

# **PUZ ILSA II**

**ZONA MIXTA - LOCUINTE COLECTIVE, SPATIU  
EXPOZITIONAL, SERVICII, BIROURI SI PARCAJE**

Timișoara  
Bd. Take Ionescu, nr. 46B  
C.F. nr. 432250, C.F. nr. 432251, C.F. nr. 432252,  
C.F. nr. 432253, C.F. nr. 432327, C.F. nr. 432328

## FOAIE DE CAPAT

Denumirea lucrării: PUZ ILSA II, ZONA MIXTA - LOCUINTE COLECTIVE, SPATIU EXPOZITIONAL, SERVICII, BIROURI SI PARCAJE

Amplasament: Timișoara, Bd. Take Ionescu, nr. 46B, C.F. nr. 432250, C.F. nr. 432251, C.F. nr. 432252, C.F. nr. 432253, C.F. nr. 432327, C.F. nr. 432328

Beneficiar: SC TAKE PROJECT SRL

Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL

Proiectant: SC ATELIER 21 SRL  
Timișoara, Splaiul Tudor Vladimirescu, nr. 6, ap. 6  
Tel: 0722-718802

Coordonator de specialitate: arh. Ageu Petrisor

Data: OCTOMBRIE 2018

Nr. proiect: 265 / 2018

## MEMORIU GENERAL

### Cap. I: INTRODUCERE

#### I.01 Date de recunoastere a documentatiei

|                     |                                                                                                                                            |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Denumirea lucrării: | PUZ ILSA II, ZONA MIXTA - LOCUINTE COLECTIVE, SPATIU EXPOZITIONAL, SERVICII, BIROURI SI PARCAJE                                            |
| Amplasament:        | Timișoara, Bd. Take Ionescu, nr. 46B, C.F. nr. 432250, C.F. nr. 432251, C.F. nr. 432252, C.F. nr. 432253, C.F. nr. 432327, C.F. nr. 432328 |
| Beneficiar:         | SC TAKE PROJECT SRL                                                                                                                        |
| Faza de proiectare: | PLAN URBANISTIC ZONAL                                                                                                                      |
| Data:               | OCTOMBRIE 2018                                                                                                                             |
| Nr. proiect:        | 265 / 2018                                                                                                                                 |

#### I.02 Obiectivul lucrării

##### Solicitari ale temei program

Prezenta documentatie, elaborata la solicitarea beneficiarului, propune realizarea unui ansamblu compus din locuinte colective, spatiu expozitional, servicii, birouri si parcaje, ca extindere a PUZ-ului aprobat prin HCL 246/2017, cu titlul „Zona ILSA Timișoara”. Terenul este situat in intravilanul municipiului Timisoara, pe bv. Take Ionescu, la nr. 46B.

Investitia are ca obiectiv inclusiv racordarea cladirilor la sistemul edilitar adiacent amplasamentului (retea de electricitate, retea apa-canal, gaz).

Prezenta documentatie, Plan Urbanistic Zonal, stabileste conditiile tehnice privind modul de utilizare functionala, modul de ocupare a terenului, regimul de inaltime si accesele pe parcela.

Prin Certificatul de Urbanism nr. 2802 din 12.07.2018, emis de Primaria Municipiului Timișoara, s-a solicitat investitorului elaborarea prezentului PUZ si supunerea aprobarii acestuia Consiliului Local, înainte de procedura de obtinere a Autorizației de Construire pentru obiectivele enuntate anterior.

### I.03 Surse documentare

Pentru întocmirea prezentei documentații s-au studiat următoarele:

- Plan Urbanistic General al Municipiului Timisoara, aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 131/2017;
- Conceptul general de dezvoltare urbana - MASTERPLAN Timisoara, aprobat în ianuarie 2012;
- Plan Urbanistic General al Municipiului Timisoara - Etapa 3, revizia 03, aflat în curs de aprobare;
- Ridicare topografică realizată în sistem STEREO 70.

În elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor:

- HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificată;
- Ordin 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Ordin 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ.

## Cap. II: STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### II.01 Evoluția zonei

În Planul Urbanistic General, terenul luat în studiu este încadrat în UTR 28, și are funcțiunea de unitate industrială. Acesta a făcut parte din incinta fostei fabrici de prelucrare a lăunii ILSA. Zona din care face parte amplasamentul propus are un mare potențial imobiliar, datorat apropierii de centrul istoric și dezvoltării recente de pe parcela învecinată, Ansamblul ISHO.

Pentru parcela studiată, cuprinsă în PUZ-ul aprobat prin HCL 188/2003, s-a reglementat funcțiunea rezidențială cu dotări complementare locuirii, cu indici maximi POT 40 % și CUT 3,2 pentru parcela din CF 432250, respectiv CUT 2,4 pentru parcela din CF 432252. Regimul de înălțime aprobat prin PUZ este de S+P+7E pentru parcela din CF 432250 și S+P+4E pentru parcela din CF 432252.

Prin PUZ-ul aprobat prin HCL 246/2017, se reglementează funcțiunea mixtă cu regim maxim de înălțime de 2S+P+20E+Etaj tehnic, și indici maximi POT 50% și CUT 3,2, valabile pe terenurile din estul amplasamentului studiat.

### II.02 Încadrare în localitate

Parcela studiată se află în intravilanul municipiului Timisoara, în partea de vest, aproape de centrul istoric, între bulevardul Take Ionescu și Splaiul P. M. Draghici.

În partea de nord, între parcela studiată și bulevardul Take Ionescu se află Complexul Victoria (imobilul de locuințe P+11E, autorizat în anul 2006), în partea de sud este canalul Bega și mai apoi cartierul rezidențial Fabric, în partea de vest Complexul Teodor și Depoul de tamăie, iar în partea de est Ansamblul ISHO.

### II.03 Descriere amplasament

Parcelele propriu-zise, identificate prin C.F. nr. 432250, C.F. nr. 432251, C.F. nr. 432252, C.F. nr. 432253, C.F. nr. 432327 si C.F. nr. 432328, respectiv prin nr. cadastral 432250, 432251, 432252, 432253, 432327 si 432328, se afla in proprietatea societatii TENDER SA cu interdictie de grevare, restructurare si demolare in favoarea societatii TAKE PROJECT SRL si drept de suprafacie tot in favoarea societatii TAKE PROJECT SRL, beneficiara acestui proiect. Terenul studiat are suprafata totala de 13.013 mp.

Amplasamentul studiat este delimitat astfel:

- La Nord: imobil locuinte colective P+11E (complexul Victoria) si apoi bv. Take Ionescu;
- La Sud: Splaiul P. M. Draghici;
- La Vest: imobil locuinte colective P+4E+2Er (complexul Teodor);  
incinta Regia Autonoma de Transport (Depoul de tramvaie);
- La Est: Ansamblul ISHO, dezvoltat de TAKE PROJECT SRL (cladiri de locuinte colective, birouri si parcaje).

### II.04 Elementele cadrului natural

Amplasamentul studiat nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural, nu exista vegetatie (copaci, pomi) ce necesita a fi pastrata sau protejata si nici canale de desecare.

Terenul este plan (cu denivelari nesemnificative), avand stabilitatea generala asigurata.

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul prospectat apartine Câmpiei Banatului, aspectul orizontal conferind stabilitate terenului.

Geologic, zona apartine Bazinului Pannonic, coloana litologică a acestui areal cuprinzând un etaj inferior afectat tectonic și o cuvertură posttectonică.

Lucrarie de teren au pus in evidenta, in zona activa a viitoareii sonstructii, prezenta unor pamanturi cu o compresibilitate medie spre mare.

Sucesiunile stratigrafice ale terenului de fundare sunt prezentate in studiul geotehnic atasat.

Suprafata terenului aproximativ plan orizontal nu este afectată de fenomene fizico-mecanice care să periclitizeze stabilitatea generală a amplasamentului.

Stratificatia interceptata in foraje este eterogena, dedesubtul umpluturii in grosime de 1,5m aflandu-se o succesiune de pachete coezive si orizonturi nisipoase.

Adâncimea de îngheț este de 0,6 - 0,7 m (conform STAS 6054/77).

Apa subterană a fost interceptată în foraje sub presiune, stabilizandu-se la adâncimea de 4,4m, față de cota terenului actuală. Din buletinele de analiză chimică a apei freatice a rezultat că aceasta prezintă agresivitate chimică față de beton.

Din punct de vedere climatic zona se caracterizeaza prin:

#### - temperatura aerului:

- |                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| - media lunara maxima: | +21/ +22 °C in iulie, august |
| - media lunara minima: | -1/ -2 °C in ianuarie        |
| - maxima absoluta:     | + 40 °C in 16.08.1952        |
| - minima absoluta:     | - 29,2 °C in 13.02.1935      |

#### - precipitatii:

- media lunara maxima: 70-80mm
- media anuala: 600-700mm
- cantitatea maxima in 24h: 100 mm in 01.06.1915
- vantul: directii predominante: Vest 15 %.

## II.05 Circulatia

În proximitatea amplasamentului se gaseste bv. Take Ionescu, strada de categoria I.

Accesul locuitorilor la rețeaua de transport public este extrem de facil, pe bulevardul Take Ionescu circula autobusul 11, 46, E4, M35. Troleibuzul 17 are statie la intersectia dintre str. E. Baader si bv. Take Ionescu, iar tramvaiele 2 si 10, au statie la Piata Badea Cartan.

Accesul auto cît și cel pietonal se realizează direct din bv. Take Ionescu si din Splaiul P.M. Draghici.

## II.06 Ocuparea terenurilor

Parcela studiata se afla in intravilanul municipiului Timisoara, in partea de vest, aproape de centrul istoric, intre bulevardul Take Ionescu si Splaiul P. M. Draghici, si este delimitata astfel:

- spre **Nord**
  - imobil locuinte colective P+11E (complexul Victoria) si apoi bv. Take Ionescu;
  - distanta minima dintre cladirile propuse in plansa de mobilare si cea mai apropiata cladire invecinata (locuinte colective P+11E), este de 45,82 m;
- spre **Vest**
  - imobil locuinte colective - Ansamblul ISHO;
  - distanta minima dintre cladirile propuse in plansa de mobilare si cea mai apropiata cladire invecinata (locuinte colective P+4E+2Er), este de 19,08m;
- spre **Sud**
  - Splaiul P. M. Draghici;
  - distanta minima dintre cladirile propuse in plansa de mobilare si cea mai apropiata cladire invecinata (cladiri de locuinte P+1E), este de 93,11m;
- spre **Est**
  - imobil locuinte colective P+4E+2Er (complexul Teodor) si incinta Regia Autonoma de Transport (Depoul de tramvaie);
  - distanta minima dintre cladirile propuse in plansa de mobilare (calcan P+1E) si cea mai apropiata cladire invecinata (cladire dezafectata depoul de tranvaie), este de 1,52m;
  - distanta minima dintre cladirile propuse in plansa de mobilare (calcan P+1E) si cea mai apropiata cladire invecinata (cladire locuinte colective P+4E+2Er-complexul Teodor), este de 12,23m.

Pe terenul studiat este amplasata o anexa, dezafectata, ce urmeaza sa fie desfiintata dupa obtinerea Autorizatiei de demolare.

### *Funcțiunile care ocupă zona studiată*

La ora actuală, folosința terenului este curți construcții. Pe amplasament există o anexa, dezafectata, ce urmeaza sa fie desfiintata dupa obtinerea Autorizatiei de demolare.

### *Relaționări între funcțiuni*

Terenurile învecinate sunt preponderent destinate locuirii și funcțiilor complementare. Mai puțin parcela dinspre est, Depoul de tramvaie RATT, ce urmează să fie convertită în Centru de artă.

### *Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine*

În cartierul studiat s-au identificat o serie de spații comerciale, de tipul ABC-urilor de cartier, clădiri de birouri, farmacii, cabinet medical, etc. Relația de proximitate a amplasamentului cu Ansamblul ISHO și cu viitorul Centru de artă din cadrul Depoului de tramvaie, face locația extrem de atractivă pentru viitorii săi locuitori.

### *Asigurarea cu spații verzi*

Pe amplasament nu există vegetație semnificativă, demnă de a fi pusă în valoare, sau arbori de orice fel. Suprafața de spațiu verde ce se va detașa în fazele viitoare de proiectare va fi amenajată peisager și plantată cu arbori de talie medie.

### *Existența unor riscuri naturale în zona studiată*

Stabilitatea terenului este asigurată. Nu există alte riscuri naturale în zonă.

## **II.07 Echipare edilitara - situatia existenta**

Amplasamentul studiat este racordat la rețeaua de electricitate și de apă-canal. Concomitent cu elaborarea planului s-a solicitat detinatorilor de utilități emiterea avizelor de amplasament.

## **II.08 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 problema protecției mediului.

La ora actuală, terenul luat în studiu este - în cea mai mare parte - în paragină, neexistând vreun micro-ecosistem valoros, cum, de altfel, nu există vegetație semnificativă. Fondul construit se află în stare avansată de degradare, riscând să colapseze.

Terenul este relativ plan și orizontal, având stabilitatea generală asigurată, neexistând vreun risc natural sau antropic.

Nu există în zonă valori de patrimoniu ce necesită protecție; nu există potențial balnear sau turistic.

Evaluarea impactului pe care îl produce aplicarea P.U.Z. este neglijabil din punctul de vedere al mediului, având în vedere următoarele:

- nu sunt prevăzute implantări de surse de poluanți sau care ar putea modifica condițiile de mediu existente caracterizate prin încadrarea într-o atmosferă urbană în devenire;
- nu sunt evidențiate riscuri naturale existente;
- sistemul căilor de comunicații și echipare edilitară - existente și proiectate - nu prezintă riscuri pentru zonă.

Prin intervențiile propuse prin acest P.U.Z. - privind ocuparea terenului studiat cu funcțiuni de locuire și funcțiuni complementare locuirii (cai de acces și comunicații, rețele tehnico-

edilitare - alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrica, retele de telefonie) - zona se va transforma in mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente.

#### Diminuarea pana la eliminarea a surselor de poluare

Avandu-se in vedere masurile constructive care vor fi implementate, se considera ca se iau toate masurile de eliminare a surselor de poluare:

- impermeabilizarea integrala a suprafetelor de acces si parcare autovehicole;
- montare separator de produse petroliere la colectarea apelor pluviale posibil impurificate cu produse petroliere;
- achizitionare echipamente de ultima generatie utilizate la asigurarea regimului termic corespunzator in spatiile ce urmeaza a fi edificate;
- asigurarea unui sistem corespunzator de gestionare a tuturor deseurilor generate pe amplasament ca urmare a desfasurarii tuturor activitatilor propuse;
- asigurarea un procent corespunzator de spatiu verde amenajat, conform reglementarilor de urbanism.

#### Prevenirea producerii riscurilor naturale

Conform Legii 575 privind aprobarea "Planului de amenajare a teritoriului national- Sesiunea a V-a - **Zone de risc natural**" Anexa 3, amplasamentul cercetat este situat în Mun. Timișoara având intensitatea seismică VII, exprimată în grade MSK.

Conform codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren situate în localitatea Timișoara sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț  $T_c=0,7$  sec., a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului  $\beta_0=2.5$ , a spectrului normalizat de răspuns elastic pentru zona Banat și accelerația terenului pentru proiectare  $a_g=0,20g$ .

Se va asigura structura de rezistență în vederea asigurării rezistenței și stabilității construcției propuse, precum și a condițiilor de calitate.

#### **Risc de alunecări de teren**

Conform legii 575 privind aprobarea "Planului de amenajare a teritoriului național - Sesiunea a V-a - Zone de risc natural"- ANEXA 7- Alunecări de teren, amplasamentul aferent proiectului nu se regăsește în lista cu unitățile administrativ teritoriale afectate de alunecări de teren.

#### **Risc de inundații**

Conform Legii 575 privind aprobarea "Planului de amenajare a teritoriului național - Sesiunea a V-a - Zone de risc natural"- ANEXA 5 - Inundații, amplasamentul aferent proiectului se regăsește în lista cu unitățile administrativ teritoriale afectate de inundații pe terenuri.

Sunt proiectate rigole/ guri de scurgere pentru colectarea apelor pluviale de pe suprafața aferentă cailor de circulație/ parcarilor. În caz de inundații majore, evacuarea apelor pluviale de pe căile de circulație / parcaje auto se va realiza prin intermediul pantelor transversale cu valori corespunzătoare.

#### Epurarea preepurarea apelor uzate

Se va avea în vedere eliminarea oricaror forme de poluare a apelor de suprafață și subterane prin proiectarea sistemelor de colectare a apelor uzate menajere și pluviale (de pe suprafața aferentă cailor de circulație/ a parcarilor propuse).

Apele pluviale provenite de pe suprafețele betonate posibil impurificate cu produse petroliere, înainte de evacuarea în Canalul Bega, vor fi trecute prin separatorul de produse petroliere  $Q = 250$  l/s, prevăzut la prima etapă a dezvoltării zonei mixte ( ansamblu ISHO ).



### Depozitarea controlata a deseurilor

Toate deseurile generate vor fi colectate selectiv, stocate temporar pe platforme special amenajate, pe suprafete perfect impermeabilizate, in recipiente corespunzatori si transportate de catre operatorul local de salubritate.

Deseurile provenite de la intretinerea retelei de canalizare si curatarea separatorului de produse petroliere vor fi preluate de catre firmele dedicate ce realizeaza aceste servicii.

### Organizarea sistemelor de spatii verzi

Se va realiza conform suprafetelor aprobate prin reglementarile de urbanism si inscise in actele de reglementare emise de unitatile administrative teritoriale reasponsabile ( Agentia Pentru Protectia Mediului, Primaria Municipiului Timisoara ).

## **II.09 Optiuni ale populatiei**

Propunerea facută se inscrie in dezvoltarea urbanistică a intregii zone. Aspectul si functionarea zonei se vor imbunatati odata cu realizarea obiectivului propus.

## **II.10 Disfunctionalitati**

Principala disfunctionalitate identificata pe amplasamentul studiat este existenta unor platforme industriale ramase de la demolari si a unei cladiri dezafectate, ce nu prezinta valoare arhitecturala.

## **Cap. III: PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **III.01 Concluzii ale studiilor de fundamentare - privind disfunctionalitatile rezultate din analiza critica a situatiei existente**

In urma analizarii studiilor de fundamentare, se pot trage urmatoarele concluzii generale:

- se va mentine functiunea predominanta a zonei. Prin realizarea unei zone rezidentiale, dar si spatii de interes public (spatiu expozitional);
- se vor prelua indicii urbanistici reglementati prin PUZ-ul aprobat prin HCL 246/2017 de pe terenurile din estul amplasamentului studiat, POT 50% si CUT 3,2;
- se va asigura necesarul de spatii verzi conform prevederilor in vigoare, se vor amenaja spatii de joaca, de odihna si relaxare cu acces public nelimitat;
- se va asigura numarul necesar de locuri de parcare pentru functiunea propusa.

Amplasamentul studiat se afla in afara zonei de protectie Caminelor muncitoresti interbelice, de pe str. Take Ionescu, cod. LMI 2004 TM-II-a-B-06101.

La solicitarea beneficiarului, se propune reglementarea amplasamentului studiat ca Zona mixta cu locuinte colective, spatiu expozitional, servicii, birouri si parcaje, prin corelare cu reglementarile PUZ-ului aprobat prin HCL 246/2017, in vederea extinderii Ansamblului ISHO.

### **III.02 Surse documentare**

#### **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ**

Pentru intocmirea acestui Plan Urbanistic Zonal s-au strans date si informatii din urmatoarele studii/ proiecte:

- PUG Timisoara, aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014;
- MASTERPLAN Timisoara - Concept general de dezvoltare urbana, probat in 2012;
- PUG Municipiul Timisoara, aflat in curs de aprobare, Etapa 3 - revizia 03, aprobata prin HCL 428/2013;
- PUZ Zona ILSA Timisoara, aprobat prin HCL 188/2003;
- PUZ Zona ILSA Timisoara, aprobat prin HCL 246/2017.

#### **Lista studiilor de fundamentare elaborate concomitent cu PUZ**

- Avize de la detinatorii de retele care pot afecta amplasamentul;
- Studiu geo;
- Ridicare topografica, vizata OCPI, realizata in sistem STEREO 70.

### **III.03 Prevederi programului de dezvoltare a orasului pentru zona studiata**

Conform PUG Timisoara, zona studiata este incadrata in PUG in UTR 28, si are functiunea de unitate industriala, deoarece a facut parte din incinta fostei fabrici de prelucrare a lanii ILSA.

Conform PUG Timisoara in curs de aprobare - Etapa 3, revizia 03, parcela studiata are functiunea RiM C - Restructurarea zonelor cu caracter industrial, centrale - Zona mixta, ce include locuire colectiva si functiuni administrative, financiar-bancare, comerciale (tertiare) cu caracter intraurban, culturale, de invatamant, de sanatate, sportive, de turism.

Conform Masterplan Timisoara:

- POLITICIA 5, PROGRAMUL 2 - prevede asigurarea unui caracter verde al zonei si a suprafetelor de spatii verzi necesare dezvoltarii ulterioare;
- POLITICIA 8 - prevede asigurarea de servicii si facilitati pentru comunitate, cu implicare la nivel de municipiu, prin amplasarea unor dotari de tip expo si congres in zona studiata;
- POLITICA 9 - prevede asigurarea identitatii urbane si a cadrului natural,
  - o bulevardul Take Ionescu culoar de acces major, cu zona Badea Cartan capat de perspectiva - landmark,
  - o axe de perspectiva de pe canalul Bega cu un potential landmark - capat de perspectiva, in zona amplasamentului.

Pentru parcela studiata, cuprinsa in PUZ-ul aprobat prin HCL 188/2003, s-a reglementat functiunea rezidentiala cu dotari complementare locuirii si indici maximi POT 40 % si CUT 3,2 pentru parcela din CF 432250 si CUT 2,4 pentru parcela din CF 432252. Regimul de inaltime aprobat prin PUZ este de S+P+7E pentru parcela din CF 432250 si S+P+4E pentru parcela din CF 432252.

Prin PUZ-ul aprobat prin HCL 246/2017, se reglementeaza functiunea mixta cu regim maxim de inaltime de 2S+P+20E+Etaj tehnic, si indici maximi POT 50% si CUT 3,2, valabile pe terenurile din estul amplasamentului studiat.

## **Cap. IV: SOLUTII PROPUSE - pentru eliminarea sau diminuarea disfunctionalitatilor**

### **IV.01 Valorificarea cadrului natural**

Amplasamentul studiat nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural, nu exista vegetatie (copaci, pomi) ce necesita a fi pastrata sau protejata si nici canale de desecare.

Terenul este plan (cu denivelari nesemnificative), avand stabilitatea generala asigurata.

Prin interventiile propuse prin acest P.U.Z. - privind ocuparea terenului studiat cu functiuni de locuire si functiuni complementare locuirii (cai de acces si comunicatii, retele tehnico-edilitare - *alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrica, retele de telefonie*) - zona se va transforma in mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente.

Propunerea facută se inscrie in dezvoltarea urbanistică a intregii zone. Aspectul si functionarea zonei se vor imbunatati odata cu realizarea obiectivului propus.

#### IV.02 Modernizarea circulatiei

Accesul pe amplasament este asigurat de pe bulevardul Take Ionescu ce are un prospect stradal de 38m, cu circulatie auto pe ambele sensuri si de pe Splaiul P.M. Draghici, ce are un prospect stradal de 15m, cu circulatie auto pe un singur sens.

Accesul locuitorilor la reseaua de transport public este extrem de facil, pe bulevardul Take Ionescu circula autobusul 11, 46, E4, M35. Troleibuzul 17 are statie la intersectia dintre str. E. Baader si bv. Take Ionescu, iar tramvaiele 2 si 10, au statie la Piata Badea Cartan.

**In cazul prezentului plan urbanistic, nu se vor face rezervari de teren pentru largirea sau prelungirea profilelor stradale.**

Organizarea circulatiei interioare pe parcela studiata, se va face in functie de conformarea si pozitionarea finala a imobilelor propuse in fazele urmatoare ale proiectelor (faza DTAC, PT).

#### IV.03 Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti

##### Zonificare functionala. Reglementari

Se propune extinderea zonei cu **functiune mixta** din PUZ-ul aprobata prin HCL 246/2017.

##### A. Zona mixta cu functiune de locuinte colective, spatiu expozitional, servicii, birouri si parcaje

###### *Utilizari admise:*

- Structura functionala mixta incluzand locuire colectiva, activitati administrative, de administrarea afacerilor, culturale, de invatamant, de sanatate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.

###### *Utilizari admise cu conditii:*

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public;
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor;
- Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
  - să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);

- accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul;
- Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională - servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
  - să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
  - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp;
  - să implice maximum 5 persoane;
  - să aibă acces public limitat (ocazional);
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
  - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

*Sunt interzise următoarele activități:*

- Activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
  - activități de depozitare, comerț en-gros, antrepozite, depozite de deseuri;
  - stații de întreținere auto;
  - abatoare, anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
  - panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament, parcuri sau pe clădirile din zonele protejate.

**Funcțiunea dominantă a zonei reglementate va fi cea rezidențială - locuințe.**

#### **B. Zona verde**

- Rezervarea suprafețelor de teren necesare pentru asigurarea unui procent de min. 10% zona verde amenajată;
- Asigurarea unui procent de min. 10% în interiorul terenului studiat pentru utilitate publică (amenajat ca spațiu verde, alei pietonale, zona de odihnă și relaxare, piațeta etc.)
- Se va avea în vedere crearea de alveole de spații verzi spre malul Begai, conf. Prevederilor din PUZ - Malurile Begai.

#### **C. Zona cai de circulație**

- Rezervarea terenurilor pentru realizarea lucrărilor de infrastructură, rezolvarea acceselor și parcajelor;
- Rezolvarea utilitatilor.

#### **IV.04 Indicatori urbanistici obligatorii (limite și valori minime și maxime)**

Pentru **Zona mixta - locuințe colective, spațiu expozițional, servicii, birouri și parcaje** se propun următorii indici urbanistici de utilizare a terenului:

**POT maxim = 50%**

**CUT maxim = 3,2**

**Regim maxim de înălțime: 2S+P+16E+Etaj tehnic cu un accent 2S+P+29E+Etaj tehnic**

**Înălțime maximă la cornișă - 105,00m**

**Înălțime maximă a clădirilor - 115,00m**

**Zona verde, în interiorul parcelei: min. 10%**

**Zona de utilitate publică, în interiorul parcelei: min. 10%** (amenajate ca spații verzi, alei pietonale, zona de odihnă și relaxare, piațeta etc.).

#### **Amplasarea construcțiilor pe parcelă**

Construcțiile se vor amplasa în interiorul perimetrului *limitei de implantare a construcțiilor* care definește *zona de implantare al construcțiilor*, conform planșei "04.U - Reglementări urbanistice".

### Posibilitati de mobulare

Cladirile pot fi amplasate izolat sau cu o baza comuna, si sunt construite in regim maxim de inaltime 2S+P+29E+Et.

Accesul, pietonal si auto, de face direct de pe bulevardul Take Ionescu sau de pe Splaiul P. M. Draghici.

Structura, inchiderile si finisajele urmeaza a fi stabilite de catre proiectanti în fazele urmatoare ale proiectului.

Se propune continuarea frontului de locuinte colective, P+4E, de pe malul Begai, precum si amplasarea a doua cladiri turn, tot de locuinte colective, 2S+P+16E+Et si 2S+ P+29E+Et, astfel incat pe terenul ramas neconstruit sa se genereze o retea de spatii publice de calitate.

In ideea sustinerii miscarilor artistice din ultima perioada, se propune ca pe terenul studiat sa fie amplasat un volum 2S+P+1E, cu functiunea de spatiu expozitional, care sa uneasca cele doua turnuri. Se urmareste crearea unei legaturi pietonale cu incinta depoului de tramvaie, in ipoteza in care aceasta urmeaza sa fie reabilitata si deschisa publicului tot ca spatiu expozitional.

*Propunerea de mobulare urbana are un caracter informativ.*

Pentru parcelele cu nr. cad. 432250, 432251, 432252, 432253, 432327 si 432328, se propune:

### BILANT TERITORIAL

|                                                                                   | EXISTENT |        | PROPOS    |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|--------|-----------|--------|
|                                                                                   | mp       | %      | mp        | %      |
| Terenul studiat                                                                   | 13 013   | 100%   | 13 013    | 100%   |
| Zona mixta: locuinte colective, servicii, birouri, spatiu expozitional si parcaje | 12 043   | 92,55% | 11 327,80 | 87,05% |
| Zona cai de circulatii, auto si pietonale                                         | -        | -      | 383,90    | 2,95%  |
| Zona verde                                                                        | 970      | 7,45%  | 1 301,30  | 10,00% |

### ZONA MIXTA: LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII, BIROURI, SPATIU EXPOSITIONAL SI PARCAJE

|                                                                                                              | PROPOS    |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------|
|                                                                                                              | mp        | %        |
| Suprafata zona mixta: locuinte colective, servicii, birouri, spatiu expozitional si parcaje                  | 11 327,80 | 100%     |
| Subzona ocupata cu cladiri                                                                                   | 5 663,90  | max. 50% |
| Subzona alei, accese auto/ pietonale, locuri de parcare, terase (in interiorul parcelei)                     | 4 531,10  | cca. 40% |
| Subzona spatii de utilitate publica (spatii verzi, alei pietonale, zona de odihna si relaxare, piateta etc.) | 1 132,80  | min. 10% |

#### IV.05 Dezvoltarea echiparii edilitare

##### Alimentare cu energie electrică

Propunerea de alimentare cu energie electrica a obiectivului studiat, in cadrul prezentului PUZ este orientativa, aceasta definitivandu-se in urma eliberarii, de catre furnizorul de energie electrica a avizului tehnic de racordare.

Conform art. 3.2.2.1 din I7/2011-Normativ privind proiectarea, executia si exploatarea instalatiilor electrice aferente cladirilor, pentru consumatorii casnici puterea absorbita se determina astfel:

$P_a = P_i \cdot K_u \cdot K_s$  unde:

$P_i$ = puterea instalata

$K_u$ = factorul de utilizare

$K_s$ =factorul de simultaneitate

Conform tab. 3.3 din I7/2011, puterea instalata [kW], pentru un apartament cu 2-3 camere + dependinte, dotata cu receptoare electrocasnice pentru luminat, conservare hrana, audiovizual, activitati gospodaresti. Asigurarea apei calde, a incalzirii si al gatitului cu utilizarea energiei electrice este  $P_i=23\text{kW}$ , iar factorul de utilizare  $k_u=0,6$ .

Din tabelul 3.4-I7/2011, factorul de simultaneitate, pentru 10 apartamente este aprox. 0,66.  
 $P_{a1}=10 \text{ apartamente} \cdot 23\text{kW} \cdot 0,6 \cdot 0,66=91\text{kW}$ ;

Pentru 350 apartamente rezulta puterea absorbita= $35 \cdot 91\text{kW}=3185\text{kW}$ , la care se adauga consumul pe spatii comune de 100W/ap. Astfel  $P_{a1} \text{ total}=3185\text{kW}+0,1\text{kW} \cdot 350=3220\text{kW}$ .

Conform art. 3.2.2.2 din I7/2011-Normativ privind proiectarea, executia si exploatarea instalatiilor electrice aferente cladirilor, pentru cladirile comerciale, social-culturale si administrative puterea absorbita se determina astfel:

$P_a = P_i \cdot K_u$  unde:

$P_i$ = puterea instalata

$K_u$ = factorul de utilizare

Conform tab. 3.5 din I7/2011, puterea instalata orientativa [kW], pentru sali de expozitie, este cuprinsa intre 50-75W/mp, iar factorul de utilizare  $k_u=0,6-0,75$ . Rezulta astfel:  $P_i$   
 $P_{a2}=75\text{W} \cdot 3800\text{mp} \cdot 0,75=214\text{kW}$ ;

Rezulta  $P_a \text{ totala}=P_{a1}+P_{a2}=3220\text{kW}+214\text{kW}=3434\text{kW}$ .

Pentru determinarea puterilor de calcul privind dimensionarea diverselor elemente de retea: linii electrice care alim. un nr. de apartamente si post de transformare se folosesc coeficientii de simultaneitate din tabelul 5-PE132/2003-Normativ pentru proiectarea retelor electrice de distributie publica.

Astfel pentru un nr. >100 apartamente vom avea  $k_s=0,33$  si  $k_{s1}=0,85$ .  
 Rezulta astfel:  $P_{a1} \text{ totala}=P_{a2} \cdot 0,33 \cdot 0,85=3200 \cdot 0,33 \cdot 0,85=898\text{kW}$ .

$P_a \text{ totala}=P_{a1} \text{ totala}+P_{a2}=898\text{kW}+214\text{kW}=1139\text{kW}$ - **1238kVA**.

Pentru puterea totala de 1238kVA, impartita pe fiecare din obiective, in functie de nr. de apartamente din fiecare, se vor prevedea 3 puncte de transformare, amplasate la subsolul cladirilor.

### **Alimentarea cu apa potabila**

Actualmente in zona studiata se regasesc mai multe retele de apa potabila dupa cum urmeaza:

- Pe bulevardul Take Ionescu există doua conducte de alimentare cu apa potabila avand diametrul Dn 150 mm si Dn 300 mm;
- Pe strada Academician Dimitrie Gusti exista o conducta de alimentare cu apa potabila avand diametrul Dn 300 si un bransament extins Dn 100 mm din strada Protopop Meletie Draghici;
- Pe strada Protopop Meletie Draghici exista o conducta de alimentare cu apa potabila avand diametrul Dn 80 mm;

Pentru alimentarea cu apa potabila a viitoarelor imobile se propune realizarea unui bransament la conducta existent Dn300 mm, din otel, amplasata pe B-dul Take Ionescu.

Dimensionarea bransamentului de apa potabila s-a facut conform SR 1343/2006, STAS 4163/1-1995, STAS 4163/2-1995 si NP133/1-2013, P118/1-2013, P118/2-2013 si NP127/2009. La calculul debitelor caracteristice de alimentare cu apa potabila a obiectivului de investitie s-a tinut cont de tema de proiectare emisa de proiectantul de instalatii sanitare interioare si instalatii pentru stingerea incendiilor.

Bransamentul de apa potabila se va realiza ingropat, prin foraj orizontal cu introducerea concomitenta a tevii de protectie din otel pentru a nu fi afectata structura rutiera de pe B-dul Take Ionescu.

Bransamentul de apa potabila se va realiza din teava de PEHD, in lungime de 75,0 ml.

Delimitarea intre conducta publica de alimentare cu apa potabila si bransamentul proiectat se va realiza in subsolul comun al imobilelor, mai exact dupa contor, prevazut pentru contorizarea debitului de apa potabila consumat in cadrul obiectului de investitie propus.

De asemea se vor respecta prevederile SR 8591/1-1997 privind distantele minime dintre retelele edilitare subterane.

Avand in vedere ca Operatorul de apa-canal nu poate asigura debitul si presiunea necesara pentru fiecare cladire in parte, va fi prevazut un grup de ridicare presiune si un rezervor de acumulare. Grupul de ridicare presiune si rezervorul de inmagazinare va fi amplasat in subsol in spatiu tehnic."

### **Reteaua de alimentare pentru stingerea incendiilor**

Avand in vedere faptul ca Operatorul de apa-canal Aquatim SA nu poate asigura din sistemul centralizat al orasului Timisoara debitul si presiunea necesara pentru stingerea incendiilor, se propun urmatoarele:

- Pentru a alimentarea cu apa a instalatiilor interioare de stins incendiu (hidranti interiori, sistem de sprinklere, drencere etc), va fi preluata apa potabila din sistemul centralizat al localitatii, fiind dezvoltate solutii suplimentare pentru asigurarea

volumului de apa si a presiunii necesare fiecarui imobil in parte (rezervoare de inmagazinare  $V = 282$  mc si statii de pompare);

- Pentru alimentarea cu apa a retelei de incendiu exterior se propune extinderea inelului exterior existent cu conducta DN250 mm, echipata cu 4 hidranti supraterani Dn150 mm.

Sistemul de stins inccendiu din exterior a fost dezvoltat pentru ansamblul mixt ISHO, care preia apa din canalul Bega prin intermediul unei prize de captare de mal, debitul si presiunea fiind asigurate prin intermediul unei statii de pompare.

#### Racord de canalizare menajera

Municipiul Timisoara dispune de un sistem unitar de canalizare, apele uzate menajere si apele pluviale fiind epurate la statia de epurare oraseneasca.

Actualmente în zona studiata se regasesc mai multe retele de canalizare dupa cum urmeaza:

- Pe bulevardul Take Ionescu exista un colector de canalizare, clopot, din beton, avand dimensiunile 134/159, iar la intersectie cu strada Infratirii are loc marirea diametrului la 180/114 cm, avand sensul de curgere spre fantana arteziana Punctele Cardinale;
- Pe strada Protopop Meletie Draghici exista un colector de canalizare, ovoid, din beton, avand dimensiunile 50/75 cm .

Se propune realizarea unui racord la canalizarea existenta, amplasata pe b-dului Take Ionescu. Prin intermediul acestuia vor fi colectate apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare aferente imobilelor.

De asemenea se propune realizarea unui racord la canalizarea existenta, amplasata pe Splaiul Protopop Meletie Draghici. Prin intermediul acestuia vor fi colectate apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare aferente imobilelor.

In acest sens este necesara amplasarea a doua camine de inspectie si control CR6, CR7 pentru a putea prelua coloanele interioare aferente imobilelor, urmand a fi racordate la colectoarele existente de canalizare

Conducta de racord de la caminul de racord la colectorul stradal se va realiza cu conducta din PVC-KG, SN8, Dn250 mm, in lungime totala de 30 ml.

Caminele de inspectie si control se propun a fi realizate de forma circulara, din beton sau material plastic si vor fi prevazute cu capace carosabile din fonta.

Conductele de racord se pozeaza ingropat, tuburile fiind așezate pe un pat de nisip de 10 cm grosime, înglobate, de asemenea, într-un strat de nisip până la o înălțime de 30 cm peste creastă, asigurandu-se adancimea minima de inghet.

#### Retea de canalizare ape pluviale

Avand in vedere faptul ca operatorul regional de apa-canal Aquatim SA nu permite preluare apelor pluviale in retea de canalizare a orasului Timisoara, se propune descarcarea



acestora in raul Bega, avand in vedere distanta scurta a obiectivului de investitie fata de acesta.

Referitor la apele pluviale colectate pe suprafata zonei studiate, acestea se impart in doua categorii si anume:

- Ape pluviale conventional curate colectate de pe acoperisuri/terasele imobilelor si de pe suprafetele amenajate cu trafic pietonal;
- Ape pluviale cu hidrocarburi colectate de pe zonele carosabile si parcarii auto subterane si supraterane.

#### Retea de de canalizare ape conventional curate

Apele pluviale conventional curate colectate atat de pe acoperisuri/terasele imobilelor cat si de pe suprafetele amenajate cu trafic pietonal vor fi colectate prin intermediul jgheaburilor, burlanelor, rigole si guri de scurgeri, urmand a fi descarcate intr-o retea de canalizare distincta, care va asigura transportul si descarcarea acestora in raul Bega prin intermediul unei guri de varsare, existenta in zona, pe malul drept al canalului Bega.

Reteaua de canalizare ape pluviale conventional curate se propune a fi realizata din tuburi de PVC-KG, SN8, montate ingropat. De asemenea vor fi prevazute camine de vizitare, amplasate la distanta maxima de 50-60 m intre ele, precum si la fiecare schimbare de panta, diametru sau directie. Caminele de vizitare se propun a fi realizate de forma circulara, din beton sau material plastic si vor fi prevazute cu capace carosabile.

Pentru descarcarea acestora in raul Bega se va utiliza si gura de varsare existenta, amplasata pe malul drept al raului Bega, fiind situata in imediata apropiere a zonei studiate, amplasata conform planului de situatie anexat.

Lungimea totala a retelei de canalizare propusa va fi de aproximativ 613,0 ml.

#### Retea de decanalizare ape cu hidrocarburi

Apele pluviale cu hidrocarburi colectate atat de pe suprafata carosabila cat si de pe parcarile auto supraterane si subterane vor fi colectate intr-o retea de canalizare distincta, urmand a fi trecute prin intermediul unui separator de hidrocarburi, avand capacitatea de 250 l/s, iar apoi fiind descarcate in raul Bega, prin intermediul gurii de varsare existenta.

Apele pluviale cu hidrocarburi vor fi colectate prin intermediul rigolelor si a gurilor de scurgere, fiind apoi preluate in colectoare si transportate spre separatorul de hidrocarburi.

Reteaua de canalizare ape pluviale cu hidrocarburi se propune a fi realizata din tuburi de PVC-KG, SN8, montate ingropat. De asemenea vor fi prevazute camine de vizitare, amplasate la distanta maxima de 50-60 m intre ele, precum si la fiecare schimbare de panta, diametru sau directie. Caminele de vizitare se propun a fi realizate de forma circulara, din beton sau material plastic si vor fi prevazute cu capace carosabile.

Separatorul de hidrocarburi propus va respecta atat Normele Europene EN858-1 cat si alte prevederi si standarde germane si europene in vigoare, iar parametrii rezultati vor respecta prevederile normativului NTPA 001/002 si Anexele publicate in Monitorul Oficial nr. 187 din 20 martie 2002.

Lungimea totala a retelei de canalizare propusa va fi de aproximativ 110,0 ml.

**Alimentarea cu gaz** se va realiza prin bransament la reseaua existenta pe Splaiul P.M. Draghici.

**Precolectarea gunoiului** se face prin depunerea acestuia în pubele standardizate din mase plastice. In incinta va fi prevazută o platformă destinată amplasării acestora. Pentru evacuarea deșeurilor se va solicita serviciul unui transportator autorizat.

#### **IV.06 Integrarea investitiei in zona**

Prin urbanizarea terenului studiat se incheie procesul de reabilitare a zonei ILSA, astfel crescand calitatea vietii in intreaga zona.

#### **IV.07 Consecinte economice si sociale**

Prin diversitatea functiunilor propuse se asigura dezvoltarea economica atat a zonei studiate, cat si a zonelor adiacente. Propunerea facuta genereaza refacerea peisajului urban, prin asigurarea de spatii publice, spatii verzi, functiuni economice sau sociale.

#### **IV.08 Categorii de costuri**

##### **Realizarea retelelor de utilitati**

Toate costurile privind realizarea extinderilor de retele si bransamente necesare, vor fi suportate de catre beneficiar.

##### **Realizarea cailor de comunicatii**

Toate costurile privind realizarea accesurilor si a cailor de circulatie pe parcela studiata, vor fi suportate de catre beneficiar.

#### **IV.09 CRITERII pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului, conform Anexei nr. 1 a HG 1076/2004**

##### **1.Characteristicile planurilor și programelor cu privire, in special, la:**

*a) gradul in care planul sau programul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de funcționare, fie in privinta alocarii resurselor*

Prin PUZ se propune amplasarea, pe terenul studiat, in suprafata totala 13 013 mp de unor cladiri pentru locuinte colective, pastrandu-se caracterul zonei, locuire colectiva si functiuni complementare.

In urma aprobarii prevederilor din planul urbanistic, in vederea avizarii, autorizarii si executarii lucrarilor se vor realiza documentatii specifice si proiecte tehnice.

Problemele legate de mediu se refera la aspecte uzuale de realizare a bransamentelor de alimentare cu apa, racord la reseaua de canalizare, alimentare cu energie electrica, gaz, telefonie si asigurarea preluarii deseurilor menajere de catre o firma specializata.

Fiind un PUZ pentru o zonă cu clădiri cu funcțiuni mixte, se vor crea condiții de creștere a calității confortului și modului de viață cu efect benefic asupra comunităților. Totodată există premisele pentru apariția de noi locuri de muncă din sfera dotărilor și serviciilor publice.

Datorită faptului că nu se intenționează utilizarea de resurse din zonă, alte asemenea investiții nu vor avea de suferit, dimpotrivă vor presupune extinderea unor facilități precum rețea de apă potabilă și pentru incendiu, rețea de canalizare menajeră, rețele electrice, de telefonie și de catv.

*b) gradul în care planul sau programul influentează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care deriva din ele*

Prezentul P.U.Z. se va integra în P.U.G. Timisoara, iar valabilitatea acestuia se va stabili odata cu aprobarea sa.

Zona va fi supusă urbanizării, integrându-se în strategia de reabilitare și dezvoltare a zonei centrale metropolitane în perspectiva anului 2025.

Propunerile pentru parcelele studiate se înscriu în dezvoltarea unei zone cu clădiri cu funcțiuni mixte.

Se stabilesc organizări ale circulației și amenajări ale domeniului public, precum și intervenții specifice unei zone cu clădiri cu funcțiuni mixte: regim maxim de înălțime, aliniere, înălțimea la cornișă.

*c) relevanta planului sau programului în/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile*

În situația existentă terenul are categoria de folosință teren curți construcții. În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile, în PUZ s-a avut în vedere optimizarea densității de locuire colectivă și funcțiuni mixte, corelată cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, a parcurilor, a aliniamentelor de arbori și a perdelelor de protecție stradale.

Obiectivele propuse se înscriu într-o viziune pe termen lung care favorizează apropierea la nivel local de coerența cadrelor de planificare a teritoriului metropolitan.

S-a asigurat procentul optim de spațiu verde pe teren natural în corelare cu funcțiunea propusă pe ansamblu, adică se va avea în vedere asigurarea spațiilor, nu mai puțin de 5% din suprafața totală luată în studiu.

Vor fi asigurate prin proiect toate utilitățile necesare funcționării în condiții optime a funcțiunii de locuire dezvoltată în zona.

Se estimează că lucrările de construire a clădirilor cu funcțiuni mixte propuse prin prezenta documentație, vor afecta mediul pe timp limitat, pe durata edificării construcțiilor.

Funcționarea viitoarelor obiective nu va afecta ecosistemul terestru.

Evaluarea semnificației efectelor pe care obiectivul proiectului de față le poate determina asupra mediului, se individualizează ca urmare a macro-impactului ipotetic asupra componentelor naturale și antropice. Influența prevăzută este împărțită în două faze, de construcție și de utilizare.

#### *c. 1) Protecția calității apelor*

Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare sunt concepute în sensul încadrării în limitele admise de Inspectia pentru Protecția Mediului, Legea Mediului nr.137/1995 și conform prevederilor din STAS 1342/91, NTPA 002/2005.

Prin solutiile tehnice adoptate pentru colectarea si evacuarea apelor uzate menajere, respectiv canalizare subterana din tuburi de polietilena de inalta densitate PE-HD se elimina posibilitatea exfiltratiilor in sol a apelor uzate menajere, prevenind astfel impurificarea apelor subterane si de suprafata.

Colectarea apelor pluviale posibil impurificate cu produse petroliere de pe suprafetele carosabile, urmata de trecerea lor printr-un separator de produse petroliere, conduce la eliminarea oricarei posibilitati de evacuare in emisar ( canalul Bega ) a poluantilor. Aceasta se vor incadra in limitele impuse de NTPA 001/1005.

#### *c.2) Protectia aerului*

Lucrarile de alimentare cu apa si canalizare preconizate a se realiza pe amplasamentul propus nu constituie sursa de poluare asupra calitatii aerului din mediul invecinat. Din procesul tehnologic nu rezulta emisii de gaze, vapori sau alte surse de poluanti.

Obiectivul nu va constitui un factor de poluare prin emisii și imisii rezultate în urma arderii combustibililor pentru încălzirea spațiilor deoarece consumul este moderat.

Ridicarea prafului și a gazelor de eșapament datorate activității de șantier vor putea constitui o înrăutățire de scurtă durată a calității aerului în imediata apropiere a șantierului.

#### *c.3) Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor*

Intregul proces tehnologic care se desfasoara cu ocazia realizarii sistemului de alimentare cu apa si canalizare pentru amplasamentul studiat este conceput in sensul incadrarii in limitele admise de Agentia pentru Protectia Mediului, Legea Mediului nr. 137/95 si conform prevederilor din STAS 10009/88.

Utilajele prevazute sunt silentioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat si usor de exploatat.

Lucrarea in ansamblu s-a conceput in ideea realizarii unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele constructiilor, precum si a unui nivel de zgomot de fond cat mai redus.

Pentru aceasta s-au prevazut materiale si elemente de constructii cu indici de izolare acustica la zgomot aerian corespunzatori, iar utilajele tehnologice alese au un grad ridicat de silentiozitate, asigurand un nivel al zgomotului de sub 60 dB., masurat la limita incintei, conform STAS 10009/88.

#### *c.4) Protectia impotriva radiatiilor*

Lucrarile propuse nu produc, respectiv nu folosesc materiale care produc radiatii, deci nu necesita luarea de masuri impotriva radiatiilor.

#### *c.5) Protectia solului si subsolului*

Tehnologia desfasurata pentru lucrarile de alimentare cu apa si canalizare se realizeaza in conditiile prevenirii poluarii solului cu exfiltratii de apa uzata, care este vehiculata în special prin instalatiile de canalizare. In acest sens retelele de canalizare s-au prevazut a se executa din conducte din PE-HD.

#### *c.6) Protectia ecosistemelor terestre si acvatice*

Functionarea lucrarilor propuse a se executa, nu pericliteaza si nu intervin in echilibrul ecosistemelor terestre. Ecosisteme acvatice - nu e cazul.

*c.7) Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public*

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.

Aceste măsuri sunt în concordanță cu prevederile din Legea Mediului 137/95 și a Ordinului nr. 125/1996 privind impactul asupra mediului.

Lucrările proiectate nu influențează așezările umane. De asemenea, în zona nu există obiective de interes public care ar trebui să fie protejate.

Vecinătățile sunt constituite din străzi existente sau propuse, respectiv parcele de folosință curți construcții cu funcțiuni reglementate ca fiind zonă mixtă. Având în vedere lipsa unei funcțiuni adecvate zonei de proximitate celei centrale, noile funcțiuni aduc o creștere în dezvoltarea durabilă a zonei și orașului, din punct de vedere economic, social și ecologic.

*c.8) Gospodărirea deșeurilor*

Pentru evacuarea gunoierului menajer rezultat se va face contract cu o firmă specializată pentru transport de deșuri.

Deșeurile solide vor fi colectate și transportate în locurile stabilite de administrația locală și operatorul de salubritate SC RETIM ECOLOGIC SERVICE SA.

Normala activitate a șantierelor va duce la producerea de reziduuri. În timpul fazei de construcție se vor face acumulări temporare de reziduri constituite din materiale mișcate, de cele necesare pentru prelucrări și pentru formațiuni din structura de susținere. Aceste reziduri vor fi evacuate pe măsura ce se generează și implicit la încetarea activității de șantier, conform legii. Se va organiza o colectare selectivă a deșeurilor urmând ca deșeurile reciclabile să se predea spre refolosire, iar cele de natură menajeră vor fi colectate în pubele de unde vor fi preluate de serviciile de salubritate.

*c.9) Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase*

În prezentul PUZ este prevăzută zona de locuire (vezi cap. Zonificare funcțională - reglementări funcțiuni admise și interzise), prin urmare nu rezultă deșuri de natură toxică. 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.

Prin respectarea condițiilor de mediu prezentate mai sus (c1-c9), referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere și pluviale, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stress ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier, se creează premisele pentru protecția mediului.

Într-o perspectivă de dezvoltare durabilă a mediului construit, în proiectarea și realizarea obiectivelor acestui plan se vor respecta condițiile referitoare la eficiența energetică a clădirilor.

*d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program*

Pentru a asigura un climat cât mai propice locuirii se pronunță amenajarea de spații verzi, în interiorul parcelei.

Se vor urmări problemele descrise mai sus (c1-c9).

*e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu (de exemplu, planurile si programele legate de gospodaria deseurilor sau de gospodaria apelor)*

In implementarea planului se va respecta legislatia in vigoare iar aspecte legate de managementul deseurilor, protectia calitatii apelor, protectia calitatii aerului si protectia calitatii solului sunt descrise mai sus (c1, c2, c5, c8).

## **2.Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:**

*a) probabilitatea, durata, frecventa și reversibilitatea efectelor*

Prin amenajarea spatiilor verzi (plantari de arbori, arbusti si vegetatie joasă), calitatea mediului natural va fi evident imbogatita.

*b) natura cumulativa a efectelor*

Nu e cazul

*c) natura transfrontiera a efectelor*

Nu e cazul

*d) riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu (de exemplu, datorita accidentelor)*

Dezvoltarea planului nu va avea efecte de poluare asupra mediului.

In timpul realizarii constructiilor dar si in timpul exploatarii cladirii se vor lua toate masurile de siguranta prevazute de legislatia specifica (norme de mediu, PSI, norme de protectie a muncii, norme sanitare, siguranta in exploatare) pentru a nu afecta sanatatea umana.

*e) marimea și spatialitatea efectelor (zona geografica și marimea populatiei potential afectate);*

Nu e cazul

*f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:*

*(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural*

Pe amplasamentul studiat dar nici in vecinatate nu sunt prezente elemente naturale speciale sau care fac parte din patrimoniul cultural.

*(ii) depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului*

Nu e cazul

*(iii) folosirea terenului in mod intensiv*

Chiar daca prin plan se propune o operatiune de densificare a tesutului urban, bilantul teritorial propus respecta regulamentele de urbanism (regulamentul general de urbanism, regulamentul local de urbanism aferent PUG Timisoara) si legislatia specifica de urbanism.

Procentul maxim de ocupare a terenului este de 50%, iar coeficientul maxim de utilizare a terenului este 3,2.

*g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international*

Nu e cazul

## **IV.10 Obiective de utilitate publica**

In cazul prezentului plan urbanistic, nu se vor face rezervari de teren pentru largirea sau prelungirea profilelor stradale (vezi plansa Proprietatea asupra terenurilor).

Se va asigura o zona de utilitate publica, in interiorul parcelei: min. 20% (amenajate ca spatii verzi, alei pietonale, zona de odihna si relaxare, pieteta etc.)

## Cap. V: CONCLUZII

Prin prezentul P.U.Z. se reglementeaza modul de utilizare al terenului (indicii de constructibilitate), regimul maxim de inaltime, functiunea, amplasarea si conformarea constructiilor in zona reglementata.

La elaborarea acestuia s-a urmarit incadrarea in documentatiile urbanistice deja existente si aprobate si respectarea *Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z.* aprobat prin O 176/N/2000.

Acest proiect respecta legislatia in vigoare, Codul Civil, OMS 119/2014, HG 525/96 si HCL 455/2014.

Întocmit:  
Arh. Silvia CRISAN

Coordonator:  
Arh. Petrisor AGEU

Şef proiect:  
Arh. Adina SZITAR