

PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ Zona Abator

FOAIE DE CAPAT

Denumire proiect: PUZ Zona Abator

Faza: **P.U.Z.**

Beneficiar: **sc Goldale Real Estate srl**

Proiectant general:
sc SUBCONTROL srl

Proiect: **nr. 1123.07.1**
septembrie 2006

COLECTIV DE ELABORARE

Şef proiect : ing. Antonia Rasovan

SUBCONTROL S.R.L.

Arhitectură şi urbanism: arh. Radu D. Radoslav
arh. Daniel Tellman

PLANCONTROL S.R.L

Coordonator urbanism: arh. Cosmin Bloju

S.C ATELIER TREI S.R.L

Ridicari topografice:
ing. Liviu Langa

S.C GEOCAD&ASOCIATII S.R.L

Circulaţie, drumuri:
ing. Dan Percec

SC PATH ROUTH'S S.R.L

Alimentare cu apă şi canalizare:
ing. Simona Fantanaru

S.C PROWASER S.R.L

Alimentare cu gaze naturale:
ing. Moanea

S.C INTENS PLAY S.R.L

BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE

A. PIESE SCRISE

CERERE TIP

FOAIE DE CAPĂT

COLECTIV DE ELABORARE

MEMORIU PUD

ANEXA FOTO

STUDIU DE PREFEZABILITATE RACORD ELECTRIC

STUDIU GEOTEHNIC

BORDEROU ACTE OFICIALE

pag. 1

pag. 2

pag. 3

pag. 38

pag. 42

pag. 51

- Ordin de plata taxa exercitare drept de semnatura

- Certificat de drept de semnatura PUR

- Certificat de urbanism nr.4904 din 13.08.2006

- Extras CF nr.16650 Timisoara

- Fisa corpului de proprietate

- CUI – SC GOLDALE

- Aviz Sanitar

- Aviz Pompieri

- Aviz Apararea Civila

- Aviz Comisia de Circulatie

- Aviz Directia Patrimoniu

- Aviz Serviciu Juridic

- Aviz Serviciu Administrarii Fondului Funciar

- Aviz Comisia de Monumente

- Aviz Unic (retele existente)

- Aviz AQUATIM

- Adresa SC COLTERM SA

B. PIESE DESENATE

1. plan incadrare 1:5000 vizat spre neschimbare PMT

2. plan situatie 1:500 vizat spre neschimbare PMT

3. Extras PUG vizat spre neschimbare PMT

4. plan incadrare in oras

pl.nr. 1116.03.1 01-A

5. Plan incadrare in zona

02-A

6. Plan situatie existent

03-A

7. Impact urban

04-A

8. Plan situatie propusa

05-A

9. Reglementari

06-A

10. Regim de inaltime in zona

07-A

11. Retele existente si propuse

01-ED

12. Plan de situatie drumuri

1-D

13. Ridicare topografica – inventar de coordonate

14. Plan de situatie si incadrare in zona

15. Ridicare topografica – plan de situatie

16. Ridicare topografica – plan parcelar

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: PUZ Zona Abator

Beneficiar: **sc Goldale Real Estate srl**

Proiectant general: **sc SUBCONTROL srl**

Proiect nr.: 1123.07.1

Data elaborarii: septembrie 2006

1.2. Obiectul lucrarii

Prin prezenta documentatie se face propunerea de realizare unui Complex Comercial 2S+P+4E si a unui Complex de birouri, hotelier si de locuinte de 2S+P+11E in incinta fostului Abator de pe b-dul Eroilor de la Tisa.

Documentatia se întocmeste în conformitate cu prevederile legii 350 / 2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, Legii nr. 50/ 1991, modificata cu legea 453 / 2001, precum si în conformitate cu H.G. 525/1996 republicata în 2002 privind Regulamentul General de Urbanism. Deasemenea s-a avut în vedere REGLEMENTAREA TEHNICA– GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL– CADRU AL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU– indicativ GM – 009 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 37 / N / 08.06.2000.

În organizarea zonei studiate s-au avut în vedere propunerile de urbanism din cadrul PLANULUI URBANISTIC GENERAL – MUNICIPIUL TIMISOARA, pr. IPROTIM nr. 34233/010/Kb, prevederile Planului de Amenajare a teritoriului

municipiului Timisoara pr. IPROTIM nr.34233/010B.

În cadrul acestor studii, pentru zona studiata în cadrul P.U.Z.ului de fata, propunerile de urbanism au prevazut ca functiunea zonei sa fie una de Interdictie temporara de construire pana la aprobare PUZ / Schimbare de functiune.

Planul Urbanistic Zonal stabileste strategia si reglementarile necesare rezolvarii problemelor de ordin functional, tehnic si estetic din cadrul zonei studiate. Studiul are în vedere urmatoarele categorii de probleme:

- Amenajarea urbanistica a teritoriului considerat si refunctionalizarea acestuia.
- Asigurarea echiparii tehnico- edilitare a zonei: alimentarea cu apa, canalizarea, sistemul de încălzire, alimentarea cu energie electrica, telefonizare, alimentarea cu gaz.
- Reabilitarea, conservarea si protectia mediului.

1.3. Surse documentare

Pentru întocmirea acestui Plan Urbanistic Zonal au fost studiate si s-au cules date si informatii din documentatiile realizate anterior acestui studiu. Lucrarile folosite ca surse de documentare sunt:

- Planul de amenajare a teritoriului administrativ al municipiului Timisoara pr.IPROTIM nr.34.233/010/B.
- Planul Urbanistic General al municipiului Timisoara pr.IPROTIM nr.34.233/010/Kb.
- Plan urbanistic Zonal "Timisoara Plaza Center", pr. Nr. 141/2001, intocmit de SC SUBCONTROL SRL, aprobat prin HOTARAREA DE CONSILIU LOCAL nr. 47 din data 02/27/2001
- Studiul Geotehnic
- Suportul topografic pentru întocmirea studiului este ridicarea topografica realizata in sistem STEREO 70

2. STADIUL ACTUAL DE DEZVOLTARE URBANISTICA

2.1. Evolutia zonei

Zona luata in studiu se afla amplasata pe teritoriul administrativ al municipiului Timisoara, in intravilanul municipiului, pe terenul fostului Abator al orasului.

Abatorul a incetat sa mai functioneze ca atare in urma cu aproximativ 20 de ani, iar de atunci s-a degradat constant, ajungand in stadiul actual de ruina.

In anul 2000, proprietarul din acea vreme a dorit constructia unui Mall in incinta abatorului, dar a renuntat la proiect cat si la proprietate din cauza duratei rezolvarii avizelor.

Avizele pentru PUZ au fost in cele din urma solutionate, si proiectul de PUZ a fost aprobat prin Hotararea de Consiliu Local nr. 47 din 02/27/2001, investitia nu a mai avut insa loc, datorita retragerii de pe piata a investitorului.

2.2. Caracteristicile principale sunt urmatoarele:

Suprafata cuprinsa in studiu- 50.000 mp.

- Amplasarea in zona centrala a municipiului Timisoara, teren la cca. 1km de centrul orasului Timisoara.

Situatia administrativa :

- Teritoriul administrativ si intravilan al municipiului Timisoara.

Situatia juridica :

- Proprietate privata

2.3. Elemente ale cadrului natural

Date generale (Amplasament si constructii)

Amplasamentul cercetat ce face obiectul studiului de fata se afla in Timisoara, strada Eroilor nr. 24, identificat prin planul de situatie anexat.

Geologia si geomorfologia zonei

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul se gaseste intr-o zona cu

suprafata plana, usor denivelata, in care balteste apa in perioadele cu precipitatii abundente, sau la topirea zapezilor.

Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care sa-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare.

Pe amplasament se afla platforme betonate, camine de vizitare ale sistemelor de alimentare cu apa si canalizare dezafectate, precum si vechea gospodarie subterana a abatorului.

Din punct de vedere geologic, zona apartine Bazinului Panonic, coloana litologica a acestui areal cuprinzand un etaj inferior afectat tectonic si o cuvertura posttectonica.

Cuvertura posttectonica incepe cu formatiunile senoniene, dispuse transgresiv si discordant peste depozite mezozoice mai vechi sau direct peste cristalin, lipsind insa, in general in zonele cu fundament ridicat. Depozitele senoniene sunt de o mare diversitate faciala, fiind reprezentate prin : conglomerate, calcare, calcare grezoase, gresii calcaroase, sisturi argiloase cu straturi de carbuni, dupa care urmeaza gresii marnoase si microconglomerate.

La sfarsitul Senonianului regiunea a fost exondata, ciclul de sedimentare reluandu-se cu formatiunile neogene, bine dezvoltate si dispuse transgresiv si discordant peste formatiunile mai vechi.

In final, depozitele cuaternare care constituie in aceasta regiune, terenurile de fundare, au o raspandire larga. Ele sunt reprezentate, in general, prin trei tipuri genetice de formatiuni :

- Aluvionare – aluviuni vechi si noi ale raurilor care strabat regiunea si intra in constitutia teraselor si luncilor acestora :
- Gravitationale – reprezentate prin alunecari de teren si deluvii de panta, ce se dezvoltă in zona de « rama » a depresiunii ;
- Cu geneza mixta (eoliana, deluvial-proluviala) – reprezentate prin argile cu concretiuni fero-manganoase si depozite de piemont

Clima si regimul pluviometric

Factorii climatici determina existenta unui climat temperat continental moderat, cu influente mediteranene si oceanice, specific zonelor de campie si deluroase din Campia Banatului.

Conditiiile climatice din zona municipiului Timisoara pot fi sintetizate prin urmatoorii parametri:

- Temperatura aerului:
 - o Media lunara minima: -1°C – Ianuarie;
 - o Media lunara maxima: +20°C...21°C – Iulie – August;
 - o Temperatura minima absoluta:-35,3°C;

- o Temperatura maxima absoluta: +40°C;
- Precipitatii:
 - o Media anuala: 631 mm;

Regimul eolian

Regimul eolian indica o frecventa mai mare a vanturilor din sectorul vestic, cu precipitatii bogate si viteze medii ale acestora de 3...4 m/s. Vantul dominant bate din sectorul vestic (15%).

Adancimea de inghet

Adancimea de inghet in zona cercetata este de 70 cm, conform STAS 6054 – 77

Seismicitatea zonei

Amplasamentul se incadreaza din punct de vedere seismic in zona D, avand coeficientul seismic $K_s = 0,16$ iar perioada de colt $T_c = 1,0$ sec (Normativul P 100 – 92, pentru proiectarea antiseismica a constructiilor de locuinte si social culturale).

Categoria geotehnica

Datele geotehnice specifice pentru amplasamentul avut in vedere au rezultat din studiul geotehnic nr. 104/02.02.2006, elaborat de firma SC. CARA SRL.

Pentru încadrarea preliminară a lucrării menționate într-una din categoriile geotehnice (care se face înainte de cercetarea terenului și care poate fi eventual schimbata în fiecare faza a procesului de proiectare și de execuție) s-a ținut seama de prevederile normativului NP 074/2002, Anexa B.

Factorii de care depinde riscul geotehnic, exprimat prin categoria geotehnica, sunt menționați mai jos și adaptați obiectivului în studiu, rezultând un punctaj conform tabelului B3, din sus numitul normativ astfel :

FACTOR		PUNCTAJ
Condiții teren	Teren mediu	3
Apă subterană	Cu epuismențe normale	2
Importanța construcției	Normala	3
Vecinătăți	Risc moderat	3
Zona seismică	D	1
Risc geotehnic		12

Conform tabelului B4 normativul NP074/2002, pentru totalul de 12 puncte riscul geotehnic este **moderat, categoria geotehnică 2.**

Categoria geotehnică 2, include tipuri uzuale de încercări asupra terenului și lucrări și fundații fără riscuri anormale sau condiții de teren și de solicitare neobișnuite. Categoria geotehnică 2 obligă la obținerea de date cantitative și calcule geotehnice, dar cu folosirea încercărilor de rutina pentru laborator și de teren, pentru proiectarea și execuția construcției.

Cercetari geotehnice si stratificatia

Pentru întocmirea Studiului Geotehnic pe amplasamentul cercetat s-au executat 4 (patru) foraje geotehnice F1...F4 conduse până la adâncimi de -10,00 m. Pe parcursul executării forajelor s-au prelevat probe de pământ tulburate și netulburate care au permis stabilirea coloanei stratigrafice a terenului de fundare.

S-au executat de asemenea și 6 (șase) penetrări dinamice medii PDM 1...PDM 6, cu masă berbecului de 350 kg și înălțimea de cadere de 50 cm, conul având o suprafață de 15 cm², conduse până la adâncimi de -7,50... -10,00 m.

În ANEXA 1 sunt prezentate pozițiile de amplasament ale acestora.

Rezultatele tuturor determinărilor și analizelor efectuate în laborator sunt prezentate în Fișele de foraj F1...F4 și în buletinele de analiză din ANEXA 1.

Stratificatia terenului de fundare din amplasament este caracterizată de stratificatia forajelor F1...F4 :

FORAJUL F1

±0,00...-0,20 m – Sol vegetal ;

-0,20...-1,00 m – Nisip argilos gri-cenusiu, cu incluziuni feruginoase, plastic vartos și consistent ;

-1,00...-2,20 m – Nisip mijlociu-mare gri-cenusiu, cu incluziuni feruginoase în stare de indesare medie și afană ;

-2,20...-3,00 m – Nisip mare-mijlociu, maroniu-roscat, cu rar pietris, în stare de indesare medie ;

-3,00...-4,90 m – Nisip mare-mijlociu, galben cu pietris, în stare de indesare medie cu zone afanate ;

-4,90...-6,30 m – Nisip fin mijlociu gri-cenusiu în stare indesată ;

-6,30...-7,00 m – Pietris mic cu nisip cenusiu în stare indesată ;

-7,00...-9,00 m – Nisip mijlociu și mare cenusiu, cu rar pietris, în stare indesată ;

-9,00...-10,00 m – Nisip mijlociu mare și pietris, cenusiu, în stare indesată ;

-10,00 m...în jos – Stratul continuă.

FORAJUL F2

- ±0,00...-0,50 m – Sol vegetal ;
- 0,50...-2,00 m – Nisip fin-mijlociu maroniu, cu rar pietris, in stare de indesare medie ;
- 2,00...-4,00 m – Nisip mare-mijlociu maroniu, cu rar pietris, in stare de indesare medie ;
- 4,00...-5,10 m – Nisip mare cu pietris gri-galbui, in stare indesata ;
- 5,10...-8,70 m – Nisip mare-mijlociu, gri-cenusiu cu rar pietris, in stare indesata ;
- 8,70...-9,00 m – Argila nisipoasa gri, plastic vartoasa ;
- 10,00 m...in jos – Stratul continua.

FORAJUL F3

- ±0,00...-0,60 m – Sol vegetal ;
- 0,60...-1,80 m – Nisip fin-mijlociu maroniu, in stare afanata ;
- 1,80...-2,50 m – Nisip mare maroniu-galbui, cu rar pietris, in stare afanata ;
- 2,50...-3,00 m – Argila prafoasa maronie-gri, plastic consistenta ;
- 3,00...-5,40 m – Nisip mijlociu gri-cenusiu, in stare de indesare medie ;
- 5,40...-8,50 m – Nisip fin gri-cenusiu cu rar pietris, in stare indesata ;
- 8,50...-9,50 m – Nisip mare-mijlociu cu pietris, gri-cenusiu, in stare indesata ;
- 9,50...-10,00 m – Nisip fin gri-cenusiu, in stare indesata ;
- 10,00 m...in jos – Stratul continua.

FORAJUL F4

- ±0,00...-0,40 m – Sol vegetal ;
- 0,40...-1,80 m – Nisip Fin prafos maroniu, in stare de indesare medie ;
- 1,80...-2,60 m – Nisip fin prafos maroniu, in stare de indesare medie ;
- 2,60...-3,60 m – Nisip mare-mijlociu maroniu, in stare de indesare medie ;
- 3,60...-5,70 m – Nisip mare cu pitris, maroniu, in stare indesata ;
- 5,70...-7,20 m – Nisip mare cu pietris, gri-cenusiu, in stare indesata ;
- 7,20...-8,00 m – Nisip argilos cenusiu-verzui, plastic consistent ;
- 8,00...-9,50 m – Nisip mare-mijlociu cu pietris, gri-cenusiu, in stare indesata ;
- 9,50...-10,00 m – Nisip fin gri-cenusiu, in stare indesata ;
- 10,00 m...in jos – Stratul continua.

Fisele geotehnice a forajelor F1...F4 sunt prezentate in ANEXA 1, impreuna cu parametrii geotehnici determinati in laborator si prin prelucrarea rezultatelor penetrarilor dinamice cu con.

Diagramele de penetrare dinamica, PDM 1...PDM6 sunt reprezentate grafic in ANEXA 2. Diagramele sunt prezentate cu unele caracteristici fizico-mecanice determinate pe baza prescriptiilor din Normativul C 176, si C159 privind cecetarea terenurilor de fundare prin penetrarestatica si dinamica.

Apa subterana

Apa subterana a fost interceptata in toate forajele executate in amplasament avand cote variabile dupa cum urmeaza :

F1 -4,20 m

F2 -2,00 m

F3 -2,00 m

F4 -2,70 m

Nivelul apei subterane poate avea variatii pe adancime pe un interval de inaltime de $\pm 0,40$ m.

Buletinul de analiza chimica a apei prelevata din forajul F1 este prezentat in ANEXA 1 si Tabelul 1.

In concluzie, luand in considerare prescriptiile NE 012-99, referitoare la clasa de expunere a constructiilor in conditiile de mediu se considera ca betoanele utilizate pentru realizarea elementelor de infrastructura se incadreaza in clasa de expunere 2a (mediu umed Moderat), cu agresivitate chimica mica si medie asupra otelurilor.

In cazul betonului utilizat pentru realizarea fundatiilor, recomandam o clasa minima de beton C 16/20, corespunzatoare clasei de expunere 2a, conform Tabelului 5.4, din Normativul NE – 012 – 99.

Concluzii si recomandari

Pentru constructiile cu regim de inaltime pana la P+2E pot fi adaptate sisteme de fundare directa de la cota de -1,20 m in jos. In ANEXA 3 este prezentat rezultatul calculului capacitatii portante a terenului de fundare efectuat conform STAS 3300/2-85, valorile obtinute pentru o fundatie cu dimensiunile in plan $L=2,00$ m si $B=2,00$ m, respectiv o cota de fundare $D_f=-1,20$ m, fiind urmatoarele :

$$p_{pl}=198,20 \text{ kN/m}^2;$$

$$p_{cr}=636,05 \text{ kN/m}^2;$$

Pentru cladiri cu regim de inaltime mai mare decat P+2E, care transmit incarcari mai mari terenului de fundare, se vor analiza solutiile de fundare posibile prin prisma cotei de fundare necesare (eventuale garaje subterane), respectiv in functie de marimea incarcarilor transmise terenului de fundare.

2.4. Circulatia Rutiera existenta

In ultimii doi ani, circulatia din zona centrala inspre zona de sud a orasului si retur a fost modificata, prin introducerea de sensuri unice.

Aleea FC Ripensia este asadar artera principala cu sens unic de mers inspre Podul Michelangelo. Bulevardul Eroilor de la Tisa este legatura est-vest intre b-dul Mihai Viteazu, str. Aries, FC Ripensia si Calea Buziasului, si este prins in programul Primariei Timisoara de modernizare a strazilor impreuna cu infrastructura sa, programat pentru lucrari in cursul anului 2007.

Strada 1 Decembrie deserveste si circulatiei tramvaielor in zona studiata, si are sens unic pentru autovehicule, inspre Calea Buziasului, iar strada Deliblata face legatura intre Eroilor si 1 Decembrie.

In momentul de fata, rezolvarea intersectiei FC Ripensia cu Eroilor (prin semafoare) este una provizorie, care nu functioneaza perfect. Problemele apar inca de la iesirea de pe strada Daliei inspre Eroilor, iesirea din Complexul Studentesc inspre sud.

O alta problema apare la 'autogara' improvizata din spatele Salii Olimpia, cu o densitate de autocare foarte mare, care incurca toata circulatia pe intregul traseu al b-dului Eroilor.

2.5 Monumentul Istoric

Scurt istoric

Intre anii 1901-1903 profesorul arhitect Laszlo Szesztay propune un plan de sistematizare ce se concentreaza asupra fostei arii de interdictie de construire a Timisorii, situata intre Cetate si suburbiile sale. Spatiul urban propus sa completeze suprafata dintre Maiere si Fabric este restrans la doua strazi - bulevardul Eroilor si strada 1 Decembrie - ce vor lega cele doua suburbii si vor delimita la nord si la sud spatiul ocupat actualmente de Abator. Constructia abatorului pe acest amplasament va incepe in 1904 si este finalizata in 1905. Intregul ansamblu este finantat din fondurile Primariei Timisoara, proiectul apartinand arhitectului Laszlo Szekely.

Planul de sistematizare din 1901-1903 este modificat in anul 1910 prin preluarea in cadrul propunerilor de sistematizare a intregului spatiu neconstruit cuprins intre Maiere si Fabric. In acest plan, ca si in planul de sistematizare aprobat de Primarie in anul 1912 abatorul devine nucleul intregii zone propuse. Sistemul de strazi al zonei este conformat astfel incat turnul abatorului devine capat de perspectiva pentru multe din strazile propuse. In fata portii principale, amplasata pe latura de nord a cvartalului, pe actualul bulevard al Eroilor, este propus un degajament. Strada axata pe intrarea principala are un prospect larg fiind prevazuta cu un spatiu median plantat si cu benzi de circulatie laterale. Pe

latura de sud a cvartalului ocupat de abator este propusa o piata, un parc plantat, Piata Bihor. Pe planul municipiului Timisoara din anul 1947 se poate observa amplasarea unei piete saptamanale in cvartalul situat la est de cel al abatorului.

Toate aceste date dovedesc importanta acordata acestui cvartal al abatorului in sistemul urban nou creat si chiar influenta sa in relatiile urbane.

Dupa 1989 abatorul isi reduce activitatea pana la incetarea totala a acesteia. In anii ce urmeaza in vecinatatea abatorului se amplaseaza obiective definitorii pentru structura si functiunile urbane limitrofe. Zona creste in importanta prin aparitia Complexului Studentesc, prin amplasarea intre str. Eroilor si 1 Decembrie, in continuarea abatorului, a salii Olimpia (1967-1968) a Centrului Regional de Afaceri (2005) si a sediului bancar BRD (1999), intreaga zona isi schimba statutul. In urma tuturor acestor actiuni rezulta o zona ce impune prin pozitia sa in cadrul structurii orasului o cat mai grabnica reactivare prin functiuni de larg interes public, fapt intarit si de planul urbanistic general al Timisorii din 1999.

Evolutia ansamblului de arhitectura

Lucrarile de constructie ale abatorului, pe amplasamentul propus de planul de sistematizare al orasului din anii 1901-1903, sunt incepute in anul 1904 si finalizate in anul 1905. La data de 1 iunie 1905 are loc inaugurarea abatorului, proiectul apartinand arhitectului sef al orasului de atunci, Laszlo Szekely.

Ansamblul initial al abatorului a fost proiectat si construit avandu-se in vedere o compositie clasica, cu doua axe puternice la intersectia carora a fost amplasata piesa ce domina pe verticala intreg ansamblul – turnul abatorului. Axa majora a compositiei este axa strazii Nero (astazi strada Daliei). Aceasta strada a fost conceputa, in acelasi plan de sistematizare din 1901-1903, sub forma unui bulevard, avand ultimul tronson cu un prospect larg, pentru a oferi deschiderea necesara perceperii ansamblului abatorului. Strada Nero avea menirea de a face legatura abatorului cu restul orasului, turnul abatorului fiind capatul de perspectiva al acesteia.

Axa acestei strazi subimparte parcela destinata abatorului in doua suprafete egale. Aceasta axa traverseaza, in ordinea parcurgerii lor dinspre oras catre abator, urmatoarele spatii si constructii: un degajament prevazut in fata intrarii abatorului (astazi ocupat partial de o statie de combustibili), poarta abatorului, incadrata de statuile sacrificatorilor si cele doua case destinate personalului (o casa functiona ca locuinta a directorului abatorului, cea de-a doua fiind ocupata de birouri si laboratoare), turnul, piesa centrala a compositiei, si in continuarea acestuia cladirea ce adapostea spatiile frigorifice.

Turnul abatorului avea la parter spatii destinate macelarilor si ajutoarelor

acestora, la etaj existand patru apartamente pentru personalul inferior. Turnul propriu zis functiona ca turn de apa, aici fiind amplasate doua rezervoare ce aprovizionau cu apa intrega incinta a abatorului.

Axa secundara a compozitiei strabate halele de sacrificare a animalelor, dispuse perpendicular pe axa majora, in lateralele turnului.

Pararel cu aceste hale si dispuse in spatele lor sunt amplasate doua cladiri, pentru adapostirea animalelor ce urmau a fi sacrificate.

In timp se constata lipsa anumitor functiuni necesare unei bune desfasurari a activitatii abatorului si se construiesc noi corpuri de cladire ce adapostesc ateliere de intretinere si alte anexe. Imaginea acestora urmeaza imaginea ansamblului initial, dar nu mai respecta compozitia acestuia, fiind amplasate indiferent fata de axele de compozitie.

In anii 1911 – 1912 se construiesc in incinta abatorului, dar independent de acesta, o fabrica de gheata.

Datorita aglomeratiei ce se crea la poarta abatorului, intre anii 1933 – 1934 se construiesc pe latura de sud-vest o a doua poarta, flancata pe ambele parti de doua cladiri cu rol administrativ – birouri si casierie.

In tot acest rastimp, corpul de cladire ce adapostea spatiile frigorifice sufera transformari continue prin adaugiri de noi spatii, schimbarea tehnologiei si implicit a conformatiei spatiilor, supraetajari.

In perioada comunismului activitatea abatorului se diversifica si se intensifica. Urmeaza un nou val de cladiri, de aceasta data indiferente si la compozitia ansamblului initial, deja greu sesizabila din interiorul incintei datorita cladirilor construite pana atunci, si de asemenea indiferente fata de imaginea corpurilor ansamblului initial.

Dintre cladirile noi, marea majoritate sunt anexe de dimensiune mica si medie ce paraziteaza corpurile existente.

Se construiesc insa si cateva cladiri de dimensiuni comparabile cu cele ale ansamblului initial (centrala termica, un nou corp frigorific) ce reusesc sa destabilizeze echilibrul compozitiei initiale (turnul abatorului este obturat pe latura sa de sud de un corp nou de spatii frigorifice). Cladirile construite in aceasta perioada sunt fara nici o valoare arhitecturala.

Pe langa constructiile noi ridicate in aceasta perioada, tot acum se mai intreprind modificari substantiale la cladirile existente. Una dintre acestea este demontarea flesei ce acoperea turnul, avand ca efect pierderea in mare parte a caracterului sau de dominanta a ansamblului si a intregii zone.

Dupa anii '90 abatorul este abandonat si cade intr-o stare de ruina din ce in ce mai avansata.

Situatia existenta a ansamblului.

Astazi, cladirile ansamblului abatorului sunt luate in evidenta in lista monumentelor istorice cod LMI 2004 cu indicativul TM-II-m-A-06134. Intregul ansamblu beneficiaza de o zona protejata perimetrala. **Foto 1**

Cladirile construite in prima etapa sunt unitare atat din punct de vedere al compozitiei ansamblului cat si din punct de vedere stilistic. Acestea reprezinta un mod de abordare a arhitecturii industriale tipic inceputului de secol XX, situandu-se la confluenta dintre arhitectura utilitara si cea de reprezentare. Structura cladirilor este de zidarie de caramida, halele de sacrificare, ce aveau nevoie de deschideri mai mari, avand in interior stalpi metalici si ferme de lemn ce preiau aceste deschideri. Fatadele sunt tratate unitar, fiind ornamentate cu caramida aparenta ce subliniaza soclurile, ancadramentele golurilor si cornisele.

Casele ce flancheaza intrarea principala, sunt construite pe zidarie portanta de caramida, avand subsol si parter. Fatadele sunt tencuite si decorate cu elemente de caramida aparenta. Cornisele sunt evazate, avand streasina infundata cu panouri casetate din lemn. La extremitatile cladirilor acoperisul este sustinut de cate doua perechi de console de lemn, de asemenea ornamentate. Cladirile au la fatada principala frontoane mediane decorate cu crenelurile care se regasesc apoi la partea superioara a turnului.

Cu toate ca la exterior cele doua case sunt identice, acestea aveau functiuni diferite: una functiona drept locuinta directorului abatorului, cea de-a doua fiind utilizata de administratie ca spatiu pentru birouri si laboratoare.

In prezent ambele sunt intr-o stare relativ buna, necesitand doar reparatii punctuale.

Halele de sacrificare a animalelor si de transare a carnilor sunt, de asemenea, identice la exterior, fiind situate perpendicular pe axa de simetrie a ansamblului, de o parte si de alta a turnului. Structura lor este din zidarie de caramida. Deschiderile mari au fost preluate de stalpii metalici din interior si de fermele de lemn care sustin acoperisul. Stalpii metalici din fonta au in partea superioara terminatii sub forma de capiteli, pe lungime fiind parazitati de consolidari adaugate ulterioare, consolidari si suprabetonari ce au avut ca si urmare in multe cazuri pierderea materialului original.

In interiorul halelor s-au facut compartimentari diverse, in functie de necesitatile dictate de diversele functiuni acomodate in timp. O parte din stalpii metalici din fonta au fost inlocuiti cu stalpi improvizati din tevi metalice, iar cei ramasi pe pozitii au fost inglobati intr-un sistem de improvizatii pentru rail-urile care au functionat in timp. **Foto 2**

Structura din lemn a suferit si ea in timp deteriorari, iar invelitoarea actuala este din tabla plana. Aceasta a fost smulsa de vanturi si adunata spre coama acoperisului. **Foto 3**

Fatadele sunt tencuite, soclul, ancadramentele si cornisa fiind subliniate prin placaje de caramida aparenta.

In timpul unele goluri au fost modificate fiind obturate partial sau total si au aparut noi goluri. Peretii au fost perforati de diverse trasee de instalatii.

Fatadele posterioare au fost parazitare partial sau total de noi constructii care s-au lipit de cladirea existenta. Acest proces a fost urmat de deschiderea unor noi goluri pentru a asigura legaturi intre cladiri.

Datorita apelor pluviale a caror sistem de scurgere a fost avariat (cornisa distrusa, copertinele intrarilor) a dus la distrugerea tencuielii exterioare. **Foto 4**

Turnul Abatorului – este format dintr-o cladire P+1 din care porneste turnul propriu-zis. La parter a adăpostit spatii pentru macelari iar la etaj patru apartamente pentru functionari. Turnul a primit inca de la inceput rolul de a sustine rezervoarele de apa. Structura este din zidarie de caramida, plansele fiind pe o structura de lemn. Sarpanta are o structura de lemn fiind acoperita initial cu solzi de ciment. Partea superioara a turnului era acoperita cu un coif pronuntat care constituia un reper urban, accentuand importanta acestei cladiri. Acesta era acoperit cu solzi de ciment. Fatada este decorata cu placaje de caramida aparenta care, ca si in cazul celorlalte cladiri ale ansamblului initial, subliniaza registrele orizontale, ancadramentele ferestrelor si cornisa cladirii. Decoratia turnului este mai pretioasa, fiind mai atent lucrata. Anumite zone sunt accentuate cu piatra (un fronton deasupra usii de intrare, consolele care sustin partea evazata a turnului si colonetele amplasate in cele patru coluturi ale partii superioare a turnului). Cornisa acoperisului este puternic evazata si sustinuta printr-un sistem de console de lemn. Fatadele laterale si cea posterioara au fost parazitare cu cladiri anexa care s-au lipit de acestea si cu trasee aeriene de instalatii. Coiful acoperisului turnului a fost dezafectat in timp. Partea exterioara a structurii decorative de lemn, de sustinere a cornisei este deteriorata partial. Aceasta cladire este cel mai bine conservata din intregul ansamblu al abatorului.

Zona actuala este presarata de investitii noi, cum ar fi (in ordine cronologica) hotelul Boavista, Centrul Regional de Afaceri, diverse cladiri de locuinte si in regim hotelier, benzinarii, intreaga infrastructura a b-dului 1 Decembrie. Rezolvarea situatiei ruinei Abatorului ar insemna inchiderea acestui proces in intregul areal.

2.6. Ocuparea terenurilor

- Zona studiată are suprafața totală de 50.000mp.
- Fondul construit existent in zona este mixt, vechi (datand din anul 1905) si nou (construit începând cu anii 1950).
- Cladirile din vecinatate sunt in regim de inaltime ce ajunge si pana la P+5, P+8 sau P+10 (blocurile din spatele Centrului de Afaceri)
- Zona dispune de ample spații verzi amenajate, aflate in nordul parcelei studiate pe str. Eroilor si in sud, parcul P-ta Bihor pe str 1Decembrie. In zona mai exista un spatiu verde neamenajat intre zona Abator si Sala Olimpia (vest).
- Sub aspect juridic terenurile din zona studiată sunt terenuri proprietate privată

2.7. Echiparea tehnico - edilitară existentă

2.7.1. Lucrări de apă - canal existente

Pe amplasament in momentul de fata exista un canal care face legatura între B-dul Eroilor și str. 1 Decembrie prin incinta abatorului si este amplasat la aprox. 65 m fata de limita de proprietate din dreptul strazii Caras.

Acest canal va fi scos din functiune în anul 2008 si se poate anula pe teritoriul incintei urmand a se pastra punctul de iesire a canalului la str.1 Decembrie ca punct de racord al noii investitii.

In zona exista urmatoarele retele de apa-canal:

- pe str.1 Decembrie- apa Ø 125 mm ; canal – Ø 220 cm
- pe str.Deliblata- apa Ø 80 mm ; canal CL. 60/50 cm
- pe B-dul Eroilor de la Tisa - apa Ø 275 mm ; canal OV.40/60 cm

2.7.2. Rețele de energie electrică - situația existentă

Conform avizului tehnic de racordare nr. 7152 din 24.08.2006, in prezent racordarea la rețeaua electrica consta di bransament electric trifazat provizoriu existent, din LEA j.t. existenta realizata cu TYIR 50 OL-Al 3x70 mmp, alimentata din PCZ 1025-10/0,4kV-630kVA, cu conductor TYIR 3x16+25 mmp si cutie de organizare de santier existenta pe proprietatea abonatului.

2.7.3. Retele de gaze naturale – situatie existenta

Pe strada Gutenberg colt cu strada B-dl Eroilor de la Tisa, exista o retea de gaze naturale, presiune medie, care este dimensionata corespunzator pentru a putea prelua consumatorii de gaze naturale necesari obiectivului nostru.

2.7.4. Retele de incalzire centralizata – existenta pe amplasament

In momentul de fata, paralel cu strada Deliblata, amplasamentul este traversat de doua conducte supraterane de diametru 1000mm, montate pe stalpi de beton, apartinand SC COLTERM SA

2.8. Probleme de mediu

Zona studiata este lipsita de factori de poluare majori. In vecinatate nu exista agenti economici cu activitate cu impact semnificativ asupra mediului, sau alte elemente, care nu sunt compatibile cu complexul propus.

Terenul este plat si nu prezinta riscuri naturale de mediu. Factorii de poluare relativa a mediului natural sunt : traficul auto din zona.

2.9. Optiuni ale populatiei

Propunerile prevazute in aceasta documentatie se inscriu in planurile de dezvoltare urbanistica si arhitecturala, dupa cum s-a aratat mai sus.

Realizarea obiectivului propus ar aduce zonei - care actualmente este intr-o dizarmonie anacronica cu functiunile existente in vecinatate - un element de plusvaloare atat socio-economic, cat si peisagistic.

2.10. Disfunctionalitati

Aspectul de ruina al intregii zone, precum si efectele acesteia asupra intregului cartier nu pot fi trecute cu vederea.

De mentionat este ca monumentul se afla intr-o stare deplorabila, de degradare continua si exponentiala, si nu va mai suporta trecerea peste inca o iarna.

Intreaga zona este la momentul actual blocata in expectativa, fiind probabil singura zona a cartierului ne-modernizata, asteptand o investitie de mult promisa in acesta areal.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Elemente de temă

3.1.Date generale

Planul urbanistic zonal propune schimbarea functiunii existente, impartind zona intr-una de comert si loisir/ entertainment, si una de birouri, hotel si locuire.

In momentul actual orasul sufera de un dezechilibru sever, intre noile centre comerciale din nordul orasului si marile cartiere dormitor din sud. Datorita faptului ca pentru a trece din partea de nord in cea de sud este nevoie sa treci peste 2 bariere, canalul Bega si calea ferata, intreaga viata a orasului este perturbata de aceasta migratie continua.

In acest sens, Complexul Comercial propus, care va avea sub acelasi acoperis multe dintre functiunile deja existente in marile centre comerciale din nord, va putea satisface nevoile crescande ale populatiei din jumatarea sudica a orasului. Comertul si loisir-ul lipsesc aproape cu desavarsire in sud daca este sa calculam procentual raportat la numarul de locuitori.

Cartiere intregi, unele dintre ele avand cea mai mare densitate de locuitori din oras sunt private de aceste functiuni in apropierea lor.

Intreaga circulatie a orasului este gatuata la cele prea putine puncte de trecere dinspre sud spre nord, cum ar fi podurile de pasajele.

Concret, se doreste construirea unui Centru Comercial in locul fostului abator, pastrand turnul si fatadele corpurilor laterale conform avizului Comisiei de Monumente nr. 2190/13.11.2006, constructia noua urmand sa ocupe 25.000mp la sol, si aproximativ 60.000mp desfasurati. Functiunea propusa este de comert si petrecere a timpului liber, cladirea urmand sa adaposteasca un complex comercial cu magazine, sali de cinema, restaurante si cafenele. Cladirea va fi construita pe 4 etaje retrase succesiv, si va avea 2 etaje la subsol care vor adaposti parcare complexului.

Parterul cladirii va adaposti si zona tehnica impreuna cu spatiile de incarcare si descarcare a marfii necesare functionarii complexului comercial. De precizat este ca parterul cladirii va avea si un magazin alimentar.

Foarte importanta este si integrarea monumentului fostului Abator in ansamblul nou construit. Astfel vor fi pastrate turnul si fatadele cladirilor laterale, precum si cladirile anexa de la strada ale abatorului, creeindu-se intre acestea o piateta pietonala care va reprezenta accesul principal in Centrul Comercial, dand ansamblului istoric importanta care i se cuvine.

Accesul inspre parcare din subsol se va face de pe strada nou propusa, dintre Centrul Comercial si zona rezidentiala/ de birouri, si de pe strada Deliblata.

Partea de Cladiri de birouri, locuinte si hotel va fi construita in partea dinspre Sala Olimpia a parcelei, fiind delimitata de Complexul Comercial printr-o strada care va face legatura intre b-dul Eroilor si str. 1 Decembrie.

Cladirea va avea regim de inaltime Parter+ 11 Etaje, cu o suprafata de aproximativ 60.000mp desfasurati, si va avea 2 etaje la subsol pentru parcare autoturismelor. Cladirea va fi construita sub forma de pieptene, cu deschiderea orientata spre spatiul verde dintre sala Olimpia si Abator. Parterul va avea unele penetratii pentru a asigura circulatia pietonala dintre Complexul Comercial si Sala Olimpia.

Aproximativ 15.000mp vor fi alocati functiuni de spatii de birouri. Hotelul cu in jur de 190 de camere va avea si el o suprafata de 15.000mp.

Partea de destinata locuintelor ca ocupa cea mai mare parte a cladirii, 30.000mo, in care se doreste amenajarea a aproximativ 190 de apartamente. Intregul parter va avea functiune comerciala.

Suprafete propuse:

Centrul Comercial.....	60.000 mp
Birouri.....	15.000 mp
Hotel.....	15.000 mp
Locuinte.....	30.000 mp

Total: 120.000 mp

Se prevede si reamenajarea aleii pietonale existente intre Sala Olimpia si Abator prin largirea acesteia inspre Abator, si crearea unei dale pietonale in fata cladirii propuse.

Accesul inspre parcare din subsol se va face de pe strada nou propusa, dintre Centrul Comercial si zona rezidentiala/ de birouri.

In Complexul Comercial se presupune ca vor fi in medie 2500 de vizitatori zilnic, si aproximativ 200 angajati permanenti.

In partea de Cladire Rezidentiala, ce va adaposti hotel, spatii de birouri si locuinte, vor fi 1100-1200.

Un mare profitor al noii investitii este Complexul Studentesc. Zona caminelor va putea in acest fel sa aiba in sfarsit functiunea pentru care a fost conceputa, ca spatiu de odihna si studiu pentru studenti, iar toate functiunile parazitare din Complexul Studentesc vor migra inspre Centrul Comercial, aflat intr-o zona adiacenta, in afara limitelor Complexului al carei granita il reprezinta b-dul Eroilor.

3.2.Prevederi ale PUG Timisoara

Planul Urbanistic General prevede Interdictie temporara de Construire, pana la aprobare PUZ / Schimbare de Functiune, cerinta care face si obiectul PUZ-ului de fata.

3.3. Valorificarea terenului

Terenul in discutie are o valoare imobiliara certa, fiind situat la mica departare de centrul orasului si in imediata vecinatate a Complexului Studentesc. Functiunile propuse aduc clare avantaje zonei cat si intregii parti de sud a orasului, creand astfel un echilibru cu partea de nord care in momentul de fata concentreaza cea mai mare parte a centrelor comerciale din Timisoara.

3.4. Modernizarea circulatiei

Circulatia pe b-dul Eroilor de la Tisa va fi modificata. Pentru asigurarea unui flux normal in urma investitiei propusa aici, se va largi b-dul Eroilor de la 2 la 4 benzi pe portiunea dintre FC Ripensia si str. Deliblata. Capetele portiunii vor fi schimbate in intersectii cu sens giratoriu.

In interiorul parcelei se ca construi o strada care desparte functiunile principale propuse, cea de Centru Comercial si cea de Birouri si Locuinte, strada care va asigura si accesul inspre parcarile din subsolul cladirilor. Considerand ca strazile Eroilor si 1Dec. sunt strazi pe care se ajunge la Complexul propus, strada Deliblata si strada nou propusa vor avea functiunea de accese.

Pentru rezolvarea parcarilor se propune realizarea a doua nivele subterane de parcare sub fiecare obiectiv. Astfel, complexul comercial va avea alocate 1000 de locuri de parcare, iar cladirea rezidentiala va avea alocate 800 de locuri de parcare.

Zona este legata excelent de liniile mijloacelor de transport, atat tramvai pe str. 1 Decembrie, precum si autobuz pe diferitele rute, Eroilor si FC Ripensia.

Totodata, Aleea FC Ripensia este o artera principala de circulatie pe ruta sud-nord, iar Eroilor si 1Decembrie pe ruta vest-est.

3.5. Zonificare functionala, reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Aria terenului=48468mp

P.O.T. propus=75%

C.U.T. propus=3

P.O.T. zona= 62%

C.U.T zona= 2,5

3.6. Echiparea tehnico– edilitară

Se recomandă cooperarea investitorilor pentru realizarea lucrărilor de echipare a terenului (alimentarea cu apă, canalizarea și epurarea apelor uzate, alimentarea cu energie electrică, gaze naturale etc.)

3.6.1 Alimentare cu apă, canalizare

Debitele de calcul pentru apa și canalizare se determina pentru un numar de:

- 2500 persoane/ zi care vizitează magazinul, program de functionare de 16 ore/zi.

-cladire rezidentiala –bloc:

-locuinte 190 apart.x 4 persoane/apart.=760 persoane

-birouri – 20 l /persoana. – 500 persoane

-hotel – 190 apart.x 2.5 persoane/apart.=475 persoane

Necesarul de apa a fost determinat în baza normativul STAS 1478-90 pentru dotarile existente, rezultand conform breviarului de calcul urmatoarele valori de debite:

Debite de apă

- Debitele de apa consum curent, pentru Centru Comercial:

$$Q_{s\text{ zi med}} = 462,67 \text{ mc/zi} = 5,35 \text{ l/s}$$

$$Q_{s\text{ zi max}} = 532,07 \text{ mc/zi} = 6,16 \text{ l/s}$$

$$Q_{s\text{ h max}} = 44,77 \text{ mc/h} = 12,43 \text{ l/s}$$

- Debitele de apa consum curent, pentru cladirea rezidentiala:

$$Q_{s\text{ zi med}} = 361,8 \text{ mc/zi} = 4,19 \text{ l/s}$$

$$Q_{s\text{ zi max}} = 412,87 \text{ mc/zi} = 4,78 \text{ l/s}$$

$$Q_{s\text{ h max}} = 33,55 \text{ mc/h} = 9,32 \text{ l/s}$$

Necesarul de apa pentru consum, igienizare spatii si umplere rezervor de compensare se asigura din reseaua de alimentare cu apa a Municipiului Timisoara aflat in administrarea AQUATIM. S-a optat pentru alegerea unei surse ce sa asigure calitatea apei potabile.

Se vor realiza două bransamente care vor alimenta 2 rezervoare unul de incendiu si unul pentru consumul curent. Debitele necesare la bransament sunt:

-pentru consum apa potabila

$$Q_{AR1} = 944,94 \text{ mc/zi} = 10,93 \text{ l/s}$$

-pentru refacere rezerva incendiu

$$Q_{AR2} = 35,54 \text{ mc/h} = 9,87 \text{ l/s}$$

Debitul de calcul pentru stingerea din interior a incendiului, cu hidranți interiori, conform tab.5, este de $2 \times 2,5 \text{ l/s}$. Timpul teoretic de functionare este de 60 min.

Debitul de calcul pentru stingerea din exterior a incendiului, cu hidranți exteriori, conform tab.20, este de 25 l/s . Timpul teoretic de functionare este de 3 h.

$$Q_{ie} = 25 \text{ l/s}$$

Debitul specific pentru instalatia de sprinklere-parcare Complex Comercial, este de $0,12 \text{ l/s mp}$, pentru un timp teoretic de functionare este de 30 minute, rezultand un volum de 100 mc.

Debitul specific pentru instalatia de sprinklere-parcare blocuri, este de $0,12 \text{ l/s mp}$, pentru un timp teoretic de functionare este de 30 minute, rezultand un volum de 100 mc.

Debitul specific pentru instalatia de sprinklere-magazin Complex Comercial, este de $0,12 \text{ l/s mp}$, pentru un timp teoretic de functionare este de 30 minute, rezultand un volum de 380 mc.

- Debite de ape uzate evacuate

Debitele de ape uzate rezultate luate în calcul conform breviarului de calcul anexat sunt:

- Debitele de ape uzate, pentru Complex Comercial:

$$Q_{U \text{ ZI MEDIU}} = 370,14 \text{ mc/zi} = 4,28 \text{ l/s}$$

$$Q_{U \text{ ZI MAX}} = 425,66 \text{ mc/zi} = 4,93 \text{ l/s}$$

$$Q_{U \text{ O MAX}} = 35,82 \text{ mc/h} = 9,95 \text{ l/s}$$

- Debitele de ape uzate, pentru cladirea rezidentiala:

$$Q_{U \text{ ZI MEDIU}} = 289,44 \text{ mc/zi} = 3,35 \text{ l/s}$$

$$Q_{U \text{ ZI MAX}} = 330,30 \text{ mc/zi} = 3,82 \text{ l/s}$$

$$Q_{U \text{ O MAX}} = 26,84 \text{ mc/h} = 7,46 \text{ l/s}$$

Apele uzate sunt descărcare în canalizarea publică de pe Strada 1 Decembrie.

- Debitul de ape pluviale colectate de pe suprafata incintei cladirilor si platforme conform breviarului de calcul anexat este:

Debitul de apă rezultat din precipitatii este:

$$Q_{PL} = 328,41 \text{ l/s} = 0,328 \text{ mc/s}$$

Debitul total de ape uzate descarcate în canalizarea publica este:

$$Q_T = 9,95 + 7,46 + 328,41 = 345,82 \text{ l/s}$$

***ALIMENTARE CU APA**

Retea de apa pentru consum menajer si igienizare spatii

Alimentarea cu apa pentru consum menajer si tehnologic a obiectivului se realizeaza printr-un bransament, comun pentru cele două cladiri, la reseaua stradala Ø 275 mm existenta pe B-dul Eroilor de la Tisa.

Bransamentul va alimenta un rezervor de compensare a necesarului de apa de 475 mc, de unde prin statii de pompare individuale pentru fiecare cladire se va asigura necesarul de apa la consumatori.

Dimensionarea bransamentului de alimentare cu apă s-a făcut la $Q_{AR1} = 10,93 \text{ l/s}$, rezultând o conductă Dn 125 mm care se leagă la conducta Ø 275 mm. După legare se montează o vană de concesiune Dn 125 mm prevăzută cu tijă de manevră și cutie de protecție.

Delimitarea dintre bransamentul de apă și instalatia interioară se face în căminul de apometru, in care se montează orizontal, o linie de măsură a apei cu diametru Dn 80 mm.

Căminul de apometru CA1 se va amplasa pe terenul proprietatea beneficiarului, la 1-2 m de limita proprietății. Cămin de apometru este o constructie dreptunghiulară subterană cu dimensiunile de 1,0 x 1,80 m și adâncimea liberă de 1,50 m, cu peretii, radierul și placa din beton armat hidroizolat. Căminul este carosabil, izolat la exterior împotriva apelor freatice.

Linia de măsură este compusă din: robinet vana plat Dn 80 mm, filtru de impurități, Dn 80 mm, stut de fonta cu flanșe amonte de apometru L=100 mm Dn 80 mm, apometru Dn 80/20 mm tip WOLTMAN WPV cu dublă citire, compensator de montaj aval de apometru Dn 80 mm și robinet vana plat Dn 80 mm.

Retea de apa pentru stingerea incendiului

Alimentarea cu apa pentru incendiu a sistemului din incinta se realizeaza printr-un bransament separat de cel pentru apa consum curent si tehnologic, tot de la reseaua stradala Ø 275 mm existenta pe B-dul Eroilor de la Tisa.

Bransamentul va alimenta un rezervor de incendiu de 853 mc.

Dimensionarea bransamentului de alimentare cu apă s-a făcut la debitul de refacere a rezervei de apa pentru incendiu $Q_{AR2} = 9,87 \text{ l/s}$, rezultând o conductă Dn 125 mm care se leagă la conducta Ø 275 mm. După legare se montează o vană de concesiune Dn 125 mm prevăzută cu tijă de manevră și cutie de protecție.

Delimitarea dintre bransamentul de apă și instalatia interioară se face în căminul de apometru, in care se montează orizontal, o linie de măsură a apei cu

diametru Dn 80 mm.

Căminul de apometru CA2 se va amplasa pe terenul proprietatea beneficiarului, la 1-2 m de limita proprietății. Cămin de apometru este o constructie dreptunghiulară subterană cu dimensiunile de 1,0 x 1,80 m și adâncimea liberă de 1,50 m, cu peretii, radierul și placa din beton armat hidroizolat. Căminul este carosabil, izolat la exterior împotriva apelor freatice.

Linia de măsură este compusă din: robinet vana plat Dn 80 mm, filtru de impurități, Dn 80 mm, stut de fonta cu flanșe amonte de apometru L=100 mm Dn 80 mm, apometru Dn 80/20 mm tip WOLTMAN WPV cu dublă citire, compensator de montaj aval de apometru Dn 80 mm și robinet vana plat Dn 80 mm.

Sistemul de alimentare cu apa incendiu din incinta este compus dintr-un rezervor de înmagazinare comun pentru cele 2 cladiri de 853 mc și o statia de pompare incendiu prin intermediul cărei apa este refulată în rețeaua de incendiu.

Rezervorul acumuleaza apa necesara pentru stingerea incendiului de la hidrantii interiori, exteriori și sprinklere.

Instalatiile de sprinklere prevazuta pentru parcare si mall sunt separate ca instalatii, iar si instalatia de hidranti exteriori si interiori va fi comuna pentru toata incinta.

Dimensionarea rețelei de incendiu exterior s-a făcut la debitul de incendiu $Q_{ie} = 25,0 \text{ l/s}$ - in exterior.

Conducta de incendiu este prevazuta din polietilenă PE – HD, PE100, Pn=10 atm, Dn 150 mm, echipată cu hidranti supraterrani de incendiu. Tot din conducta de incendiu s-au realizat bransarea inelului de incendiu din cladirii cu o conducta PE – HD, Pn=6 atm, Dn 50 mm.

Rezervor de inmagazinarea apa pentru stins incendiu

Pentru înmagazinarea apei de incendiu interior și exterior, se realizeaza un rezervor comun pentru cele 2 cladiri. Capacitatea rezervorului este de 853 mc. Este un rezervor supraterran amplasat sun carosabil.

Statia de pompare este amplasată alipit rezervorului si va cuprinde grupuri de pompare separate pentru :

- incedniu hidranti interiori si exteriori ;
- sprinklere parcare Mall ;
- sprinklere magazin Mall ;
- sprinklere parcare bloc.

***CANALIZARE**

Pe amplasament in momentul de fata exista un canal care face legatura între B-dul Eroilor și str. 1 Decembrie prin incinta abatorului si este amplasat la aprox. 65 m fata de limita de proprietate din dreptul strazii Caras.

Acest canal va fi scos din functiune si se poate anula pe teritoriul incintei urmand a se pastra punctul de iesire a canalului la str.1 Decembrie ca punct de

racord al noii investitii. Canalul in acest punct are diametrul $D=600$ mm.

Apele uzate rezultate de la instalatiile interioare sunt dirijate spre canalizarea incintei si descarcate in canalizarea publica stradala de pe strada 1 Decembrie prin racordul $D=600$ mm existent, prin folosirea unei portiuni din colector pentru a nu se sparge str.1 Decembrie, strada care a fost modernizata recent odata cu refacerea liniilor de tramvai.

Inainte de caminul de racord se prevede un camin de debitmetru pentru masurarea debitelor descarcate de beneficiar în canalizarea publica. Debitmetru prevazut va fi prevazut pentru masurarea debitelor cu curgere gravitationala pentru un debit maxim de $Q_T = 345,82$ l/s.

Reteaua de canalizare in incintă se va realiza cu tuburi din PVC-KG, Pn 1 atm. cu $D=250-600$ mm.

Având în vedere specificul investitiei care cuprinde si restaurante, baruri etc., inainte de racordul la canalizarea incintei se prevad separatoare de grasimi unde este cazul.

De asemenea canalizarea care preia apele din parcuri va fi echipata cu separatoare de namol si hidrocarburi inainte de descarcarea in canalizarea incintei.

3.6.2 Alimentarea cu gaze naturale

Pe strada Gutenberg colt cu strada B-dl Eroilor de la Tisa, exista o retea de gaze naturale, presiune medie, care etse dimensionata corespunzator pentru a putea prelua consumatorii de gaze naturale necesari obiectivului nostru.

Pentru realizarea investitiei sunt necesare a se executa urmatoarele lucrari:

- Extinderea retelei de gaze naturale presiune medie din strada Gutenberg colt cu str. B-dl. Eroilor de la Tisa, pana in dreptul obiectivului.
- Bransamentul de gaze naturale presiune medie care face legatura intre reseaua de gaze naturale de presiune medie si postul de reglare-masurare afferent obiectivului
- Postul de reglare masurare afferent obiectivului.
- Instalatia interioara de utilizare presiune redusa aferenta obiectivului
- Instalatia interioara de utilizare presiune joasa aferenta obiectivului

3.6.3 Alimentarea cu enrgie elctrica

Tinand seama de situatia energetica din zona precum si de faptul ca s-a solicitat o putere instalata de 12 MW si o putere simultana de 10 MW, asigurarea puterii solicitate se va realize prin intermediul unui punct de conexiune de 20 KV, cu masura de decontare a energiei electrice pe 20 kv, racordat la barele de 20 kV ale statiilor 110/20kV Victoria si 110/20kV Venus prin intermediul unei canalizari subterane de 20 kV. Se estimează că incinta va fi alimentată prin șase posturi

de transformare, în tip anvelopa amplasate în centre de greutate din punct de vedere energetic astfel încât caderile de tensiune la capăt de linie să fie în limitele admisibile.

Pe partea de joasă tensiune se preconizează ca se vor realiza rețele în cablu care vor alimenta noii consumatori. De asemenea se prevede și un iluminat exterior al zonei. Traseele de cabluri electrice de distribuție și pentru iluminatul aleilor și a drumurilor de acces vor fi paralele cu drumurile de acces la min 0,5 m de la bordură (în zonă verde sau circulație pietonală) cu respectarea distanțelor minime impuse de normativul PE107 (față de drumuri, alte genuri de rețele subterane etc).

3.6.4 Rețele de încălzire centralizată existente pe teren

Conform Adresei nr. 9452 din data de 24.08.2006, emisă de SC COLTERM SA, conductele de apă fierbinte 2xDn 1000 mm ce traversează amplasamentul paralel cu strada Deliblata, se pot demonta, permitând organizarea accesului din strada Deliblata

3.7. Protecția mediului

Conform **anexei 1** din *Hotărârea de Guvern 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe*, criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului sunt:

I. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:

a) Gradul în care Planul Urbanistic Zonal creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor.
Elaborarea Planului Urbanistic Zonal.

Elaborarea PUZ de față, este determinată de intenția de a transforma o zonă nefuncțională, degradată fizic și moral (fostul abator), învecinată cu imobile reprezentative urban și social: Sala Olimpia, Centrul de Afaceri, într-o zonă adecvată funcțiilor urbane de locuit și a funcțiilor complementare acestora: spații comerciale, de loisir, birouri - cu dotările necesare și conexiunile ce se impun cu vecinătățile existente.

Remodelarea zonală propusă creează premise pentru protecția mediului, înțeles ca fiind cel dat urbanizat, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și

transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stress ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

Acest plan propune realizarea unui spațiu armonios peisagistic, cu includerea construcției istorice, inclusiv zona aferentă de protecție, într-un cadru peisagistic conform cu cerințele de dezvoltare urbanistică a orașului, în deplin acord cu normele de protecție a mediului. Este evident că activitățile viitoare nu vor putea face abstracție că ansamblul zonei are caracter rezidențial, de agrement și de afaceri, astfel că proiectul se încadrează în cerințele de funcționalitate ale zonei.

Amplasamentul în suprafața de 50.000 mp este situat într-o zonă de interes socio-urbanistic, care necesită o regândire a infrastructurii și a funcțiilor actuale, specific citadine. În această zonă - prin realizarea proiectului propus în acest PUZ - se va rezolva o problemă de infrastructură, de cerințe socio-economice și se va integra monumentul istoric în cadrulul general de funcțiuni existente și propuse ale zonei.

b) Gradul în care Planul Urbanistic Zonal influențează alte planuri și programe, inclusive pe cele în care se integrează sau care derivă din ele.

În organizarea amplasamentului s-a ținut seama de prevederile Planului urbanistic general (PUG) și PUZ-ul aprobat prin Hotărârea de Consiliu Local nr. 47 din 02/27/2001, pentru această zonă. Aplicarea prevederilor Regulamentului de urbanism asigură "corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public".

Prezentul PUZ se integrează în strategia de dezvoltare urbanistică a orașului, reabilitând o zonă degradată moral și oferindu-i funcțiunile concordante cu celelalte planuri implementate în zonă: Centrul de Afaceri, Hotel Boavista, Sala Olimpia.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementărilor și restricțiilor impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în *Planul Urbanistic General*
- respectarea Ordonanței nr.79/1.09.2001 modificată, completată și aprobată prin Legea nr. 413/2002
- asigurarea îndeplinirii măsurilor legale și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute

c) Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile.

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice, accentuând caracterul de globalitate a problematicei mediului .

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de ...% din suprafață studiată cu spații verzi și amenajări floricole, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților de trai cotidian, fără a aduce atingere monumentelor arhitecturale, ci conservandu-le și punandu-le în valoare.

Implementarea planului ar rezolva aspectul de anacronism și paragină existent în prezent în aria amplasamentului, devenind un punct de atracție pentru investitori, prin spațiile devenite disponibile, dar și pentru cetățenii din zonă.

d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:

- **apa**

Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare sunt concepute în sensul încadrării în limitele admise de prevederile legale în vigoare, respectiv conform prevederilor din STAS 1342/91, HG 352/2005 privind modificarea și completarea HG 188/2002 (NTPA002).

Prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere, adică canalizare subterană din tuburi de polietilenă de înaltă densitate PE-HD se elimină posibilitatea exfiltrațiilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

Apele uzate epurate vor fi evacuate în rețeaua de canalizare orășenească cu respectarea parametrilor de calitate prevăzuți de Normativul NTPA 002/2002 .

În zona acceselor rutiere ale amplasamentului, dat fiind potențialul aport de produse petroliere, prin antrenarea apelor meteorice, se va monta un separator de hidrocarburi.

Conform avizului nr 18740 / DTAC – ST / 20.09.2006 dat de către Regia de Apă și Canal Aquatim Timisoara, se asigură utilitățile de apă potabilă și de canalizare pentru zona studiată.

Apa potabilă

Alimentarea cu apă pentru consum menajer și tehnologic a obiectivului se realizează printr-un bransament, comun pentru cele două clădiri, la rețeaua stradala Ø 275 mm existentă pe B-dul Eroilor de la Tisa.

Apa uzată

Apele uzate rezultate de la instalațiile interioare sunt dirijate spre canalizarea incintei și descarcate în canalizarea publică stradala de pe strada 1 Decembrie prin racordul D=600 mm existent, prin folosirea unei porțiuni din colector pentru a nu se sparge str.1 Decembrie, strada care a fost modernizată recent odată cu refacerea liniilor de tramvai, conform avizului de principiu dat de Regia de Apă și Canal Aquatim Timisoara nr 18740 / DTAC – ST / 20.09.2006

Vor fi generate ape uzate din urmatoarele surse:

- Din surse menajere de la imobilul de locuințe, birouri, grupurile sanitare și din incinta imobilului cu destinație comercială,
- Ape provenite de la bucatariile restaurantelor din imobilul cu destinație comercială

Apele uzate menajere contin cantitati de poluanti specifice acestor tipuri de ape. Dintre acestia mentionam substantele organice, amoniu, etc

Având în vedere specificul investitiei care cuprinde si restaurante, baruri etc., inainte de racordul la canalizarea incintei se prevad separatoare de grasimi unde este cazul.

De asemenea canalizarea care preia apele din parcuri va fi echipata cu separatoare de namol si hidrocarburi inainte de descarcarea in canalizarea incintei.

- **aerul**

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitatile care pot constitui surse de poluare a atmosferei sunt, în principal, cele legate de traficul rutier.

Sursele de impurificare a atmosferei specifice functionării obiectivelor (cladire cu destinație comercială si clădire cu destinație de locuințe, birouri, hotel) sunt

- Surse stationare nederijate- nu există.
- Surse stationare derijate – emisiile de poluanti antrenati de gazele de ardere de la centralele termice. Principalii poluanti specifici arderii gazului metan sunt monoxidul de carbon (CO) si oxizii de azot(NO_x).
- Surse mobile – autoturismele si autoutilitarele. Aceste autovehicule generează poluarea atmosferei cu CO, NO_x , SO_2 , hidrocarburi nearse C_mH_n , particule. Emisiile de poluanti sunt intermitente și au loc de-a lungul traseului parcurs de autovehicule in incinta amplasamentului, inclusive in parcurile subterane.

Din datele prezentate se evidențiază că emisiile atmosferice înregistrate pentru obiectivul studiat sunt în principal gaze de ardere de la instalații de mică putere (asimilabile instalațiilor rezidențiale) care utilizează pentru ardere gaz metan.

Ordinul 462/1993, abrogat parțial de HG 128/2002 și modificat de Ordinul 592/2002, referitor la limitarea preventiva a emisiilor poluante ale autovehiculelor rutiere (art.17), stipulează că “Emisiile poluante ale autovehiculelor rutiere se limiteaza cu caracter preventiv prin conditiile tehnice prevazute la omologarea pentru circulatie a autovehiculelor rutiere - operatiune ce se efectueaza la inmatricularea pentru prima data in tara a autovehiculelor de productie indigena sau importate, cat si prin conditiile tehnice prevazute la inspectiile tehnice ce se efectueaza periodic pe toata durata utilizarii tuturor autovehiculelor rutiere inmatriculate in tara”.

Avand in vedere ca principala sursa de poluare a zonei o reprezinta traficul din zona amplasamentului studiat, în vederea diminuării presiunii asupra factorului de mediu AER, prin proiect au fost prevazute o serie de măsuri :

- realizarea unei zone verzi de protectie, pe zona cu interdictie de construire.
- modernizarea drumurilor existente precum si realizarea acceselor interioare se face cu prevederea de plantatii pe aliniament pentru imbunatatirea capacitatii de regenerare a atmosferei, protectia fonica si eoliana, conform prevederilor Legii 265/2006.

Disfuncționalitatea cailor de comunicație se va rezolva după cum a fost arătat la pc.3.4, de mai sus.

Lucrările de dezafectare, respectiv demolare a construcțiilor fără valoare sau interes urbanistic se vor realiza cu respectarea actelor normative in vigoare. Investitia urmează a se incadra atat în faza de proiect, cat în perioada de execuție în prevederile normelelor naționale și ale Uniunii Europene, respectand avizul ethnic emis de Ministerul Culturii si al Cultelor nr. 17/M/05.02.2001.

- **solul**

Suprafata pe care va fi edificat obiectivul format din cele două imobile este puternic antropizată, atat din cauza utilizării anterioare, cat și a specificului urban al perimetrului de amplasare. Nu sunt înregistrate poluări accidentale ale solului, în trecut.

Prin realizarea proiectului , activitatile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se impart in doua categorii:

- Surse specifice perioadei de executie
- Surse specifice perioadei de exploatare
 - ◆ deseuri depozitate necontrolat
 - ◆ evacuarea accidentala a grasimilor colectate in separatorul de grasimi de la restaurante.

In perioada de executie a investitiei nu exista surse industriale de impurificare a solului cu poluanti. Acestea pot aparea doar accidental de exemplu prin pierderea de carburanti de la utilajele folosite pentru realizarea lucrarilor de constructie. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ si pot fi inlaturate fara a avea efecte nedorite asupra solului.

In perioada de functionare sursele posibile de poluare ale solului pot fi:

- Depozitarea necorespunzatoare a deseurilor de ambalaje și menajere.

In vederea eliminarii impactului asupra solului, prin proiect au fost prevazute o serie de masuri :

- Realizarea unui separator de hidrocarburi pentru zonele de acces rutier,
- Realizarea unui separator de grăsimi pentru reziduurile de la activitatea restaurantelor

- Realizarea unei platforme betonate pentru zonele de descărcare marfă
- Realizarea de spații adecvate pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere și a deșeurilor din ambalaje
- Lucrări de ameliorare și întreținere a solului în zonele verzi, cu amenajări floricole și cu plantații de arbuști.

Se poate concluziona că din punct de vedere al factorului de mediu SOL, activitatea de pe amplasamentul studiat nu va reprezenta o sursă semnificativă de poluare.

• **zgomotul și vibrațiile**

Întregul proces tehnologic care se desfășoară cu ocazia realizării sistemului de alimentare cu apă și canalizare aferent zonei proiectate este conceput în sensul încadrării în prevederile legale și conform prevederilor din STAS 10009/88.

Utilajele prevăzute sunt silențioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat și ușor de exploatat. Lucrarea în ansamblu s-a conceput în vederea realizării unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele construcțiilor, precum și a unui nivel de zgomot de fond cât mai redus.

Pentru aceasta s-au prevăzut materiale și elemente de construcții cu indici de izolare acustică la zgomot aerian, corespunzători, iar utilajele tehnologice alese au un grad ridicat de silențiozitate, asigurând un nivel al zgomotului de sub 60 dB, măsurat la limita incintei, conform STAS 10009/88. Lucrarea în ansamblu ei s-a conceput astfel încât să asigure condiții optime de lucru pentru muncitori și pentru menajarea vecinătăților.

Materialele și elementele de construcții prevăzute au indici de izolare la zgomot, de impact reduși în limitele admisibile. Asigurarea condițiilor de lucru a personalului de exploatare a fost rezolvată prin realizarea unui nivel minim de zgomot transmis prin instalații sanitare, instalații de transport pe verticală și orizontală, precum și a unor echipamente corespunzătoare.

După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că traficul, ca sursă de disconfort sonor, va avea < 6.000.000 treceri pe an, considerate în sensul prevederilor HG 321/2005, ceea ce nu incumbă necesitatea unor planuri de acțiune specifice cauzate de zgomotul din zona studiată prin prezentul proiect.

• **radiațiile**

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații, deci nu necesită luare de măsuri împotriva radiațiilor.

e) Relevanța PUZ pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Se va respecta OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

- **Managementul deșeurilor**

În incinta amplasamentului se identifica următoarele categorii de deseuri rezultate ca urmare a activității desfășurate:

- Deșeuri menajere și asimilabile celor menajere,
- Deșeuri de ambalaje

Deseurile menajere constituite din resturile care provin din consumurile vizitatorilor, personalului, locatarilor și cele rezultate din ambalaje sunt colectate în recipiente cu această destinație și sunt preluate de societăți autorizate cu mijloace de transport adecvate, care nu permit împrăștierea lor.

Pe amplasament nu vor fi semnalate alte tipuri de deșeuri. Nu există efecte reversibile.

Vor fi respectate prevederile HG 856/2002, precum și ale HG 621/2005.

- **Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase**

Deoarece atât lucrările de alimentare cu apă, cât și cele de canalizare sunt destinate folosinței umane, nu rezultă nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop.

În spațiile cu destinație comercială, cu locatari distincți de titularul proiectului, se vor comercializa bunuri alimentare și nealimentare de larg consum, fără comercializarea substanțelor periculoase și toxice.

Nu va fi aplicabilă legislația națională sau comunitară în domeniu.

- **Protecția calității apelor**

Pe perioada implementării proiectului se vor respecta condițiile din avizul de principiu dat de Regia de Apă și Canal Aquatim Timisoara nr 18740 / DTAC – ST / 20.09.2006. După perioada de execuție se vor lua măsurile de gestionare eficientă a apei, se vor monta apometre pentru înregistrarea consumului, se vor efectua lucrările de întreținere necesare evitării risipei de apă, iar apa uzată se va încadra în cerințele de calitate ale NTPA 002, date fiind măsurile constructive și tehnice arătate mai sus (separator de grăsimi, separator de produse petroliere).

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente, respectiv HG nr. 188 din 28 februarie 2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descarcare în mediul acvatic a apelor uzate: conform anexei 2 tab.

1, apele uzate deversate în rețeaua de canalizare și care apoi ajung în Stația de epurare Timisoara vor avea indicatorii de calitate cu valorile maxime admise redată în acest tabel (NTPA 002).

- **Protecția calității aerului**

Pentru îndeplinirea obiectivelor în domeniul protecției aerului se vor respecta prevederile Ordinului MAPAM 592/2002 privind aprobarea normativului privind stabilirea valorilor limită, a valorilor de prag, a criteriilor și metodelor de evaluarea dioxidului de sulf, dioxidului de azot, oxizilor de azot, pulberilor în suspensie și monoxidului de carbon în aerul înconjurător.

Utilajele tehnologice și de transport folosite în timpul construcției și operării ulterioare vor respecta HG 1209/2004 modificată prin HG 2176/2004 privind stabilirea procedurilor pentru aprobarea de tip a motoarelor destinate a fi montate pe mașini mobile nerutiere și a motoarelor secundare destinate vehiculelor pentru transportul rutier de persoane sau de marfă și stabilirea măsurilor de limitare a emisiilor de gaze și particule poluante provenite de la acestea, în scopul protecției atmosferei.

- **Protecția solului**

La executarea lucrărilor de decopertare se vor respecta condițiile impuse prin actele de reglementare, precum și legislația în vigoare.

Din punct de vedere al deșeurilor produse de activitatea obiectivului propus, se va respecta HG 856/2002 și în general legislația în vigoare privind deșeurile, precum și a legislația aplicabilă deșeurilor rezultate din ambalaje, respectiv HG 621/2005, pentru a nu se infiltra în sol substanțe organice poluante.

II. Caracteristicile efectelor ale zonei posibil a fi afectate cu privire în special la :

a) probabilitatea , durata , frecvența și reversibilitatea efectelor- nu este cazul.

Se are în vedere că proiectul se va armoniza cu tendința zonei de a moderniza și înfrumuseța peisajul citadin cu funcțiuni specific urbane: spații comerciale, de loisir, de locuit, birouri, hotel. Nici una din activitățile propuse nu sunt cu impact negativ asupra mediului, iar monumentul istoric nu se va conserva doar, ci va da personalitate și atractivitate zonei, care va avea o alură europeană.

b) natura cumulative a efectelor – nu este cazul.

c) natura transfrontalieră a efectelor – nu este cazul.

d) riscul pentru sănătatea umană

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru lucrările de alimentare cu apă și canalizare.

Lucrările proiectate nu influențează negativ așezările umane, ci sunt

așteptate cu interes de populație.

De asemenea, în zonă nu există obiective de interes public care ar trebui să fie protejate.

e) marimea si spatialitatea efectelor- nu este cazul

f) valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de :

➤ Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural

Monumentul istoric va fi conservat și protejat, respectandu-se prevederile Legii 259/2006, lucrările propuse urmand san u afecteze nici un element de patrimoniu, ci sa le stopeze degradarea.

În conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, secțiunea III- zone protejate” și anexele sale publicate în MO 152/12. 04. 2000, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului. În apropierea perimetrului studiat nu se afla nici o arie de protecție avifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate conform OUG nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare, până la Legea 345/2006.

➤ Depășirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului – nu se depășesc valorile limita.

➤ Folosirea terenului în mod intensiv

Terenul are forma dreptunghiulară cu un frontul stradal de 287,19 m și adâncimea de 169.99 m. Suprafața totală a terenului este de 48.468 mp. Conform proiectului propus, terenul va fi împărțit în două suprafețe distincte, de 37438 mp, respectiv 11030 mp. Delimitarea celor două zone se va realiza printr-o stradă ce va asigura accesul către parcarile subterane ale clădirilor. Terenul va fi ocupat în proporție de P.O.T. propus=75% C.U.T. propus=3, respectând reglementările în vigoare în ceea ce privește coeficientul de ocupare a terenului.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

Nu e cazul. Abordarea monumentului arhitectural este prezentată mai jos.

3.8. Metoda de abordare a monumentului

Actualul proprietar al abatorului dorește realizarea unei investiții care are ca punct forte al conceptului : folosirea, integrarea și valorificarea în complexul construit a ansamblului de elemente constructive a ceea ce a rămas din vechiul abator. Fostul proprietar al abatorului a obținut în anul 2001, în urma demersurilor făcute pentru obținerea avizelor pentru construirea unui Mall, un **aviz favorabil** de la Inspectoratul pentru Cultură al județului Timiș.

Acest aviz, nr. 2190/13.11.2006, trasează o serie de condiții, condiții de care SC

Goldae Real Estate SRL, actualul proprietar, doreste sa tina cont.

Relevante pentru monumentul istoric sunt urmatoarele conditii impuse de catre Inspectoratul pentru Cultura al judetului Timis:

i. Se vor pastra, restaura si pune in valoare in cadrul investitiei propuse, urmatoarele obiective ale ansamblului:

- corpul E continand turnul de apa al ansamblului - cu refacerea acoperisului initial;
- corpurile A si B - corpurile administrative care flancheaza accesul principal;
- cele doua grupuri statutare ale accesului principal, impreuna cu gardul pe toata lungimea lui intre corpurile A si B;
- fatadele corpurilor C si D - halele de carne dinspre Bv. Eroilor
- elemente cu valoare arhitecturala, artistica sau tehnico-industrială din constructiile care se desfiinteaza conform avizelor IJC Timis nr. 11/Z/21.12.2000 si 12/M/25.01.2001, acestea vor fi inventariate de catre proiectant, in colaborare cu specialistii OJC si OJPCN Timis pentru depozitarea lor provizorie prevazandu-se spatii adecvate in organizarea de santier.
- proiectantul va propune solutii de integrare a acestor elemente fie in constructiile noi, fie in amenajarile exterioare, fie in muzeul propus de investitor

ii. Marcarea axului initial al compozitiei, datarea volumelor si a expresiei fatadei posterioare spre strada 1 Decembrie;

iii. Tratarea fatadelor noilor volume va fi fragmentata, in ideea pastrarii scarii arhitecturale a zonei;

iv. Avand in vedere conceptia urbanistica pe ansamblu a zonei din perioada 1900 (Abator-Parc-strazi adiacente), se va mentine acest caracter unitar prin completarea cu plantatie bogata a zonelor propuse pentru parcaje.

Totodata vechiul aviz favorabil stipuleaza obligatia proiectantului de a asigura asistenta tehnica, pe tot parcursul lucrarilor de demolare a cladirilor care vor intra in compozitia noului ansamblu, referindu-se la corpurile C si D - halele de carne dinspre Bv. Eroilor.

Concluzii:

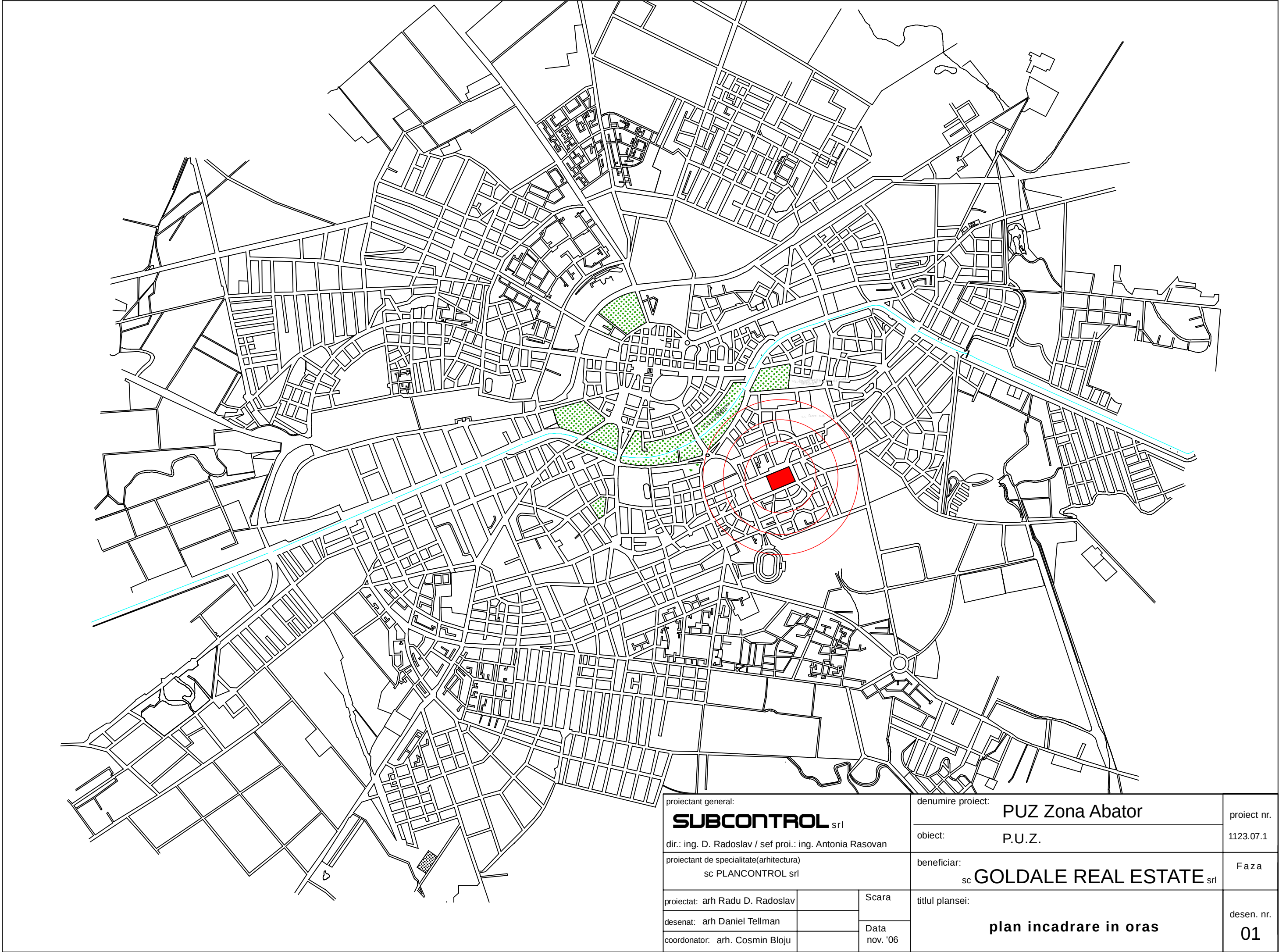
Dezavantaje majore ca urmare a investitiei nu se prevad, si orice urma a acestora dispare daca este sa ne gandim la ce dezavantaje pot aparea in cazul nerealizarii acesteia. Este clar ca zona prin investitiile de pana acum trebuie sa devina o zona foarte dinamica a orasului, si ca noua investitie va sprijini acest proces. Intreaga populare a zonei va capata un nou pol puternic, care va fi noul Centru Comercial, iar zone asa-zise 'linistite' de pana acum, care au fost asa doar pentru ca au fost uitate si nu pentru ca nu ar trebui sa fie mai dinamice, vor capata o importanta mai mare pentru oras.

Avantajele unei astfel de investitii se ridica la nivelul intregului oras. Pe langa cele cateva sute de noi locuri de munca pe care le va asigura, a locuintelor de care orasul are atata nevoie urgent, a hotelului si a spatiilor de birouri care vor da o alta categorie intregii zone si care asigura viitoare investitii in Timisoara, Centrul Comercial propus va aduce o bula de aer foarte necesara jumatatii de sud a orasului si implicit Complexului Studentesc, stabilind normalitatea in intreaga zona.

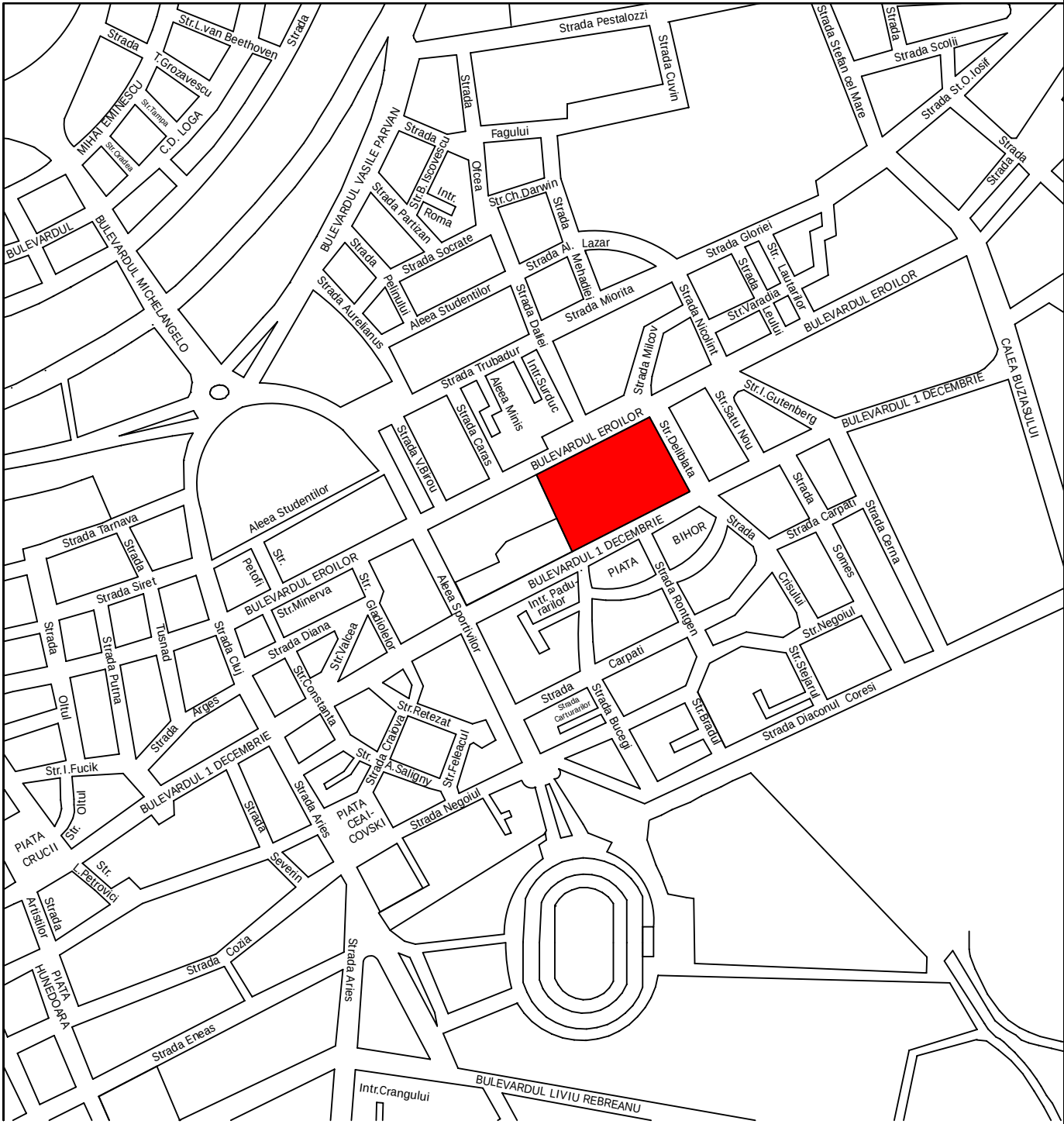
Intocmit,

Arh. Radu D. Radoslav

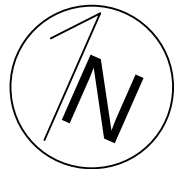
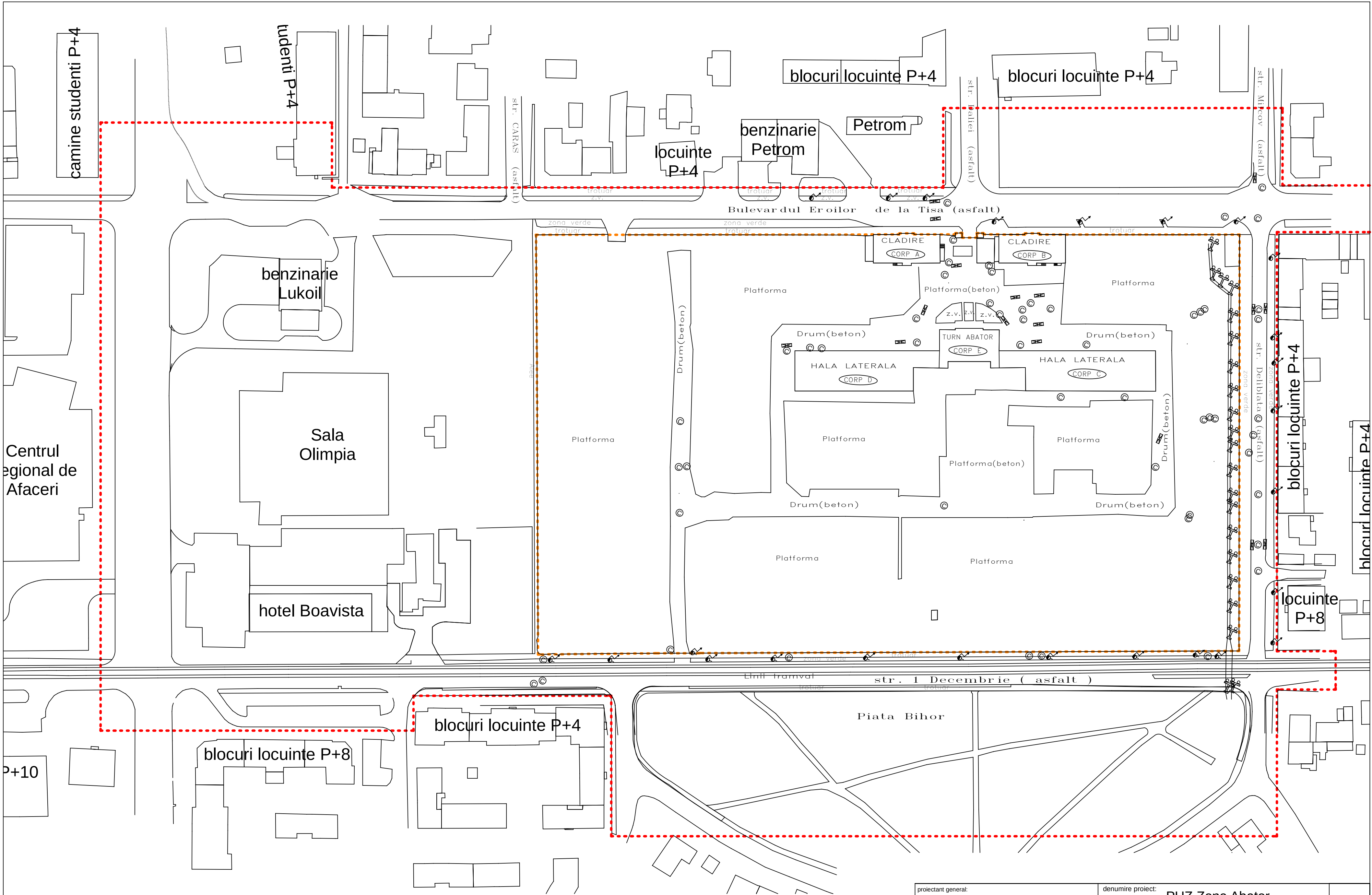
Arh. Daniel Johannes Tellman



proiectant general: SUBCONTROL srl dir.: ing. D. Radoslav / sef proi.: ing. Antonia Rasovan proiectant de specialitate(arhitectura) sc PLANCONTROL srl			denumire proiect:	PUZ Zona Abator	proiect nr. 1123.07.1
			obiect:	P.U.Z.	
			beneficiar:	sc GOLDALE REAL ESTATE srl	Faza
proiectat: arh Radu D. Radoslav		Scara	titlul plansei: plan incadrare in oras		desen. nr. 01
desenat: arh Daniel Tellman		Data			
coordonator: arh. Cosmin Bloju		nov. '06			

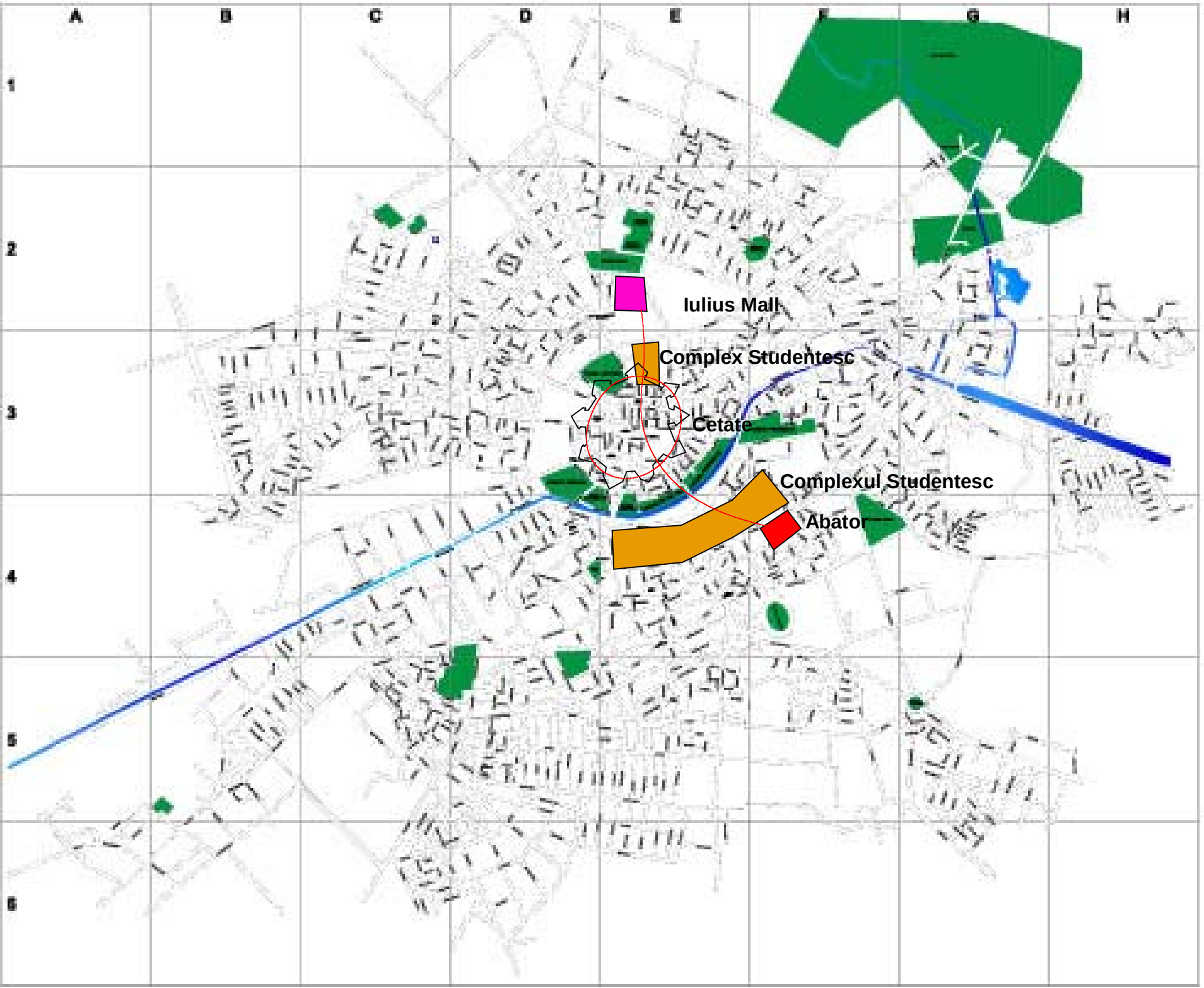
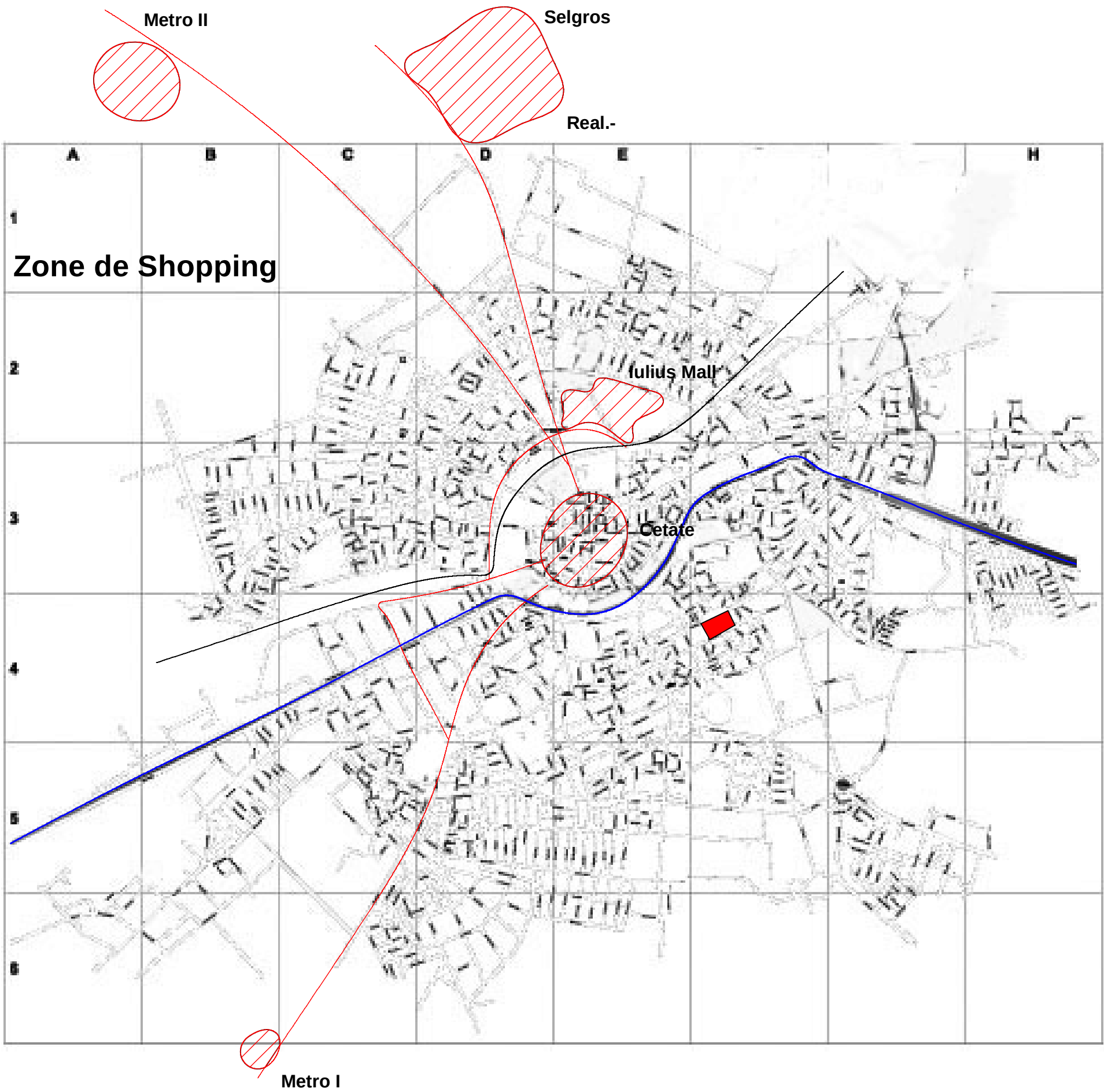


proiectant general: SUBCONTROL srl dir.: ing. D. Radoslav / sef proi.: ing. Antonia Rasovan			denumire proiect: PUZ Zona Abator obiect: P.U.Z.	proiect nr. 1123.07.1
proiectant de specialitate(arhitectura) sc PLANCONTROL srl			beneficiar: sc GOLDALE REAL ESTATE srl	Faza
proiectat: arh Radu D. Radoslav		Scara	titlul plansei: plan incadrare in zona	desen. nr. 02
desenat: arh Daniel Tellman				
coordonator: arh. Cosmin Bloju		Data nov. '06		

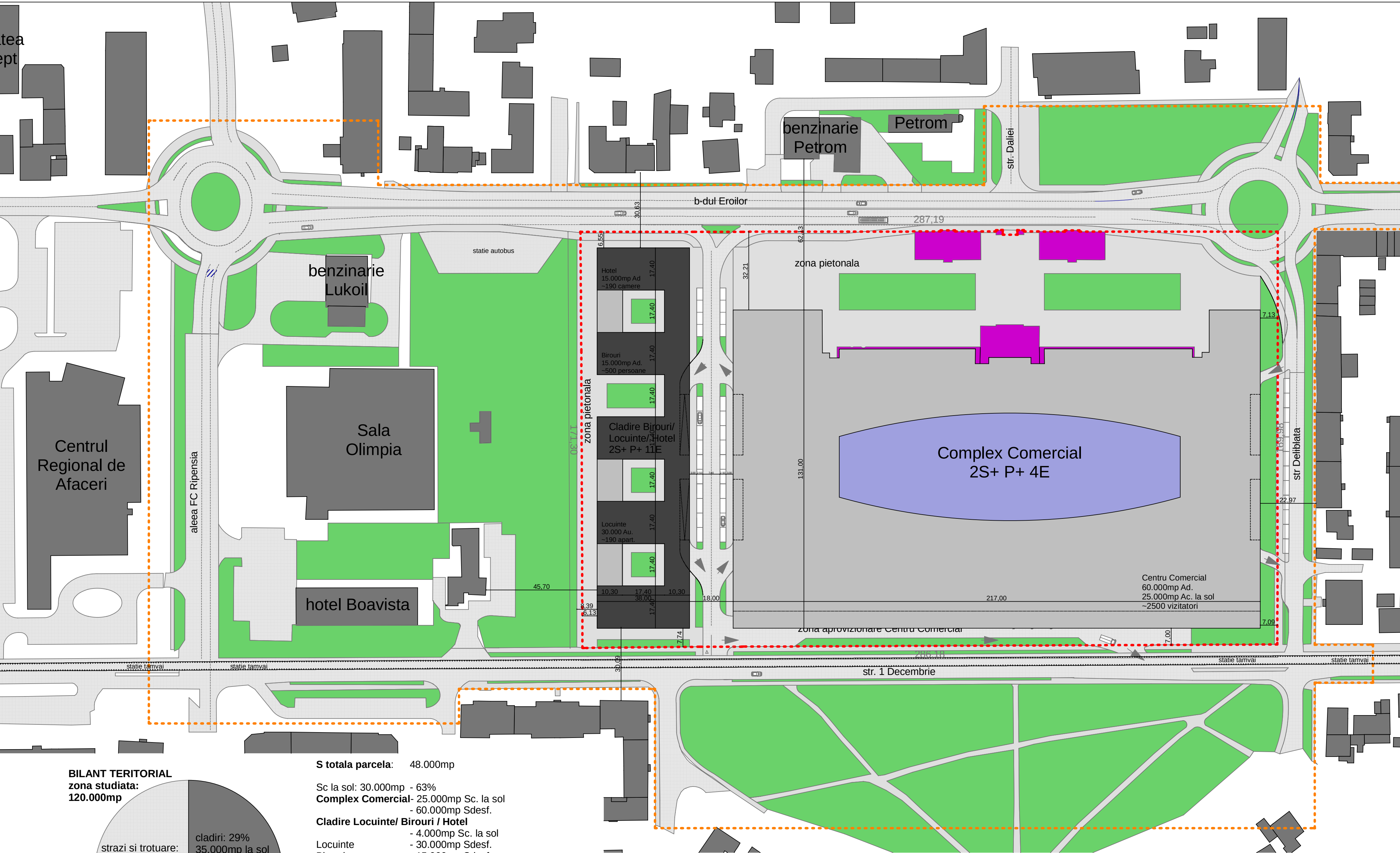


- Limita PUZ-ului
- Limita de proprietate a beneficiarului

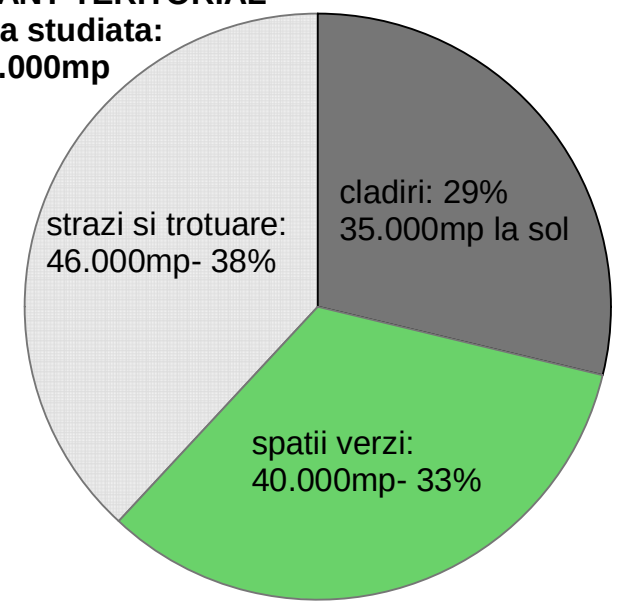
proiectant general: SUBCONTROL srl			denumire proiect: PUZ Zona Abator		proiect nr.
dir.: ing. D. Radoslav / sef proi.: ing. Antonia Rasovan			obiect: P.U.Z.		1123.07.1
proiectant de specialitate(arhitectura) sc PLANCONTROL srl			beneficiar: sc GOLDALE REAL ESTATE srl		Faza
proiectat: arh Radu D. Radoslav		Scara 1:1000	plan situatie existenta		desen. nr. 03
desenat: arh Daniel Tellman		Data nov. '06			
coordonator: arh. Cosmin Bloju					



proiectant general: SUBCONTROL srl			denumire proiect:	PUZ Zona Abator	proiect nr.
dir.: ing. D. Radoslav / sef proi.: ing. Antonia Rasovan			obiect:	P.U.Z.	1123.07.1
proiectant de specialitate(arhitectura) sc PLANCONTROL srl			beneficiar:	sc GOLDALE REAL ESTATE srl	Faza
proiectat: arh Radu D. Radoslav		Scara	titlul plansei: studiu impact asupra orasului		desen. nr. 04
desenat: arh Daniel Tellman		Data			
coordonator: arh. Cosmin Bloju		nov. '06			



BILANT TERITORIAL
zona studiata:
120.000mp



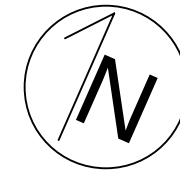
S totala parcela: 48.000mp

Sc la sol: 30.000mp - 63%
Complex Comercial: 25.000mp Sc. la sol
- 60.000mp Sdesf.

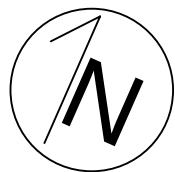
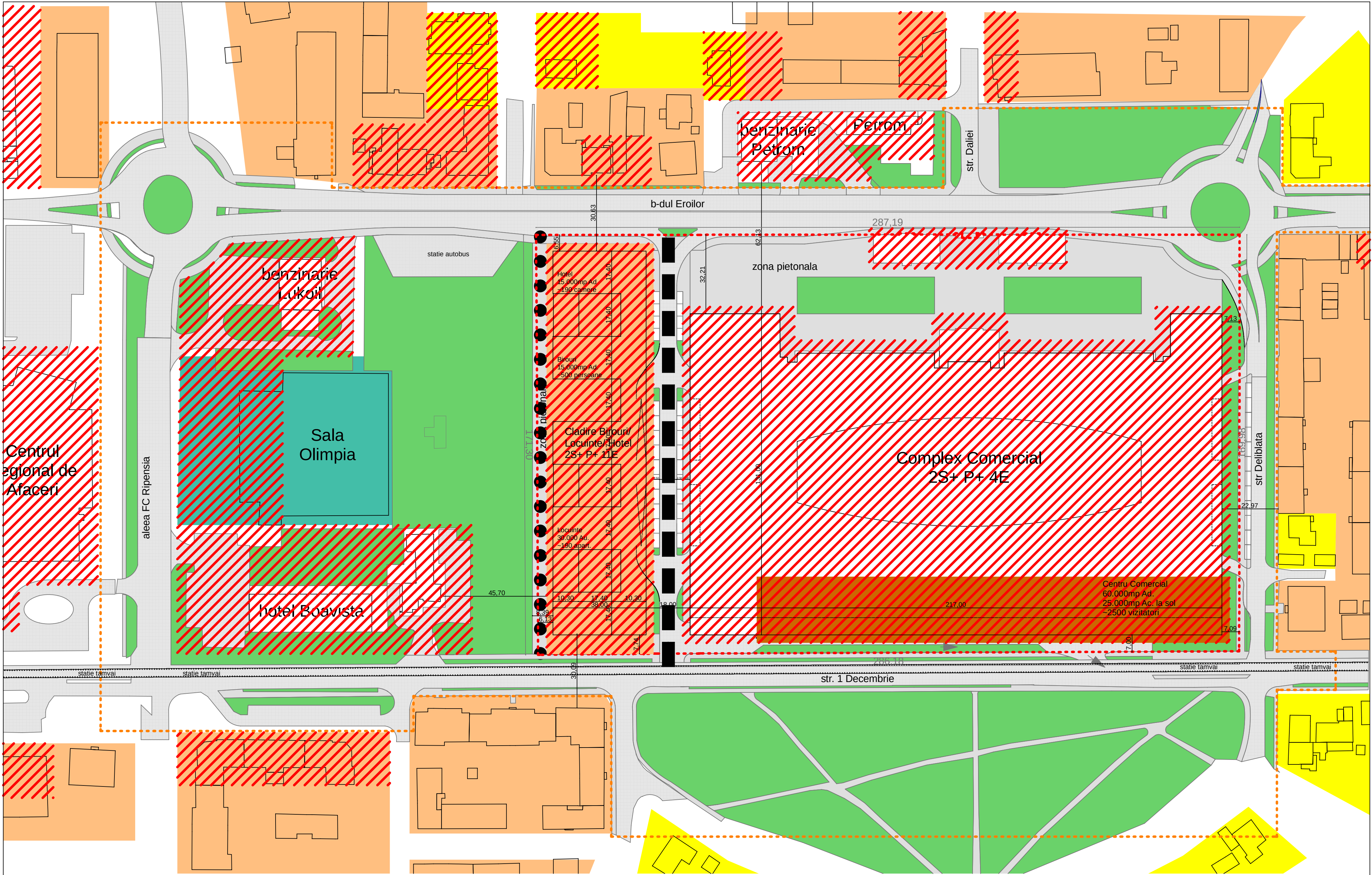
Cladire Locuinte/ Birouri / Hotel
- 4.000mp Sc. la sol
Locuinte - 30.000mp Sdesf.
Birouri - 15.000mp Sdesf.
Hotel - 15.000mp Sdesf.

spatii verzi: 4.000mp- 8%
strazi: 4.000mp - 8%
trotuare: 10.000mp - 21%

POT: 62%
CUT: 2,5 (zona studiata)



proiectant general: SUBCONTROL srl		denumire proiect:	PUZ Zona Abator	proiect nr.
dir.: ing. D. Radoslav / sef proi.: ing. Antonia Rasovan		obiect:	P.U.Z.	1123.07.1
proiectant de specialitate(arhitectura) sc PLANCONTROL srl		beneficiar:	sc GOLDALE REAL ESTATE srl	F a z a
proiectat: arh Radu D. Radoslav	Scara 1:1000	plan situatie propusa		desen. nr. 05
desenat: arh Daniel Tellman	Data			
coordonator: arh. Cosmin Bloju	nov. '06			



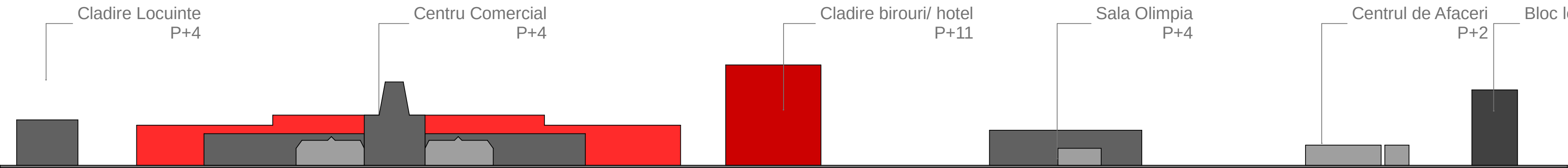
- Zona servicii publice
- Zona depozitare/ prestari servicii
- Zona locuinte (regim de inaltime mare)
- Zona locuinte / servicii
- Zona de locuinte (pana la P+2)
- strazi / trotuare

- Strazi noi propuse
- Circulatii pietonale propuse
- Spatii verzi
- Zona de sport/ agrement

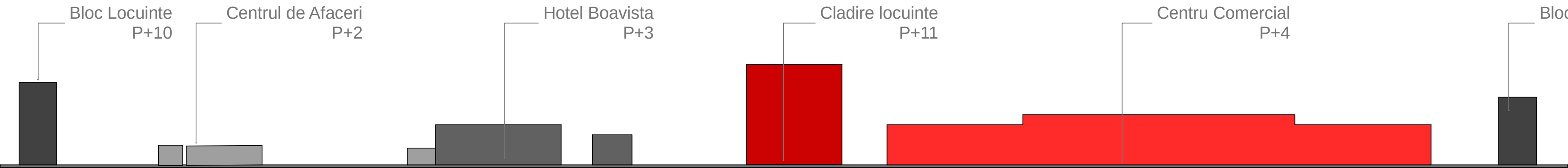
Nota: detalii de reglementari se gasesc pe plansele:
- circulatie
- editare

- Limita PUZ-ului
- Limita de proprietate a beneficiarului constructii propuse

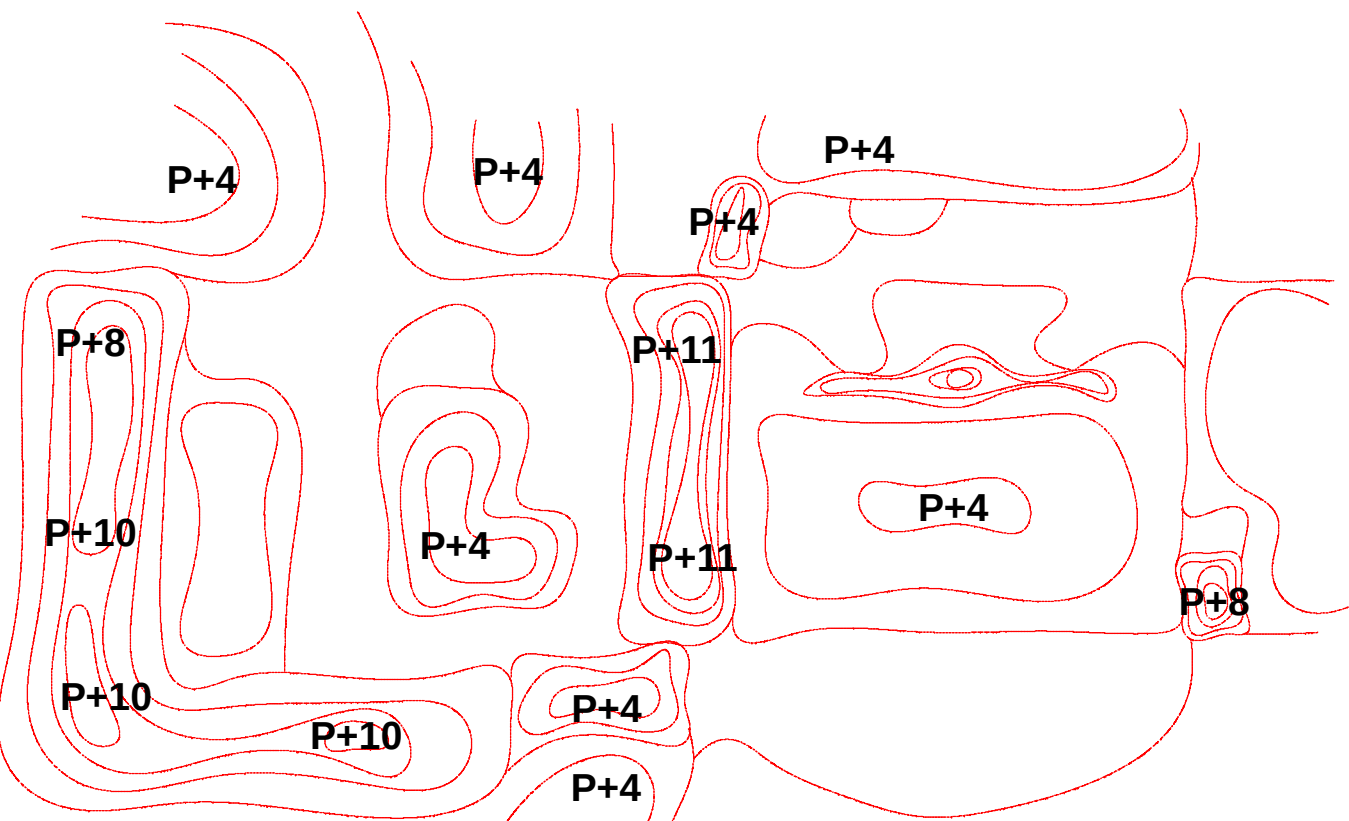
proiectant general: SUBCONTROL srl dir.: ing. D. Radoslav / sef proi.: ing. Antonia Rasovan			denumire proiect: PUZ Zona Abator		proiect nr. 1123.07.1
proiectant de specialitate(arhitectura) PLANCONTROL srl			obiect: P.U.Z.		Faza
beneficiar: sc GOLDALE REAL ESTATE srl			titlul plansei: Reglementari		desen. nr. 06
proiectat: arh Radu D. Radoslav		Scara 1:1000			
desenat: arh Daniel Tellman		Data nov. '06			
coordonator: arh. Cosmin Bloju					



Desfasurata stradala nord- str. Eroilor- A-A

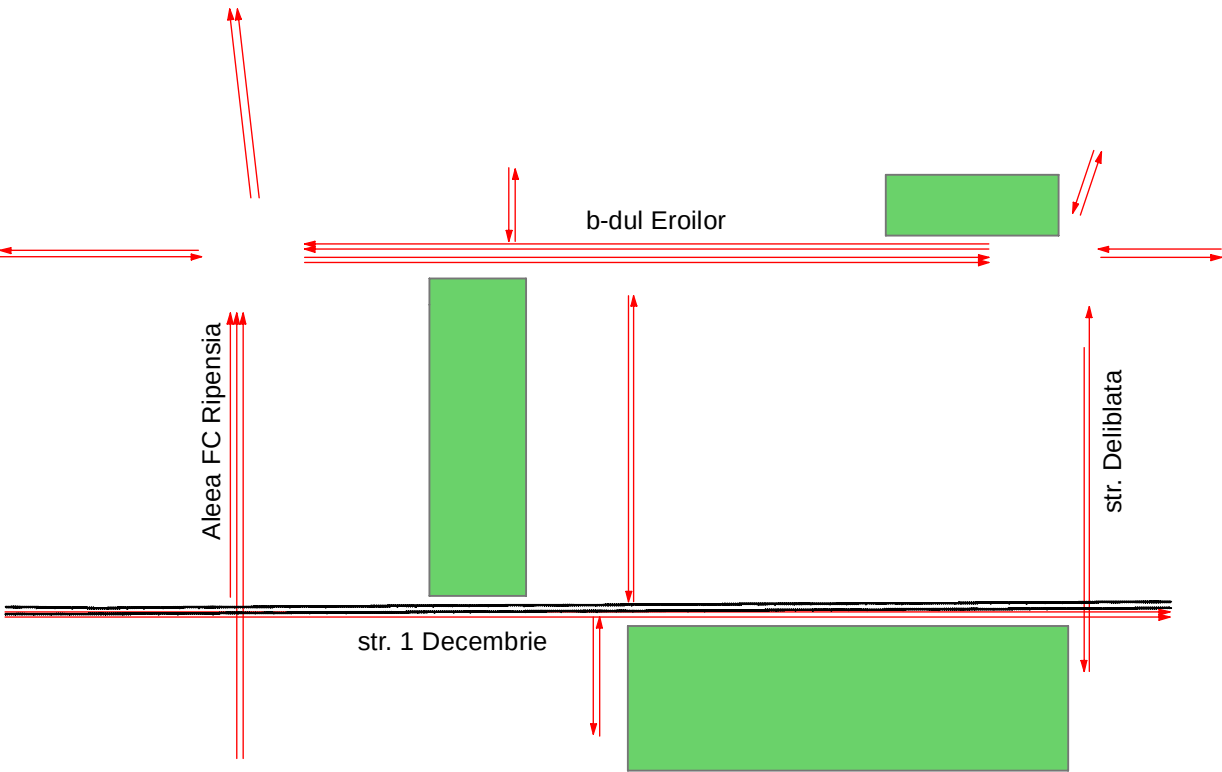


Desfasurata stradala sud - str. 1 Decembrie- B-B



regim inaltime

P+8/ P+11 = 20%
P+4 = 60%
P+2/ mai mic=20%



circulatii / spatii verzi

suprafata strazi = 46.000mp
suprafata spatii verzi= 40.000mp



fond construit

suprafata cladiri= 35.000mp
POT: 62%
CUT: 2,5

proiectant general: SUBCONTROL srl			denumire proiect: PUZ Zona Abator		proiect nr.
dir.: ing. D. Radoslav / sef proi.: ing. Antonia Rasovan			obiect: P.U.Z.		1123.07.1
proiectant de specialitate(arhitectura) sc PLANCONTROL srl			beneficiar: sc GOLDALE REAL ESTATE srl		Faza
proiectat: arh Radu D. Radoslav		Scara 1:2000	titlul plansei: profil zona / studii		desen. nr. 07
desenat: arh Daniel Tellman		Data nov. '06			
coordonator:					