

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIRE PROIECT:

MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. 452 DIN 21.11.2017

NR. PROIECT:

36 / 2019;

AMPLASAMENT:

Timișoara, Calea Aradului nr. 1, jud. Timiș, C.F. 425174, 452192 și 452193

BENEFICIAR:

S.C. FRI-EL REAL ESTATE S.R.L.

FAZA DE PROIECTARE:

P.U.Z.

PROIECTANT GENERAL:

URBAN CONTROL TM S.R.L.
TIMIȘOARA

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

arh. LAURA MARCULESCU

DATA:

MAI 2022

MEMORIU GENERAL

Capitolul I – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	MODIFICARE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. 452 DIN 21.11.2017
Beneficiar	S.C. FRI-EL REAL ESTATE S.R.L.
Amplasament	Calea Aradului Nr. 1, Timișoara, Jud. Timiș,
Număr proiect	36/2019
Proiectant general	URBAN CONTROL TM S.R.L.
Faza de proiectare	P.U.Z.
Data elaborării	MAI 2022

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru realizarea unei zone mixte cu funcțiuni de locuințe colective, servicii comerț și birouri pe terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, pe strada Calea Aradului nr. 1

Astfel, se stabilesc condițiile pentru:

- Reglementarea funcțiunii terenului.
- Utilizare funcțională a terenului, în relație cu planurile de urbanism aprobate în zonă.
- Modului de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor.
- Trasarea și profilarea viitoarelor drumuri în corelare cu cele existente sau prevăzute prin planurile de urbanism.
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate noilor funcțiuni.

1.3. Surse documentare

Pentru elaborarea acestei documentații s-au studiat planurile urbanistice aprobate în zona adiacentă amplasamentului, precum și planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 157/2002, prelungit prin H.C.L. nr. 107/2014.
- Conceptul general de dezvoltare urbană (*MASTERPLAN*) Timișoara
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara – Etapa 3 (în curs de actualizare)
- P.U.Z. "PARK PLAZA", Timișoara, județul Timiș (H.C.L.M.T. nr. 503/ 20.11.2015)
- P.U.Z. "OPENVILLE", Timișoara, județul Timiș (H.C.L.M.T. nr. 214/ 30.05.2017)
- Ridicare topografică pentru zona studiată

La elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
- **ORDIN nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism**
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism, și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

Documentația s-a elaborat în baza Certificatului de urbanism nr. 2871/12.08.2019.

Capitolul II – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul studiat în cadrul P.U.Z. se situează în partea centrală a Municipiului Timișoara, în intravilan, în U.T.R. nr. 13, conform Planului Urbanistic General.

Zona în care este situat terenul luat în studiu în cadrul P.U.Z. este o zonă cu funcțiune industrială, dar care a fost parțial reconvertită în baza unor documentații de urbanism.

Pe terenurile învecinate s-au aprobat și parțial implementat următoarele documentații de urbanism:

P.U.Z. "PARK PLAZA", Timișoara, județul Timiș, strada Calea Aradului nr. 1 (H.C.L.M.T. nr. 503/ 20.11.2015)

Pe o suprafață de 21495 mp. se propune dezvoltarea unei zone cu funcțiunea de locuințe colective, servicii (cazare) și birouri, cu regimul de înălțime variabil pe zone: de la $S+P+9E+Etehn/Hcornișă= 45$ m la $S+P+10E+Etehn/Hcornișă= 50$ m, respectiv la $2S+P+17E+Etehn/Hcornișă= 72$ m, POT max de 30%, CUT de 3,5.

P.U.Z. "OPENVILLE", Timișoara, județul Timiș, strada A. Demetriade nr.1 (H.C.L.M.T. nr. 214/ 30.05.2017)

Documentația are drept obiectiv realizarea unui ansamblu de imobile cu funcțiuni diverse, cu regim de înălțime variabil pe zone: de la $3S+D+P+24E+3Er/Hcornișă= 140$ m, la $2S+D+P+15E+2Er+Etehn/Hcornișă= 80$ m, la $2S+D+P+8E/10E+Etehn$, respectiv până la $2S+D+P+3E+Etehn$, cu P.O.T. max de 85%, C.U.T. de 3.5, pe un teren în suprafață de 181610 mp.

2.2. Încadrarea în localitate

Parcelele studiate se situează în zona centru nord a municipiului Timișoara, în intravilan, și aparțin conform P.U.G. Timișoara cu R.L.U. Aferent de U.T.R. nr. 13 - subzona unitatilor industriale existente. Vecinătățile terenului studiat sunt alcătuite din zone pentru locuințe colective, funcțiuni complementare, servicii, parcele industriale nefuncționale și Parcul Botanic.

Pe terenul propus spre reglementare a avut loc o reconversie a funcțiilor industriale în funcțiuni de servicii, servicii hoteliere, locuire colectivă și funcțiuni complementare prin P.U.Z. - "ZONĂ DE LOCUIRE COLECTIVĂ, SERVICII, COMERȚ ȘI BIROURI" aprobat prin H.C.L. 452 din 21.11.2017 cu un regim maxim de înălțime de $2S+P+14E$ ($H_{max} = 50m$) pentru zona de servicii și $S+P+10E$ ($H_{max} = 36m$) pentru zona de locuire colectivă, P.O.T. maxim 50%, C.U.T. maxim 3,5.

Prin prezentul P.U.Z. se dorește schimbarea amplasării zonei de implantare pe parcelă și reducerea regimului maxim de înălțime de la $2S+P+14E$ ($H_{max} = 50m$) la $2S+P+12E$ ($H_{max} = 45m$).

Amplasamentul studiat este delimitat astfel :

- la nord : sunt imobile locuire colectiva în regim de înălțime $P+10E$ existente;

- la sud : teren reglementat prin Planului Urbanistic Zonal “Modificare P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 503/2015” aparținând S.C. PARK PLAZA S.R.L;
- la vest : Plan Urbanistic Zonal “Modificare P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 503/2015” aparținând S.C. PARK PLAZA S.R.L;
- la est: Calea Aradului.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății „Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.”

Date C.F.

Terenul studiat (liber și cu construcții) are suprafața totală de 3397 mp., este compus din doua parcele indentificate prin C.F. 425174 având o suprafață de 1371 mp aflat în proprietatea S.C. BANAT TIPO S.A., C.F. 452192 având o suprafață de 1924 mp aflat în proprietatea S.C. BANAT TIPO S.A. și C.F. 452193 având o suprafață de 102 mp aflat în proprietatea S.C. BANAT TIPO S.A.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Pe teren există construcții pentru activități productive / depozitare, construcții edilitare și diverse instalații. Terenul neconstruit este în cea mai mare parte ocupat cu platforme betonate si zone verzi cu plantații înalte și joase (arbori și arbuști).

Caracteristici climatice ale zonei

Temperatura aerului:

- media lunară maximă + 20 - 28 C (iulie- august)
- media lunară minimă - 1 - -2 C (ianuarie)
- temperatura medie multianuala a aerului : 8,8gr C
- data medie a primului îngheț : 11 octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale [T max. > 30 gr. C] : 8 zile/an
- durata medie de strălucire a soarelui : 1924,1 ore/an

Precipitații :

- media lunară maximă 70- 80 mm. (iunie)
- cantitatea medie multianuala a precipitațiilor : 660 mm/an
- număr mediu al zilelor cu ninsoare : 28 zile/an
- număr mediu al zilelor cu bruma : 25 zile/an

Vântul: direcții predominante: N-S 16 %
E-V 13 %

Caracteristici geo-tehnice ale terenului

Amplasamentul aproximativ plan orizontal este la momentul prezent ocupat parțial de construcții. Detalii despre caracteristicile geo-tehnice ale terenului sunt prezentate în studiul geotehnic, anexă la prezenta documentație.

Conform normativului P 100 pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor și a hărții de zonare teritorială din punct de vedere al valorii K_s , orașul Timișoara se găsește amplasată în zona seismică de calcul "D", perioada de colț $T_C = 1.0$ sec, coeficientul $K_s = 0,16$.

2.4. Circulația

În prezent, accesul pe sit (în incintă) se face din **strada Calea Aradului, acces existent** care se va reconfigura conform H.C.L. 452 din 21.11.2017, cât și din strada propusă prin P.U.Z. „Park Plaza” aprobat prin H.C.L. 503/2015 aflată în zona de vest a terenului studiat.

2.5. Ocuparea terenurilor

În prezent zona studiată este încadrată în U.T.R. - RiM_C conform P.U.G. în lucru „Restructurarea zonelor cu caracter industrial, centrale”. Pe teren există construcții pentru următoarele activități: magazine, birouri administrative, construcții edilitare și diverse instalații, terenul este reglementat ca zonă pentru servicii, servicii hoteliere, locuire colectivă și funcțiuni complementare. Parcelele identificate prin C.F. 425174 având o suprafață de 1371 mp, C.F. 452192 având o suprafață de 1924 mp se află în proprietatea S.C. BANAT TIPO S.A. respectiv C.F. 452193 având o suprafață de 102 mp aflat în proprietatea S.C. BANAT TIPO S.A.

În cadrul zonei studiate, fondul construit existent este constituit din:

- locuire colectivă și servicii între terenul studiat și strada Calea Circumvalațiunii;
- hale industriale dezafectate între terenul studiat și strada Gheorghe Lazăr;
- în zona de vest se află în construcție o clădire cu funcțiunea de locuințe colective.

2.6. Echipare edilitară

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona studiată se prezintă astfel:

Alimentare cu apă și canalizare menajeră

Conform avizului tehnic de amplasament Nr. 25455/19.12.2019 (UR2019-019723) emis de serviciul tehnic din cadrul S.C. AQUATIM S.A. desfășoară conform planului de situație anexat la aviz, următoarele tipuri de conducte:

- conductă de apă potabilă Ø125 (situată pe aleea Ionel Perlea);
- conductă de apă potabilă Ø200 (situată în Piața Consiliul Europei);
- conductă de canalizare Ø600 (situată pe aleea Ionel Perlea).

Gaze naturale

Conform avizului de principiu Nr. 1637/12.23.2019 UR2019-019723 emis de departamentul „acces la rețea” din cadrul S.C. DELGAZ GRID S.A. în zonă sunt următoarele tipuri rețele de gaz:

- rețea de gaz situată pe limita de nord a parcelei studiate, conform planșă anexată la aviz;

Energie termică

Conform avizului de amplasament Favorabil Nr. UR2019-019723 din 13.12.2019 emis de departamentul tehnic din cadrul S.C COLTERM S.A. în zonă există rețea termică pe Aleea Ionel Perlea, conform planului de situație anexat la aviz.

Alimentarea cu energie electrică

Conform avizului de amplasament Favorabil Nr. 300858663/26.02.2020 emis de Unitatea Operativă MT/JT Timișoara din cadrul S.C ENEL DISTRIBUȚIE BANAT S.A. în zonă există rețele electrice în exploatare în dreptul accesului din strada Romulus de tip L.E.S. - M.T. pe limita de nord și de sud a parcelei studiate.

Telefonie

Conform avizului de amplasament Favorabil Nr. 019723/12.12.2019 (UR2019-019723) emis de direcția suport operațional și control avize tehnice din cadrul S.C TELEKOM ROMÂNIA COMMUNICATIONS S.A. în zonă nu există rețele și echipamente de comunicații electronice.

Transport public

Conform avizului de amplasament Favorabil UR2019-01-9723 din 16.12.2019 emis de serviciul tehnic din cadrul S.C SOCIETATEA DE TRANSPORT PUBLIC TIMIȘOARA S.A. în zonă deține infrastructură subterană de cabluri (L.E.S. 600 Vcc și L.E.S.) pe limitele de nord și est a parcelei, deasemenea S.T.P.T. desfășoară suprastructură de transport public pe Calea Aradului.

2.7. Probleme de mediu

RELAȚIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT

Amplasamentul studiat nu este în perimetrul unor zone de protecție sau a unor arii protejate și este lipsită de factori majori de poluare.

EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu este cazul.

MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Nu este cazul.

EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu este cazul.

EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată, iar construcțiile propuse a se realiza aparțin funcțiunii Rezidențiale, servicii și birouri.

Primăria Municipiului Timișoara are rol de mediere a intereselor individuale și comunitare și de decizie, ca autoritate legală.

În temeiul regulamentului local instituit conform Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010, activitățile de informare și consultare a cetățenilor executate pentru P.U.Z.-ul inițiat de investitor, vor fi suportate integral de către acesta. Fondurile prevăzute pentru activitățile de informare și consultare a publicului vor fi folosite la acoperirea următoarelor cheltuieli: materiale tipărite, servicii de corespondență, anunțuri în mass media, costuri de comunicații (telefon, fax, etc.) personalul detașat pentru aceste activități, servicii de cercetare sociologică, servicii facilitate întâlnirii, interviuri de grup, audieri, dezbateri, închirierea și amortizarea echipamentelor, confecționarea de panouri (panoul 1 și 2), editarea materialelor de expozitie, etc.

Investitorul privat, inițiator al P.U.Z.-ului, afișează anunțul pe panoul rezistent la intemperii, cu caracteristici stabilite prin proceduri speciale.

Capitolul III – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiilor efectuate, zonele actual sau foste industriale pot suferi o reconversie care să răspundă actualelor cerințe de dotare și confort ale unui oraș european în creștere. Prin urmare este necesară studierea amplasării diverselor dotări, în special locuire colectivă și servicii, a regândirii circulațiilor auto și a transportului public, în perspectiva densificării unor anumite zone și a apariției unor centre de interes polarizatoare.

În urma realizării proiectului de reabilitare a spațiilor publice din centrul istoric al orașului, traseele pietonale realizate se vor extinde pentru a se crea legăturile cu zonele de activități amplasate în nord și cu zonele de loisir amplasate în sud.

În această perspectivă și în urma solicitărilor beneficiarilor, se propune realizarea unei zone pentru **locuințe colective, servicii și birouri** în corelare cu reglementările existente pentru teritoriul în care este amplasată, respectiv cu alte dezvoltări propuse în vecinătate.

3.2. Prevederi ale P.U.G. Timișoara

Zona studiată face parte din intravilanul municipiului Timișoara, pentru care se aplică prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara (H.C.L. 157/2002, prelungit). Parcelele studiate fac parte din Unitatea Teritorială U.T.R. 13 din P.U.G. Timișoara.

În prezent zona studiată este încadrată în U.T.R. - RiM_C conform P.U.G. în lucru „Restructurarea zonelor cu caracter industrial, centrale”.

În prezent, în urma unui proces de reglementare de tip P.U.Z. funcțiunea zonei a fost schimbată din zonă industrială în zonă de locuințe colective, servicii, comerț și birouri, funcțiune mai adecvată ca vecinătate a unei zone de locuire colectivă existentă. Pe teren și în proximitatea lui s-au aprobat deja sau sunt în lucru mai multe documentații de urbanism care prevăd reconversia zonei în principal pentru locuire colectivă, comerț, servicii și birouri.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În prezent pe amplasament nu există plantații înalte masive, care să pună problema menținerii acestora. Există câțiva arbori, care cel mai probabil nu vor fi păstrați, ci înlocuiți, în raport cu situația propusă.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul pietonal și rutier la obiectivele propuse se va asigura din strada propusă prin P.U.Z. „Park Plaza” aprobat prin H.C.L. 503/2015 aflată în vestul terenului studiat conform avizului favorabil emis de Comisia de circulație (P.M.T.) D.T. 2020-000850/28.05.2020 și a avizului favorabil (Nr. 346231 din 24.06.2020) emis de Serviciul Rutier al I.P.J Timiș.

În incinte se vor prevedea alei carosabile, alei pietonale și parcaje (pentru vizitatori). Se vor asigura parcaje colective la subsolul clădirilor.

Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118/1999**.

Circulația pietonală în zonă este asigurată pe traseul străzilor existente și propuse și în interiorul ansamblului.

3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Pe o suprafață de 3397 mp. se propune dezvoltarea unei zone cu funcțiunea de **locuințe colective, servicii și birouri**.

Pentru teritoriul reglementat se propun următoarele:

Realizarea unei zone pentru locuințe colective, servicii și birouri cu o înălțime de maxim 42 m.

Rezolvarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și canalizării, precum și a celorlalte utilități.

Se va asigura procentul minim de spații verzi în corelare cu funcțiunea propusă, respectiv 15,01% (conform decizie de încadrare 105 din 07.09.2020 A.N.P.M.T.M.).

Bilanț teritorial

	Existent		Propus	
Teren studiat	3397 mp	100,00 %	3397 mp	100,00 %
Zonă mixtă: hotel, conferințe, locuire colectivă, servicii, comerț și birouri	1880 mp	55,35 %	0 mp	0,00 %
Zonă locuire colectivă, servicii și birouri	885 mp	26,05 %	2681 mp	78,92 %
Zonă spații verzi	510 mp	15,01 %	510 mp	15,01 %
Zonă căi de comunicație rutieră de incintă și amenajări aferente	206 mp	6,07 %	206 mp	6,07 %
TOTAL	3397 mp	100,00 %	3397 mp	100,00 %

Funcțiunile de servicii și birouri nu vor depăși 10% din totalul suprafeței construite desfășurate al imobilului propus

Se vor realiza spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor.

Indici urbanistici:

Pentru zona de **locuințe colective, servicii și birouri** indicii urbanistici de utilizare a terenului propuși sunt:

P.O.T. max = 30 %

C.U.T. max = 2.0

Înălțimea maximă admisă:

Parcela 1: Hmax = 42 m respectiv un regim de inaltime de **maxim 2S+P+10E+Er**, conform planșei U03 - *Reglementari urbanistice*.

Se admite realizarea unui etaj tehnic la ultimul nivel având maxim 20% din amprenta construcției propuse la sol.

Parcela 2 va fi donată pentru amenajarea căilor de comunicație rutieră.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. SITUAȚIA EXISTENTĂ

În zonă există rețele publice de alimentare cu apă rece și de canalizare administrate de S.C Aquatim S.A. Timișoara, de gaze și de energie electrică.

3.6.2. SITUAȚIA PROPUȘĂ

Prin realizarea investiției propuse se vor modifica necesitățile privind asigurarea utilităților urbane și sunt necesare executia extinderilor de rețele și branșamentelor la utilități. Toate costurile privind extinderilor și branșamentelor vor fi suportate de către beneficiar.

1. Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă a imobilelor propuse se va face prin intermediul bransamentelor individuale de apa pentru fiecare imobil, cu branșare la conducta de apă Dn 125 propusa pentru extindere, din str. Pictor Zaicu și închide inelul de alimentare cu apă pe strada nou creata în str. Tipografilor a localității Timisoara.

Caminele de apometru se vor amplasa la limita de proprietate.

Asigurarea debitului și presiuni necesare pentru stins incendiu în interiorul proprietatii (daca avizul PSI impune) se va face cu ajutorul unor statii de hidrofor și vas tampon deschis alimentat din bazin de stocare(rezerva de apă)dimensionate conform avizelor PSI

La fazele următoare: Certificat de Urbanism și Autorizație de Construcție pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului, precum și avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Debitele de apă potabilă necesare consumului igienico-sanitar și gospodăresc, conform breviarului de calcul sunt:

$$Q_{zimed\ 1} = 53.68\ m^3 / zi = 0.62\ l / s.$$

$$Q_{zimax\ 1} = 61.73\ m^3 / zi = 0.71\ l / s.$$

$$Q_{oramax\ 1} = 7.2\ m^3 / h.$$

Aceste debite se vor asigura de la sistemul de alimentare cu apă propus pentru zona obiectivului cu branșare la conductele de apă existente a localității Timisoara.

2. Canalizare

a. Colectarea apelor uzate menajere

Colectarea apelor uzate menajere se va face prin intermediul racordurilor de canal din tuburi PVC-KG, SN8, De 200x3.7 mm, cu racordare la canalizarea propusa pe str. Pictor Zaicu a localității Timisoara. Caminele de racord se vor amplasa la limita de proprietate.

Evacuarea apelor menajere se va face prin rețeaua interioara de canal in rețeaua publica de canalizare prin intermediul racordurilor individuale de canal, legate la conducta publica Dn 500 existenta pe str. Pictor Zaicu si propusa pentru extindere cu Dn 400 pe strada nou creata

La fazele următoare: Certificat de Urbanism și Autorizație de Construcție pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția evacuării apelor menajere și pluviale care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului, precum și avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă

Debitele de apă menajere evacuate la canalizare (conf. SR 1846-1:2006):

$$Q_{zimed\ 1} = 53.68\ m^3 / zi = 0.62\ l / s.$$

$$Q_{zimax\ 1} = 61.73\ m^3 / zi = 0.71\ l / s.$$

$$Q_{oramax\ 1} = 7.2\ m^3 / h.$$

b. Colectarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe străzile și parcajele propuse se vor colecta prin intermediul unei canalizări pluviale propuse și trecute prin decantor-separator de hidrocarburi având $Q_{min.} = 25\ l/s$ (1 buc amplasate conform plan de situație), după care acestea vor fi stocate pe timpul ploii în bazinul de retenție propus.

Apele pluviale provenite de pe construcțiile propuse se colectează prin intermediul unor jghebur și burlane și sunt direcționate la bazinul de retenție de 30mc propus.

Din bazinul de retenție apa pluvială convențional curată în exces va fi pompata controlat în noile camine de racord prevăzute la, minim 30 minute după ploaia torentială.

3. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Pe amplasament apar noi consumatori de energie electrică. Pentru alimentarea obiectivului se propun bransamente la energia electrica, racordat la sursă SC ENEL ENERGIE SA.

Toate aceste lucrări se proiectează de SC ENEL ENERGIE SA și se realizează de către firme atestate de ANRE. La proiectare și execuție se respectă toate prevederile normativelor și legislația în vigoare.

4. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

În zonă există rețele de gaze naturale de medie presiune, de la care există posibilitatea realizării bransamentelor pentru alimentarea imobilelor propuse, în urma obținerii avizelor și autorizațiilor necesare.

Obiectivele se pot racorda la rețelele de gaze naturale ale operatorului existent pe baza comenzii lansate și a proiectului elaborat de acesta. La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare

5. Instalații termice

Se prevede pentru intreg ansamblul independenta energetica privind furnizarea caldurii si a apei calde de consum prin prevederea de centrale termice individuale.

Centralele termice individuale pentru fiecare imobil in parte. Toate centralele termice vor avea cazane cu randamente ridicate (peste 92%), rezultand astfel emisii reduse de noxe.

Arzatoarele cazanelor vor functiona cu combustibil gazos (gaze naturale) furnizate de retea de distributie a orasului

6. TELECOMUNICATII

Obiectivele se pot racorda la rețelele de telefonie ale operatorilor existenți pe piață pe baza comenzii lansate și a proiectului elaborat de acesta. La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare.

Reteaua de telefonie se va realiza prin extinderea retelelor existente ale furnizorilor de servicii de telefonie. Se vor amplasa distribuitoare telefonice de zona (DT) etanse (de tip stradal) de la care se vor realiza bransamente de telefonie pentru imobilele nou construite.

Proiectarea și executarea acestor lucrări de telecomunicații se vor rezolva prin grija operatorului

7. Rețea TV

Se va realiza prin extinderea retelelor existente ale prestatorilor de servicii de TV in cablu. Se vor realiza rețelele de distributie TV cablu subteran sau aeriene, pe stalpi de iluminat stradal, de

la care se vor realiza bransamentele de TV in cablu pentru imobilele nou construite. La proiectare si executie se vor respecta prevederile tuturor normativelor si legislatia in vigoare.

BREVIAR DE CALCULE

1.1. Zona de locuințe colective

- parcele locuințe = 2 buc.
- nr. de locuitori = 170 loc. /parcelă.
- normă de consum = 140 l /om /zi.
- parcele funcțiuni complementare .
- nr. persoane = 20 pers. /parcelă.
- normă de consum = 30 l /om /zi.

$$Q_{zimed\ 1} = 1,1 \times \{(2 \times 170 \times 140) + (2 \times 20 \times 30)\} / 1000 = 53.68 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0.62 \text{ l /s.}$$

$$Q_{zimax\ 1} = 1,15 \times Q_{zimed} = 61.73 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0.71 \text{ l /s.}$$

$$Q_{oramax\ 1} = 2,8 \times Q_{zimax} / 24 = 7.20 \text{ m}^3 / \text{h.}$$

B. CANALIZARE.

1. Debitele de calcul pentru canalizare menajeră.

$$Q_{zimed\ 1} = 53.68 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0.62 \text{ l /s.}$$

$$Q_{zimax\ 1} = 61.73 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0.71 \text{ l /s.}$$

$$Q_{oramax\ 1} = 7.2 \text{ m}^3 / \text{h.}$$

2. Debitele de calcul pentru apele pluviale.

Pentru calcularea debitului de ape pluviale se utilizează formula:

$$Q_m = m \times i \times \sum S \times \varnothing - \text{unde;}$$

m – coeficient de reducere, care ține seama de capacitatea de

înmagazinare în timp a rețelei de canalizare;

m = 0,8 deoarece durata de scurgere este mai mică de 40 minute.

i – intensitatea normală a ploii de calcul;

$i = 130 \text{ l/s} \times \text{ha}$ – stabilit conform STAS 9470 – 73.

S – suprafața aferent secțiunii considerate în ha;

$$S = 0.32 \text{ ha};$$

$\emptyset$ – coeficient de scurgere corespunzător suprafeței S .

$$\emptyset = 0,85 - ;$$

$$\emptyset_m = (0.32 \times 0,85) / 3,35 = 0.80 \text{ l/s}.$$

În concluzie;

$$Q_m = 0,8 \times 130 \times 0.32 \times 0.8 = 26.62 \text{ l/s}.$$

Timpul teoretic a unei ploi la intensitate maximă este de:

$$t_p = t_{cs} + L/60 \times V_i = 12 + 230/42 = 17,48 \text{ min}.$$

Rezultă volumul de apă colectat la o ploaie:

$$V_{\text{colectat}} = 26.62 \times 17,48 \times 60 / 1.000 = 27.91 \text{ m}^3.$$

Se propune amplasarea unui bazin de retenție, având capacitatea de minim 30 m³.

3.7. Protecția mediului

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

Odată cu dezvoltarea orașului se impun modificări funcționale zonale, care să recreeze ambientul urban. Este și cazul de față, în care se dorește armonizarea funcțiunilor propuse cu dezvoltarea inerentă citadină. Zonele industriale, care în mare parte nu se mai justifică economic și sunt anacronice cu peisajul urban central au tendința de a se desființa sau disloca și muta în zone periferice ale localităților.

Prezentul plan urbanistic zonal creează cadrul propice dezvoltării unei zone mixte cu locuințe colective și facilități comerciale și de servicii, dezvoltare judicioasă, ce va înlocui aria ce a avut o destinație industrială.

Amplasamentul se află la confluența unor artere intens circulate Calea Aradului – Calea Circumvalațiunii. Poziționarea acestuia a constituit premisa elaborării prezentului P.U.Z.

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

Prezentul P.U.Z. se integrează în alte planuri și programe, respectiv în *Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN)* Timișoara.

Prezentul P.U.Z. este corelat cu planul aprobat în vecinătate P.U.Z. "PARK PLAZA", Timișoara, județul Timiș (H.C.L.M.T. nr. 503/ 20.11.2015)

În concluzie, prezentul plan concordă funcțional și peisagistic cu celelalte studii, planuri și programe din zonă.

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

Conceptul de dezvoltare durabilă desemnează totalitatea formelor și metodelor de dezvoltare socio-economică, al căror fundament îl reprezintă în primul rând asigurarea unui echilibru între aceste sisteme socio-economice și elementele capitalului natural. Vorbind despre o zonă, care a avut vreme îndelungată o utilizare industrială, capitalul natural nu este generos. Pe teren există construcții pentru activități productive / depozitare, construcții edilitare și diverse instalații. Terenul neconstruit este parțial ocupat cu platforme betonate.

În zona de nord și de est în incintă sunt zone verzi cu plantații înalte și joase (arbori și arbuști).

Prin implementarea planului s-ar mări procentul de zonă verde la 15 % și s-ar sistematiza zona în sensul dezvoltării durabile, asigurându-se echilibrul dintre edificările propuse, fără impact semnificativ asupra mediului, și cadrul natural.

d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:

Conform prezentului plan propus, se vor desfășura doar activități cu impact nesemnificativ sau redus asupra mediului. Influența activităților asupra factorilor de mediu este prezentată în continuare:

Problemele principale se referă la manipularea deșeurilor de construcții rezultate, selectarea materialelor și a metodelor de construcții cu impact limitat asupra mediului.

Se va efectua îngrădirea siturilor de construcție urmând a se impune măsuri generale de protecție și siguranță. Inconveniente temporare cauzate de lucrările de construcție ar trebui să fie diminuate prin intermediul planificării și al coordonării dintre antreprenori, vecini și autorități, la faza D.T.A.C.

Antreprenorii vor aplica standarde și proceduri de construcții nedăunătoare mediului. Se vor respecta standardele privind protecția mediului: pot părăsi amplasamentul numai containerele închise, vehiculele trebuie spălate înainte de părăsirea amplasamentului, documentele de însoțire a transportului trebuie întocmite conform cerințelor legale.

Măsurile de protecție a mediului pentru perioada de execuție

Pentru lucrările de dezafectare și construire se vor folosi firme abilitate în acest sens. Se vor lua următoarele măsuri pentru protejarea factorilor de mediu:

apa

- Se vor verifica și, dacă va fi cazul, se vor goli canalele și conductele înainte de dezafectare, astfel încât să se excludă posibilitatea infiltrațiilor în sol de substanțe lichide și contaminarea pânzei freatice.
- Deșeurile se vor preda, conform avizului eliberat de Primăria Timișoara, către agenți economici autorizați, contractați în acest scop.

aerul

- Se va evita efectuarea de lucrări generatoare de praf în condiții meteorologice nefavorabile: vânt puternic, ploi torențiale.
- Deșeurile lemnoase vor fi depozitate separat, până la predarea acestora. Nu se vor permite arderile cu foc deschis a acestora sau a altor tipuri de deșeuri.

solul

- Ca urmare a respectării disciplinei în construcții, se va evita contaminarea solului cu deșeuri de construcții și demolări.
- La decopertare se vor respecta prevederile din autorizația de demolare.
- Containerele metalice pentru stocarea temporară a deșeurilor din construcții și demolări vor fi amplasate pe o platformă betonată existentă sau stocarea recipientilor se va realiza pe o suprafață impermeabilizată și acoperită în vederea evitării levigării conținutului în caz de precipitații.

Relevanța P.U.Z. pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

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

Managementul deșeurilor

Se va întocmi, pentru faza D.T.A.C., planul de eliminare al deșeurilor din construcții și demolări, conform cerințelor de protecție a mediului și se vor respecta condițiile din avizul P.M.T. pentru gestionarea deșeurilor generate pe parcursul lucrărilor. Materialele reciclabile sau re folosibile se vor valorifica.

Ulterior, după ridicarea imobilelor, **se vor realiza platforme pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor**, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere

racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

În cazul identificării de deseuri clasificate ca și periculoase conform H.G. 856-2002 acestora prin responsabilul de șantier, se vor lua următoarele măsuri:

- Containerele utilizate trebuie să asigure un grad ridicat de impermeabilizare - nu este permisă scurgerea de lichide din recipiente în timpul manipulării (stocării) și al transportului.
- Este necesară asigurarea acoperirii zonei de stocare pentru a împiedica spălarea deșeurilor din containere în caz de precipitații.
- Este obligatorie utilizarea de containere care să poată fi închise și securizate.

Protecția calității apelor

Pe lângă măsurile descrise mai sus, la capitolul de reglementări edilitare, vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente, respectiv H.G. nr. 188/2002 (NTPA002)..

Sistemul de alimentare cu apă este realizat centralizat, prin branșare la rețelele publice de alimentare cu apă.

Canalizarea a fost prevăzută în sistem divizor, cu colectarea locală și evacuarea controlată a surplusului de apă din precipitații. Apele pluviale colectate de pe platforme, se vor evacua cu pretratare, fiind prevăzute separatoare de hidrocarburi.

Prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere, adică canalizare subterană din tuburi PVC se elimină posibilitatea infiltrațiilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

Protecția calității aerului

Pe lângă măsurile descrise mai sus, utilajele tehnologice și de transport folosite în timpul construcției și operării ulterioare vor respecta H.G. 1209/2004 modificată prin H.G. 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

Pe lângă măsurile descrise mai sus, dacă vor apărea pe parcursul lucrărilor, fracțiuni de sol contaminat, acestea pot fi stocate temporar în incinta amplasamentului de unde au fost excavate.

Conform H.G. 1408/2007 privind modalitățile de investigare și evaluare a poluării solului și subsolului, deținătorul terenului contaminat trebuie să elaboreze studiul de

fezabilitate și proiectul tehnic pentru curățarea/remedierea și/sau reconstrucția ecologică a zonei afectate.

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

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

Se are în vedere că proiectul se va armoniza cu tendința zonei de a moderniza peisajul actualmente neamenajat cu funcțiuni specifice necesităților socio-economice.

b) natura cumulative a efectelor – nu este cazul.

c) natura transfrontaliera 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 măsurile ce se impun a fi luate pentru faza de implementare a planului propus.

Lucrările proiectate nu influențează negativ mediul în ansamblul său. În zonă nu există obiective de interes public care ar trebui să fie protejate.

e) mărirea și spațialitatea efectelor- nu este cazul

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

(i) Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural

În conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, secțiunea III - Zone protejate” și anexele sale, 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 O.U.G. 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.

(ii) Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului – nu se vor depăși valorile limită.

(iii) Folosirea terenului în mod intensiv

Terenul studiat în suprafață de 3397 mp. are prevăzute plantații de aliniament și spații verzi.

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

Nu e cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

a) Realizarea rețelelor de utilități

Toate costurile privind extinderile, dimensionările de rețele și bransamente vor fi suportate de către beneficiar.

b) Realizarea căilor de comunicații:

Toate costurile privind realizarea acceselor și a căilor de circulație pe terenul beneficiarului vor fi suportate de către acesta.

Capitolul IV CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 37/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul urbanistic general al municipiului Timișoara;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată. Planul Urbanistic Zonal se va integra în Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara.

Intocmit,

Arh. Laura COLOJOARĂ

Arh. Laura MĂRCULESCU