități ale zonei pot fi rezumate în următoarele :

- Lipsa serviciilor în zonă.
- Lipsa zonelor verzi amenajate (se vor realiza la faza de construire).
- prezența unei rețele electrice LEA 110 kV, care impun restricții de construire.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona din care face parte parcela analizată în P.U.Z. **nu este echipată edilitar cu rețele**, dar dispune de un sistem centralizat de alimentare cu apă și canalizare.

Pe amplasament și în vecinătate există două rețele LEA 20 kV, cu o zonă de protecție de 12m.. Pe amplasament trec linii electrice LEA 110 kV Fratelia CET 1 și 2 care au un culoar de protecție de 37 m..

Zona are o rețea de canale de desecare care colectează apele meteorice de pe

terenurile agricole, canale aflate în administrarea A.N.I.F. Timiș.

Lucrări existente și măsuri propuse:

- Circulația (detaliată la punctul 2.3.)
- Alimentarea cu apă potabilă: nu există rețea de alimentare cu apă - se propune asigurarea sursei de apă rece prin extinderea rețelei.
- Canalizare: nu există rețea de canalizare menajeră în zonă - se propune evacuarea apelor uzate menajere, prin intermediul unei extinderi, în canalizarea localității Timișoara.
- Apele pluviale vor fi colectate printr-o rețea de rigole stradale, vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi și apoi vor fi stocate într-un bazin de retenție. O parte din apele pluviale colectate se vor folosi la stropitul spațiilor verzi, iar surplusul se va descărca controlat în puțuri balastate amplasate pe teren.
- Rețele de transport și distribuție de energie electrică: – există, se propune realizarea unui racord la rețeaua electrică aflată în proximitatea terenului, investiție suportată de beneficiar.
- Încălzire: nu există.
- Alimentare cu gaz metan: nu există.
- Telefonie, alte instalații: nu există.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona în care se încadrează terenul este **lipsită de factori majori de poluare**. Nu există pericolul degajării de noxe sau elemente care să pună în problemă protecția mediului.

Prin intervențiile propuse prin acest P.U.Z. - privind ocuparea terenului studiat cu obiective pentru industrie nepoluantă, depozitare și prestări servicii și rețele tehnico-edilitare (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, rețele de telefonie) - zona se va transforma din mediu natural în mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente.

Având în vedere că perimetrul studiat nu a fost inclus în zonele cu valoare peisagistică deosebită, se poate concluziona, că impactul asupra peisajului poate fi considerat în limite acceptabile, mai ales că amplasamentul se situează în intravilanul municipiului Timișoara, într-o zonă unde acest tip de activitate nu este considerată deosebită.

Relația cadrul natural – cadrul construit

În zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului, terenul având o vreme îndelungată folosință în principal agricolă.

Ținând cont de poziția terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

În prezent, zona nu este dotată cu rețea de canalizare centralizată, respectiv rețea de distribuție a apei potabile, iar apele pluviale de pe întreaga zonă sunt preluate de canalele de desecare.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu sunt riscuri naturale sau artificiale în zona studiată sau în vecinătăți.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Pe amplasament există rețele electrice aeriene, două rețele LEA 20 kV și o linie de transport energie electrică LEA 110 kV Fratelia CET.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu e cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu e cazul.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Terenul studiat în suprafață totală de 30 895 mp. este proprietate privată a beneficiarului Imobiliare Italiana SA și obiectivul de investiții a fost supus atenției publicului conform legislației.

Populația din localitate nu este afectată de realizarea în zonă a unor hale de depozitare, producție nepoluantă sau servicii. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare a zonei.

Solicitările beneficiarului – conform Temei de proiectare – au fost introduse în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă, precum și la restricțiile impuse de avizatori.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform prevederilor P.U.G. Timișoara este preferabilă dezvoltarea de funcțiuni altele decât locuirea de-a lungul DN 59 și de-a lungul străzii Ovidiu Cotruș.

În urma solicitărilor beneficiarilor, se propune realizarea unei zone pentru **producție, depozitare și servicii**, în corelare cu alte dezvoltări propuse în vecinătate.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Terenul studiat în cadrul P.U.Z se situează în partea de sud a Municipiului Timișoara, în intravilan, în UTR nr. 59, conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara (HCL 157/2002, prelungit prin HCL 131/2017).

Conform P.U.G. al Municipiului Timișoara, reactualizarea fiind la ora actuală în curs de elaborare și a **„Propunerilor preliminare ce vor fi supuse spre avizare - Etapa a 3-a elaborare P.U.G. Timișoara”**, aprobate prin H.C.L. nr. 428/30.07.2013, terenul studiat se situează din punct de vedere al zonificării funcționale în zona destinată construcțiilor pentru industrie, producție și funcțiuni conexe:

UEm // Zonă de urbanizare - Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en gros

- înălțimea maximă la cornișă 21 m, Hmax = 25 m
- regim de înălțime (1-2S) +P+4+R
- POT maxim = 60%, CUT maxim = 1,6

Investiția, prin profilul activității va avea o influență pozitivă la nivel economic și social asupra dezvoltării unei zone preponderent industriale și de depozitare din această parte a localității.

Terenul se situează parțial într-o zonă de servitute a culoarelor generatoare de riscuri tehnologice (LEA 110 kV).

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona nu are un cadru natural valoros și nici forme de relief care să poată fi valorificate. Terenul fi sistematizat pentru egalizarea cotei sale naturale.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara și celălalte documentații aprobate în zonă prevăd extinderea străzii Ovidiu Cotruș la 4 benzi de circulație, respectiv un profil de 26,00 m.. Strada Ovidiu Cotruș era prevăzută a face parte din traseul viitorului Inel 5 de circulație.

Pentru **deservirea rutiera din incintă**, se propune amenajarea a două accese de pe strada Ovidiu Cotruș, situate la capetele opuse ale frontului stradal Lățimea străzii interioare propuse este 10m.

Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118/2013**.

Prospectul stradal proiectate sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localități (Ord.M.T.nr.50/1998). Lățimea străzii este de 10m, din care lățimea carosabilului se propune de 7m constituit din 2 benzi de circulație, 1 bandă pe fiecare sens de 3,5m lățime. Trotuarul propus va avea lățimea de 1,5m, iar spațiul verde de aliniament de 1,50m.

Rostul dintre drumul existent și lucrarea nouă se va realiza cu geogriile. Platforma carosabilă interioară se va prevedea cu îmbrăcăminte modernă (asfaltică, beton de ciment, pavaj decorativ, etc.) pentru a împiedica producerea și aducerea de noroi pe drum.

Beneficiarul obiectivului are obligația de a respecta modul de organizare și reglementare a circulației în incintă prin indicatoare și marcaje rutiere. În zona accesului rutier se va asigura scurgerea apelor meteorice.

Semnalizarea accesului rutier se va realiza prin indicatoare de circulație și marcaje conform SR 1848/1-3/1986; 1848/5/2005 asigurându - se prioritate pentru traficul de pe drumul principal. Costul tuturor lucrărilor de amenajare a accesului va fi suportat de beneficiar.

În incinte se vor prevedea alei carosabile, platforme și parcaje. Necesarul de **parcaje** va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93 și R.G.U. Aprobate prin H.G. 525 din 27.06.1996, stabilindu-se în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile. Construcțiile propuse vor fi prevăzute cu parcaje în funcție de specificul activității.

Propunerea de față de mobilare se încadrează într-una din categoriile de mai jos extrase din R.G.U. Anexa nr. 5, fiind stabilite în funcție de suprafețele construite ale viitoarelor hale și clădiri pt. servicii :

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 -100 m² - un loc de parcare la fiecare 25 m² de suprafața construită desfășurată a clădirii ;

- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 m² un loc de parcare la fiecare 150 m² de suprafața construită desfășurată a clădirii ;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la fiecare 100 m² de suprafața construită desfășurată a clădirii.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ / REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL

Prezentul P.U.Z. prin intervențiile urbanistice propuse, va conduce la generarea unei zone pentru producție nepoluantă, depozitare, mică industrie și prestări servicii (conf. Hot. nr. 115 / 2008 al CJT privind aprobarea reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș) având ca obiect propus o parcelare cu terenuri care se vor înscrie ca funcțiuni în specificul zonei.

Limita noii parcelări propuse este amplasată la o distanță de cca. 600m m față de fațada celei mai apropiate clădiri de locuit, iar din punctul de vedere al influenței asupra zonelor rezidențiale, nu reprezintă un risc, fiind situată la o distanță suficientă.

Dimensiunile planimetrice și volumetria clădirilor vor asigura durata minimă de însorire de 1" h la solstițiul de iarnă. Clădirile se vor implanta în limita zonei de constructibilitate, în exteriorul acestei zone fiind permisă amplasarea construcțiilor edilitare și a caselor poartă.

Propunerea de față va cuprinde mai multe tipuri de funcțiuni:

- **I - spatii pentru producție nepoluantă**

Parcelatele cu categoria de folosință propusă de curți construcții vor avea ca și destinație propusă hale de producție cu construcții anexe pentru personal, având regim de înălțime parter, P+2 max., cu parcarile, zonele verzi, platformele și trotuarele aferente.

- **II - spatii pentru depozitare**

Parcelatele cu categoria de folosință propusă de curți construcții vor avea ca și destinație propusă hale de depozitare, cu posibilitate de vânzare bunuri de larg consum, supermarketuri, cu construcții anexe pentru personal, având regim de înălțime parter, P+2+Er max., copertine și platforme depozitare cu parcarile, zone pentru operațiuni de încărcare-descărcare, zonele verzi, platformele și trotuarele aferente.

- **III - spatii pentru prestări servicii**

Parcelatele cu categoria de folosință propusă de curți construcții vor avea ca și destinație propusă construcții specifice, ateliere, sedii de firmă, birouri, comerț sau construcții pentru agrement (pensiuni turistice, baze sportive, etc.), având regim de înălțime parter, P+2+Er max., cu parcarile, zonele verzi, platformele și trotuarele aferente.

- **IV - utilități aferente**

Parcela poate adăposti următoarele funcțiuni:

- bazin antiincendiu (în funcție de proiect edilitare) ;
- post trafo PT;
- bazin de retenție ape pluviale (în funcție de proiect edilitare) ;
- separator de hidrocarburi (în funcție de proiect edilitare) ;

SUPRAFEȚE TEREN	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ	
	mp.	%	mp.	%
SUPRAFEȚE EDIFICABILE	0,0	0,0	24 151	78,17
CIRCULAȚII	0,0	0,0	565	1,83
ZONE VERZI	0,0	0,0	6179	20
TOTAL	30 895	100	30 895	100

Obiective:

- Principalul obiectiv este acela de a argumenta și de a asigura condiții optime din punct de vedere urbanistic, în vederea realizării obiectivelor propuse;
- Valorificarea superioară din punct de vedere arhitectural-urbanistic și economic a terenului studiat;
- Concretizarea măsurilor de protecție a mediului și de impact vizual, proprii zonei abordate;

Sistematizarea pe verticală va corela relația cotei terenului natural - cotă accese, platformele drumurilor, respectiv realizarea pantelor necesare scurgerii și colectării apelor meteorice către rigolele propuse.

Având în vedere că parcela studiată are regim de curți construcții, indiferent de dezvoltarea ulterioară a altor obiective pe acest teren, se va asigura procentul minim destinat spațiilor verzi de 20% din suprafața totală a terenului.

Indici urbanistici

P.O.T. - existent 0,0% C.U.T. - existent 0,0

P.O.T. - max. 55% C.U.T. - max. 1,8

Regimul de înălțime

Regimul de înălțime propus: comerț, servicii și zone administrative (birouri și spații personal) de P+2E+Er max., respectiv P+2E pentru halele de producție și depozitare.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Zona nu beneficiază în prezent de principalele dotări tehnico-edilitare: apă, canalizare, gaz, rețea electrică, telefonie. Prin viitoarele proiecte de autorizare se va propune racordarea la rețelele de utilități prin prelungirea acestora până la viitoarele facilități.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Lucrări necesare:

Extinderea rețelei electrice stradale de joasă tensiune existentă, cca. 300m; pe aceeași stâlpi se vor monta și corpurile de iluminat stradal;

Realizarea bransamentelor electrice aeriene sau subterane pentru racordarea individuală a halelor și a celorlalte obiective, cu montarea blocurilor de protecție și măsură aferente.

Proiectul pentru alimentarea cu energie electrică a zonei se va elabora de către S.C. ENEL S.A. –Sucursala de Distribuție și Transport Timiș, la care se va lansa comandă în acest sens.

ALIMENTAREA CU APĂ

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru personal și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format dintr-o extindere a sistemului centralizat de apă al localității Timișoara. Această extindere va face parte din sistemul major de alimentare cu apă a zonei de locuințe în curs de dezvoltare aflată peste drumul județean. Extinderea se va realiza cu conducte de polietilenă PE – ID, dimensionate corespunzător, în lungul străzilor majore (stânga – dreapta față de parcele).

Rețeaua proiectată va asigura atât consumul menajer cât și asigurarea apei pentru incendiu. Conductele vor fi pozate subteran, la o adâncime de cca. 1,1 – 1,5 m în lungul străzilor conform planșelor anexate. Debitul și presiunea necesare în rețelele de distribuție așa cum rezultă din breviarul de calcule vor fi asigurate de stațiile de pompare ale localității.

Până la realizarea acestei rețele centralizate se va opta pentru variante locale, cu foraje proprii.

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizează execuția lucrărilor de investiții. 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 apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

ALIMENTAREA CU CĂLDURĂ

Fiecare viitoare construcție va fi prevăzută cu o centrală termică proprie pentru producerea agentului termic, pentru încălzire și preparare apă caldă menajeră. Agentul primar va fi gazul metan, în acest sens fiind propusă prelungirea rețelei prezente în localitate până pe amplasament.

CANALIZAREA APELOR UZATE MENAJERE ȘI PLUVIALE

Canalizare menajeră

În prima fază se va opta pentru variante locale de evacuare a apelor pluviale, prin fose septice și rezervoare vidanjabile. Varianta preferabilă este cea centralizată în momentul posibilității de racord la aceasta.

Se va realiza o extindere a sistemului de canalizare a comunei Timișoara în lungul străzilor majore și secundare ale zonei. Extinderea sistemului de canalizare se va realiza din materiale agrementate în acest scop. Pe traseul rețelelor de canalizare vor fi amplasate cămine de vizitare și intersecție cu un diametru de minim 1m.

Rețeaua de canalizare va fi poziționată obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip de cca. 15 cm iar lateral de 20 cm.

Pentru asigurarea unei exploatări corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute obligatoriu cu cămine de vizitare amplasate la o distanță maximă de 60 m unul de altul, conform STAS 3051. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

Căminele de vizitare vor fi realizate din beton armat monolit, conform STAS 2448-82, având dimensiunile plăcii de bază 1,5 x 1,5 m și H = 2,0 m. Ele vor fi acoperite cu capace de fontă carosabile, în teren cu apă subterană și vor fi protejate la exterior prin strat de bitum iar la interior prin tencuire.

Canalizare pluvială

Apele pluviale de pe platformele betonate și clădiri din interiorul parcelelor vor fi colectate separat și vor fi reintegrate în sol local pe aceste parcele.

Apele pluviale de pe drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale și dirijate spre un rezervor de retenție ape pluviale propus sau puțuri balasate forate pe teren, conform planșelor anexate. Rezervorul de ape pluviale va avea un volum corespunzător viitoarelor funcțiuni. Din acest rezervor, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute, conform planșelor anexate.

3.6.5. APĂRAREA CIVILĂ

Construcțiile propuse nu vor fi prevăzute cu subsol și se vor încadra în specificațiile HG 560/2005 completat cu HG 37/2006 - ORDIN 712 / 2005 *completat* cu OMAI · ORDIN 718 / 2005 modif cu OMIRA 195-2007 privind exceptarea de la construcția adăpostului de APĂRARE CIVILĂ.

3.6.6. PREVENIREA ȘI STINGEREA INCENDIILOR

Fiecare construcție propusă va constitui **un compartiment de incendiu distinct**. Construcțiile vor fi realizate din materiale incombustibile sau greu combustibile astfel încât să se încadreze în gradul I - III de rezistență la foc.

Pentru fiecare construcție în parte la faza de proiect D.T.A.C. și faza D.E. se va urmări respectarea prevederilor capitolelor 3 și 4 din Normativul de siguranță la foc a construcțiilor **P.118/2-2013** privind amplasarea, conformarea la foc a construcțiilor, limitarea propagării focului și a fumului, evacuarea fumului și a gazelor fierbinți, căi de evacuare în caz de incendiu.

La fiecare construcție se asigură **accesul mașinilor de intervenție** pe cel puțin două laturi. Din fiecare clădire evacuarea se face în cel puțin două direcții distincte și independente.

La fiecare clădire se va prevedea instalație de detectare și semnalizare de incendiu. **Instalațiile de stingere** se vor realiza conform Normativului NP 086-05 și în funcție de specificul fiecărui obiectiv acestea pot fi:

- instalații de hidranți de incendiu interiori;
- instalații de hidranți de incendiu exteriori;

Măsurile specifice de prevenire și combatere a incendiilor vor fi stabilite prin intermediul unor documentații specifice la faza de autorizare a viitoarelor construcții.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Se va urmări reabilitarea ecologică și diminuarea poluării prin realizarea de:

- spații verzi în zonele neamenajate.
- amplasarea de arbori sau arbuști în lungul strazilor interioare, precum și a zonelor care mărginesc parcările, platformele de încărcare-descărcare.

- apele pluviale vor fi colectate printr-o rețea de rigole stradale, vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi și apoi vor fi stocate într-un bazin de retenție. O parte din apele pluviale colectate se vor folosi la stropitul spațiilor verzi, iar surplusul se va descărca controlat în puțuri seci cu umplutură de balast.
- instalațiile de climatizare vor utiliza freon ecologic.
- gestionarea colectării și evacuării deșeurilor și resturilor de orice natură se va face strict în conformitate cu legislația în vigoare.

Zona în care se încadrează terenul este lipsită de factori majori de poluare. Nu există pericolul degajării de noxe sau elemente care să pună problema protecției mediului.

Rețelele de alimentare cu energie electrică 20kV, cât și cele de distribuție de joasă tensiune 0,4kV se vor executa cu cabluri subterane în săpătură (profile standardizate).

Iluminatul exterior al drumurilor, aleilor și parcărilor se va asigura cu corpuri de iluminat cu vapori de mercur - sodiu pe stâlpi metalici sau beton alimentați prin cabluri subterane.

Fiecare construcție indiferent de funcțiune va fi dotată cu **sistem propriu de încălzire**.

Conditii impuse de catre AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI TIMIȘ:

Alimentarea cu apă se va realiza prin racordare la sistemul centralizat al comunei Timișoara. Colectarea și epurarea apelor reziduale și pluviale se va realiza prin racordare la sistemele locale de canalizare a fiecărui teren în parte. Racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă se va face conform cerințelor regiei de distribuție a apei potabile. Apele pluviale colectate în rigole trecute printr-un separator de hidrocarburi vor fi deversate într-un bazin de retenție, de unde vor fi descarcate controlat pe teren sau disipate în teren.

Titularul PUZ este obligat ca prin contractul de vanzare-cumparare sa stipuleze obligativitatea racordarii la rețelele edilitare existente inaintea punerii in functiune a obiectivului de catre titularul acesteia.

Se va respecta procentul de minim 20,00 % spatiu verde prevazut in plan.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Terenul prevăzut pentru extinderea străzii Ovidiu Cotruș va fi cedat domeniului public. Rețelele edilitare propuse aflate pe suprafața ce urmează a fi parcelată vor fi administrate conform cerințelor fiecărui furnizor în parte.

4. Concluzii - măsuri în continuare

Propunerile promovate prin documentația de față produc efecte ireversibile. Se creează locuri de muncă prin serviciile create, se realizează spații de depozitare, de producție și de servicii ce conduc la dezvoltarea zonei mixte din acel perimetru.

În vederea corelării prevederilor cu dinamica de dezvoltare, precum și cu nevoile și aspirațiile comunității, structura de specialitate din cadrul autorităților administrației publice locale realizează un raport de evaluare intermediară și formulează recomandări de optimizare sau modificare a documentațiilor de amenajare a teritoriului sau de urbanism și, după caz, planul de măsuri de implementare a acestora, care se prezintă spre aprobare Consiliului local.

Lucrările de infrastructură la drumurile de acces spre teren și cele în vederea racordării la utilitățile publice se vor executa în baza condițiilor specificate în avizele specifice, costurile acestora fiind suportate integral de beneficiar.

Ulterior etapei de lucrări de branșament la utilități, se va trece la lucrările propriu-zise construcției, și a amenajărilor exterioare din incintă aferente, inclusiv a gospodăriei de utilități.

Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca priorități de intervenție - ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări, dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu toate utilitățile a obiectivului propus înainte de punerea lui în funcțiune.

Accesul carosabil la incintă și extinderea utilităților necesare se vor realiza din fonduri alocate de către beneficiar.

Planul Urbanistic Zonal s-a întocmit în conformitate cu P.U.G.-ul demarat de Primăria Timișoara, cu prevederile din Codul Civil, Ordinul 119/2014, HG 525/1996 actualizată și legislația în vigoare.

ÎNTOCMIT :

Arh. Waldar Fackelmann