



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



© Google Earth Maps

FOAIE DE CAPĂȚ

Denumire proiect:	PUZ PROIECT IMOBILIAR MIXT – comerț, birouri, servicii, rezidențial
Adresa:	Calea Circumvalațiunii, nr. 4-4A, Timișoara
Număr proiect:	2524.09.1
Faza:	PUZ (Plan Urbanistic Zonal)
Data:	Februarie 2023
Inițiator:	DOMUS MEX SRL
Proiectant general:	SUBCONTROL SRL
Specialist RUR:	Dipl. Arh. Radu D. Radoslav



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



LISTĂ DE SEMNĂTURI

Firma/ Specialitate /Nume	Parafa/Semnatura
SUBCONTROL S.R.L. Specialist RUR / Proiectat Arh. Dipl. Radu D. Radoslav Arh. Iulia Ardelean Arh. Dipl. Oana Josan	
INSTAL 5F CONSTRUCT S.R.L. Proiectant edilitare Ing. Victor Răsădea	
ATENA PROIECT CONSULT S.R.L. Proiectant electrice Ing. Cornel Prodan	
PROTON CONSULT S.R.L. Proiectant drumuri Ing. Florin Coșoveanu	
GIS-SURVEY S.R.L. Topografie Ing. Alexandru Sturza	



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



BORDEROU GENERAL

1. PARTE SCRISĂ

- 1.1 Foaie de capăt
- 1.2 Listă de semnături
- 1.3 Borderou general
- 1.4 Memoriu de prezentare
- 1.5 Regulament local de urbanism aferent PUZ
- 1.6 Certificat de urbanism
- 1.7 Aviz de oportunitate
- 1.8 Raportul informării și consultării publicului – Etapa 2
- 1.9 Extras C.F.
- 1.10 Plan de acțiuni
- 1.11 Plan topografic avizat de OCPI, Proces Verbal de Recepție
- 1.12 Aviz Unic
- 1.13 Aviz Sanitar
- 1.14 Aviz Tehnic de Amplasament Aquatim
- 1.15 Aviz Tehnic privind Asigurarea furnizării utilităților de apă și canal
- 1.16 Acord Relocare rețea de canalizare
- 1.17 Aviz de Principiu Mediu Urban și Gestiune Deșeuri
- 1.18 Aviz Comisia de Circulație
- 1.19 Aviz Poliția Rutieră Timiș
- 1.20 Aviz Protecția Civilă
- 1.21 Aviz Pompieri
- 1.22 Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Timiș
- 1.23 Aviz STS
- 1.24 Aviz CFR
- 1.25 Aviz Ministerul Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației
- 1.26 Studiu geotehnic



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



2. PARTE DESENATĂ

2.1. Încadrare în teritoriu	U01
2.2. Situație existentă	U02
2.3. Reglementări urbanistice – zonificare	U03
2.4. Reglementări – echipare edilitară	U04
2.5. Proprietate asupra terenurilor	U05
2.6. Studiu de cvartal	U07
2.7. Propunere mobilare	U08
2.8. Extrase din planuri urbanistice aprobate anterior pe parcelele propușe spre reglementare	U09
2.9. Schita desfășurată stradală – Calea Circumvalațiunii	U10



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș - J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



CUPRINS MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE	9
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI.....	9
1.2. OBIECTUL LUCRĂRII DE P.U.Z.	9
1.2.1. Solicitări ale temei-program	9
1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare al localității pentru zona studiată	9
1.3. SURSE DOCUMENTARE.....	9
1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ, corelare cu proiecte din vecinătăți	9
1.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.	10
1.3.3. Date statistice	10
1.3.4. Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei	10
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	11
2.1. EVOLUȚIA ZONEI.....	11
2.1.1. Date privind evoluția zonei.....	11
Scurt istoric	11
Situația existentă a terenului	11
2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității.....	12
2.1.3. Potențial de dezvoltare	12
2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE.....	12
2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității	12
2.2.2. Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.	12
2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.....	13
2.3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale	13
Date generale despre amplasament.....	13
2.4. CIRCULAȚIA.....	14



Distanța față de liniile CFR:.....	14
2.5. OCUPAREA TERENURILOR.....	15
2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:.....	15
2.5.2. Relaționări între funcțiuni	15
2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:	15
2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit:	15
2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine:	16
2.5.6. Asigurarea cu spații verzi.....	16
2.5.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine	16
2.5.8. Principalele disfuncționalități:.....	16
2.6. ECHIPARE EDILITARĂ.....	16
2.6.1. Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității	16
2.6.2. Principale disfuncționalități	17
2.7. PROBLEME DE MEDIU	17
2.7.1. Relația cadru natural-cadrul construit.....	17
2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice	17
2.7.3. Marcarea punctelor și a traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă	17
2.7.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție	17
2.7.5. Evidențierea potențialului balnear și turistic	18
2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI.....	18
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	18
3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	18
3.2. PREVEDERI ALE PUG / MASTERPLANULUI.....	18
3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	18
3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	18
3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ– REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI	20
3.5.1. Elemente de temă, funcționalitate, amplasare	20
3.5.2. Bilanț teritorial	21



3.5.3. Regim maxim de înălțime	22
3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	23
3.6.1. Alimentare cu apă:	23
3.6.2. Canalizare menajeră	25
3.6.3. Canalizare pluvială.....	26
3.6.4. Alimentare cu energie electrică	28
3.6.5. Telecomunicații.....	29
3.6.6. Alimentare cu căldură.....	29
3.6.7. Alimentare cu gaze naturale	29
3.6.8. Gospodărie comunală	30
3.7. PROTECȚIA MEDIULUI	30
3.7.1. Diminuarea până la eliminarea surselor de poluare	30
3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale.....	31
3.7.3. Epurarea și preepurarea apelor uzate.....	31
3.7.4. Depozitarea controlată a deșeurilor	31
3.7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi	31
3.7.6. Organizarea sistemelor de spații verzi	31
3.7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate	31
3.7.8. Refacerea peisagistică și reabilitare urbană.....	31
3.7.9. Valorificarea potențialului turistic și balnear- după caz.....	32
3.7.10. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore	32
3.7.11. Criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului conform Anexei 1 din Hotărârea de Guvern 1076 din 8 iulie 2004.....	32
Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:.....	32
3.7.11.1 Gradul în care Planul Urbanistic Zonal creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare, fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor. Elaborarea Planului Urbanistic Zonal. ..	32
3.7.11.2. Gradul în care Planul Urbanistic Zonal influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele.	33



3.7.11.3.	Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile.	33
3.7.11.4.	Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:	33
3.7.11.5.	Relevanța PUZ pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu	33
3.7.11.6.	Prevenirea producerii riscurilor naturale	34
3.7.11.7.	Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor.	34
3.7.11.8.	Natura cumulativă a efectelor	34
3.7.11.9.	Natura transfrontalieră a efectelor	34
3.7.11.10.	Riscul pentru sănătatea umană	34
3.7.11.11.	Mărimea și spațialitatea efectelor	34
3.7.11.12.	Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de:	34
3.7.11.13.	Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional	35
3.8.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	35
3.8.1.	Listarea obiectivelor de utilitate publică	35
3.8.2.	Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zonă, conform Legii 213/1998	36
3.8.3.	Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse.....	36
4.	CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	36



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării _____ PUZ PROIECT IMOBILIAR MIXT – comerț, birouri, servicii, rezidențial
Nr. Proiect _____ 2524.09.1
Faza _____ P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal)
Inițiator _____ DOMUS MEX SRL
Proiectant general _____ SUBCONTROL SRL
Data elaborării _____ Octombrie 2022

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII DE P.U.Z.

1.2.1. Solicitări ale temei-program

Documentația Plan Urbanistic Zonal: „PUZ PROIECT IMOBILIAR MIXT – comerț, birouri, servicii, rezidențial”, județul Timiș, Municipiul Timișoara, Calea Circumvalațiunii nr.4-4A, în intravilan, format din 2 parcele (CF 414548 și CF 449693, ambele aflate în proprietatea DOMUS MEX SRL), a fost întocmită la comanda inițiatorului DOMUS MEX SRL.

Documentația de față propune soluții și reglementări în scopul mobilării unor parcele cu construcții destinate comerțului, birourilor, serviciilor și locuirii colective pe un teren aflat în prezent în curs de restructurare.

Terenul zonei propuse spre reglementare are o suprafață totală de 12 978 mp, constând din parcela CF 414548 de 3 317mp și parcela CF 449693 de 9 661 mp.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare al localității pentru zona studiată

În PUG-ul actual, probat prin HCL 157/2002, terenul este inclus în **UTR 13- Zonă cu interdicție temporară de construire pana la aprobare PUZ/Schimbare de funcțiune.**

În PUG-ul în lucru, revizia 3, terenul are funcțiunea **RIM_C: Restructurarea zonelor cu caracter industrial, centrale- zonă mixtă.**

- POT 70%, CUT 3.3, zona verde 25%

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ, corelare cu proiecte din vecinătăți

Pentru prezenta documentație au fost analizate atât documentații și studii privind vecinătățile terenurilor studiate, cât și planurile urbanistice cu caracter director care stabilesc direcția de dezvoltare a zonei, după cum urmează:



- Planul de amenajare al teritoriului național;
- Planul de amenajare al teritoriului județean Timiș;
- Planul Urbanistic General al Timișoarei 2012, aflat în curs de avizare.
- Studiu topometric întocmit al terenurilor propuse spre reglementare, precum și a vecinătăților acestora;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/ N 16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MLPDA nr. 3454/2019 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- H.G. nr. 1076/8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, modificată prin H.G. 1000/2012;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 privind normele de igienă și sănătate publică.

Prezentul regulament aferent Planului Urbanistic Zonal are la bază prevederile cuprinse în studiile și documentațiile de urbanism avizate și aprobate care au tangență cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, respectiv:

- P.U.G. al Municipiului Timișoara, aprobat prin H.C.L. nr. 157/ 28.05.2002 și prelungit prin H.C.L. nr. 105/ 27.03.2012.

1.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

S-au obținut:

- Certificatul de Urbanism nr. 3382/24.09.2020;
- Aviz de Oportunitate nr. 52/19.11.2020;
- Studiu geotehnic;
- Studiu de impact al sănătății;
- Studiu de trafic 31/2022.

1.3.3. Date statistice

Nu au fost utilizate date statistice.

1.3.4. Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

Nu este cazul.



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. Date privind evoluția zonei

Scurt istoric

Înainte de 1900 parcela studiată făcea parte din terenul extravilan cultivat, fiind traversat și de canalele Begăi. O dată cu apariția căii ferate, în zonă încep să se dezvolte cartierul muncitoresc industrial, iar parcela apare în harta din 1936 liberă de construcții dar cu intenția de a fi parcelată prin continuarea străzii Chiajna și a străzii ce putea unii fosta Piață Brașov de Calea Bogdăneștilor. O dată cu industrializarea zonei, aici începe să se dezvolte platforma de producție textile ocupând situl di diverse construcții industriale, depozite și platforme. O dată cu privatizarea platformei industriale clădirile încep a fi abandonate, vândute sau demolate, pierzându-si utilitatea. Mai mult, dezvoltarea urbană a vecinătăților determină modificarea raportării asupra sitului, în sensul în care fosta platformă industrială nu se mai află la exteriorul orașului, ci în centrul acesteia. Din acest motiv în PUG-ul din 1991, terenul apare cu hașură de restructurare. În planul de amenajare a teritoriului din 1997 zona studiată apare ca și spațiu verde/de agrement, urmând ca în PUG-ul din 1998 să reapară ca zonă industrială propusă spre refuncționalizare.

În 2007 se avizează pe teren un PUD cu funcțiunea de hotel, care prevedea un POT de 35,85%, un CUT de 3.92 și o zonă verde de doar 3% cu un regim maxim de înălțime 3s+P+11E. În 2010 se elaborează un PUZ pe terenul din estul parcelei ce cuprinde parțial și parcela studiată și prevedea o zonă de servicii și locuire colectivă cu un POT de 60%, un CUT de 3.5 și o zonă verde de 25% cu un regim de înălțime de maxim S+D+P+14E. Pe terenul studiat, nu s-a executat niciunul dintre aceste planuri, realizându-se între timp o benzinărie în extremitatea sudică a parcelei ce în 2014 este dezafectată. În 2010, cu ocazia elaborării PUZ-ului LIDL pe parcela vecină din nord, se realizează strada Nouă ce continuă fosta strada Doamna Chiajna.

	POT	CUT	% zona verde
PUZ HCL 130/2010	35,85%	3,929	25%
PUD HCL 195/2007	60%	3,5	3%
Teren benzinărie nereglementat	0%	0	0%

Situația existentă a terenului

În prezent, terenul este parțial eliberat de clădiri, urmând să se demoleze și clădirea fostei benzinării și platformele aferente.

Terenul face parte din UTR 13

Conform certificatului de urbanism, destinația zonei este intravilan, curți construcții.



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



- Terenul este accesibil din două direcții:
- De la vest prin accesele la Bdul Circumvalațiunii;
 - De la nord prin intermediul str. Noi dinspre Lidl.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona se caracterizează prin parcelarea de mari dimensiuni rezultaă din ocuparea anterioară a terenurilor de amplasamente industriale. Raportarea parcelelor este introvertită, în sensul în care nu se raportează la trama stradală, construcțiile fiind organizate anterior pe parcele după necesitățile funcționale, fără a respecta un aliniament coerent. Prin sistarea activităților industriale, terenurile au fost curățate în mare parte de clădiri, echipamente și platforme. Fostele legături cu calea ferată au fost dezafectate o dată cu proiectul de sistematizare a căii ferate, aceasta aflându-se în prezent la o cota superioară față de cota Bdului Circumvalațiunii.

2.1.3. Potențial de dezvoltare

Zona studiată are un potențial de dezvoltare ridicat, iar o regenerare urbană coerentă a terenului poate impacta pozitiv întreaga vecinătate. Prin ocuparea terenului dezafectat s-ar îmbunătăți estetica generală a zonei și s-ar realiza facilități pentru utilizatori în centrul orașului, având impact pozitiv asupra nevoilor populației, dar și asupra necesităților de deplasare. Creșterea siguranței și securității în zonă este o prioritate, motiv pentru care introducerea pe parcele a funcțiunilor mixte ce asigură utilizarea 24/7 a zonei este necesară pentru asigurarea confortului urban. De asemenea, amenajarea spațiului verde va aduce beneficii ecologice și estetice întregii zone, completând rețeaua de spații verzi ale orașului prin accesibilizarea unui suprafețe verzi ce în momentul de față nu se poate folosi.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul se află pe teritoriul administrativ al Municipiului Timișoara, pe terenul fostei platforme industriale IOROM.

Suprafața totală a zonei studiate și supuse reglementării este de 12.978 mp.

2.2.2. Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.

Vecinătățile, conform planurilor anexate, sunt după cum urmează:

- la nord: Strada Nouă urmată de parcela CF 447780 ocupată de Supermarketul LIDL
- la sud: parcela CF 425139 ocupată de INCUBOXX
- la est: parcela CF 447151 – fostă platformă industrială IOROM, aflată în curs de dezvoltare
- la vest: Bdul Circumvalațiunii



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

Amplasamentul se prezintă ca o suprafață de teren cu mici diferențe de nivel și nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i periclitizeze stabilitatea prin fenomene de alunecare.

Pentru întocmirea studiului geotehnic s-au realizat lucrări de prospectare geotehnică stabilite conform "NORMATIVULUI PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENȚELE ȘI METODELE CERCETĂRII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE NP 074/2007".

Date generale despre amplasament

Amplasamentul este situat în Municipiul Timișoara, fosta platformă industrială IOROM, jud. Timiș.

Din punct de vedere **geomorfologic**, amplasamentul prospectat aparține Câmpiei Banatului, subdiviziunea Câmpia Timișului, aspectul orizontal conferind stabilitate terenului.

Din punct de vedere **geologic**, zona aparține Bazinului Pannonic, coloana litologică a acestui areal cuprinzând un etaj inferior afectat tectonic și o cuvertură posttectonică.

La alcătuirea geologică a etajului inferior – presenonian, participă, în bază, formațiuni cristalofiliene, mezo- și epizionale, proterozoic superioare, reprezentate prin micașturi, micașturi biotito-sericitoase, micașturi cu granați, paragnease, cuarțite micacee, șisturi sericito-cloritoase, șisturi cuarțito-cloritoase și șisturi sericito-talcoase. La partea superioară, aceste formațiuni prezintă o zonă alterată de grosimi variabile, cuprinsă în general, între 50 – 100 m. Uneori, rocile metamorfice din fundament sunt străbătute de roci eruptive: granite (Sântana, Turnu, Variaș etc.), dacite (Pecica), andezite (Pâncota), bazalte (Ianova), diabaze (Bencec, Giarmata etc.).

Peste formațiunile cristalofiliene se dispun formațiuni permieni și mezozoice. Acestea sunt reprezentate prin gresii silicioase verzi/roșii și conglomerate cu intercalații de argile (Permian), conglomerate și gresii cuarțiticroșcate, șisturi argiloase-nisipoase roșii și verzi, calcare stratificate, negre bituminoase, dolomitice, calcare pseudo-oolitice cenușii cu intercalații locale de șisturi argiloase (Triasic), argile grezoase și gresii cuarțitice, marnocalcare cu intercalații de șisturi argilo-marnoase, marne pseudo-oolitice (Jurasic). Formațiunile cretace inferioare din Pădurea Craiului se continuă spre vest, pe sub cuvertura sedimentară senonian-neogenă din fundamentul Depresiunii Pannonice, și dispun transgresiv peste Jurasic, ocupând aproximativ aceleași suprafețe ca și formațiunile jurasice, pe care le depășesc, însă, ca extindere. Sedimentarea Cretacului inferior începe cu calcare lacustre negre sau cenușii, după care urmează calcare stratificate în bancuri groase, marnocalcare în alternanță cu calcare bioclastice, apoi calcare cenușii masive iar, în final, gresii glauconitice, șisturi marno-argiloase, gresii grosiere, microconglomerate, calcare, șisturi argiloase și gresii fine argiloase.



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Cuvertura posttectonică începe cu formațiunile senoniene, dispuse trensgresiv și discordant peste depozite mezozoice mai vechi sau direct peste cristalin, lipsind însă, în general, în zonele cu fundament ridicat. Depozitele senoniene sunt de o mare diversitate facială, fiind reprezentate prin: conglomerate, calcare, calcare grezoase, gresii calcaroase, șisturi argiloase cu strate de cărbuni, după care urmează gresii feruginoase, gresii marnoase și microconglomerate. La sfârșitul Senonianului, regiunea a fost exondată, ciclul de sedimentare reluându-se cu formațiunile neogene, bine dezvoltate și dispuse transgresiv și discordant peste formațiunile mai vechi.

În final, depozitele cuaternare, cele care constituie, efectiv, în cele mai multe cazuri în această regiune, terenuri de fundare, au o răspândire largă. Ele sunt reprezentate, în general, prin trei tipuri genetice de formațiuni:

- aluvionare – aluviuni vechi și noi ale râurilor care străbat regiunea și intră în constituția teraselor și luncilor acestora;
- gravitaționale – reprezentate prin alunecări de teren și deluvii de pantă, ce se dezvoltă în zona de „ramă” a depresiei;
- cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluvială) – reprezentate prin argile cu concrețiuni ferro-manganoase și depozite de piemont.

2.4. CIRCULAȚIA

Parcela este deservită rutier de Bdul Circumvalațiunii și din Str. Nouă. În prezent există două accese din Bv. Circumvalațiunii ce deservește fosta benzinărie, în timp ce din strada nouă nu există accese amenajate.

Distanța față de liniile CFR:

Obiectivul se află parțial în zona de protecție a căii ferate, în apropierea Pasajului Jiul, CF 100 Orșova-Jimbolia, în apropierea bornelor kilometrice km 573+400, km 573+500, conform planșelor anexate.

În planșa 006 Reglementări urbanistice s-a preluat propunerea aferentă investiției ”SF pentru modernizarea liniei feroviare Caransebeș- Timișoara- Arad”. Această dezvoltare a zonei CF nu afectează investiția, fiind, în cel mai apropiat punct, la aproximativ 49 m distanță față de limita de proprietate DOMUS MEX.

În zona de protecție a infrastructurii feroviare de 100m a liniei CF, se propun lucrări de construcție (zonă verde, clădire locuire colectivă, parcare subterană) și lucrări de sistematizare pentru modernizarea circulației, fără ca acestea să împiedice vizibilitatea liniei și a semnelor feroviare. Se interzic, conform legii, lucrări de teren, construcții, depozitări de materiale, deșeuri etc. care ar putea împiedica desfășurarea în condiții normale a traficului feroviar.

Zona reglementată prin acest plan urbanistic zonal **nu** intră în zona de siguranță de 20m a căii ferate.



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Se respectă cu strictețe zona cadastrală CFR, aceasta fiind teren proprietate al Statului Român. În zona cadastrală CFR **nu** se propun lucrări.

Pasajul figurat, care subtraversează calea ferată, este preluat din planurile zonale avizate anterior și din Planul Urbanistic General aflat în curs de avizare, dar **nu** este reglementat prin prezenta documentație, iar investiția propusă **nu** depinde de realizarea pasajului.

Planul urbanistic zonal va ține cont de normele legale în vigoare – Ordonanța de Urgență nr.83/2016 completată și modificată prin Legea 205/2019, HG581/1998 și OMTIC 2031/2021.

În zonele de siguranță ale căilor ferate este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterrane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației. Zonă de siguranță a căilor ferate se referă la fâșiile de teren situate de-o parte și de alta a axei căii ferate, în limită de 20m fiecare.

În zonele de protecție a infrastructurii feroviare se interzic, conform legii, orice construcții sau indicatoare care împiedică vizibilitatea liniei și a semnelor feroviare, precum și orice lucrări de teren, construcții, depozitări de materiale, deșeuri etc. care ar putea împiedica desfășurarea în condiții normale a traficului feroviar. Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă, la asigurarea funcționării acestora.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

În prezent, funcțiunea terenului este de servicii, funcțiune reglementată prin cele două planuri urbanistice aprobate pe teren (P.U.D. HCL 195/2007 și P.U.Z. HCL 130/30.03.2010) și prin construirea benzinăriei. Regimul de înălțime este P, dat de clădirea benzinăriei dezafectate.

2.5.2. Relaționări între funcțiuni

Conform planurilor urbanistice aprobate anterior, există un mixaj de servicii hoteliere, servicii și locuire colectivă propuse în perioade diferite pe terenul studiat. Acestea sunt compatibile reciproc și nu intra în conflict.

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

În prezent, terenul studiat cuprinde doar clădirile și platformele benzinăriei dezafectate, cu o suprafață de 201 mp ce determină un POT de 2%.

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit:



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Fondul construit nu se raportează coerent la vecinătăți, ocupând partea centrală a parcelei inferioare. Clădirea benzinăriei nu prezintă calități arhitectonice sau estetice, fiind propusă spre demolare.

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine:

În prezent, zona studiată nu asigură servicii pentru zonele vecine, benzinăria fiind dezafectată. Zonele vecine terenului propus dețin atât funcțiuni de servicii, cât și de locuire individuală sau colectivă.

2.5.6. Asigurarea cu spații verzi

Pe terenul studiat nu există spații verzi amenajate.

2.5.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu este cazul.

2.5.8. Principalele disfuncționalități:

În momentul de față terenul și vecinătățile sunt în curs de restructurare, având în continuare prin lipsa ocupării lor un caracter negativ asupra țesutului construit coerent. Clădirile s-au demolat parțial, iar pe terenul din Est este un PUZ în curs de avizare, pentru funcțiunea de locuire colectivă și servicii. PUZ-ul în curs de avizare propune continuarea străzii la nord de parcelă în cauză pentru a realiza un culoar pietonal și velo. Dat fiind că în zonă există puține facilități pentru pietoni și bicicliști, terenul studiat va facilita accesul acestora.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

2.6.1. Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității

Rețele de apă-canal

Pe Calea Circumvalațiunii, conform avizului de amplasament Aquatim nr. 58657/15.10.2020, există:

- rețea de distribuție apă;
- rețea canalizare;

De asemenea, pe str. care asigură accesul la supermarket-ul LIDL, există rețea de distribuție apă și rețea de canalizare.

Rețele de energie electrică

În zona studiată, există o linie de medie tensiune care, conform Avizului de amplasament favorabil Nr. 325472871 / 05.10.2020., poate prelua noii consumatori prevăzuți în prezenta documentație.

Telefonie și telecomunicații

Romtelecom, Orange, Vodafone și UPC nu au în zonă rețele care să fie afectate de lucrările propuse.

Rețea de gaze naturale



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș-J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Pe Calea Circumvalațiunii, conform avizului de amplasament Delgaz nr. 1691/21.09.2020, există rețea de gaze naturale.

2.6.2. Principale disfuncționalități

În prezent există pe teren o rețea de colectare a canalizării menajere (D=1140/2200), identificată conform adresei Aquatim nr. 58318, avizului tehnic nr. 50880 și avizului tehnic de amplasament 58657, ce împiedică dezvoltarea armonioasă și benefică din punct de vedere urbanistic a zonei.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.7.1. Relația cadru natural-cadrul construit

Amplasamentul a avut folosință industrială îndelungată. Terenul se prezintă ca o suprafață de teren orizontală relativ plată și nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i periclitizeze stabilitatea prin fenomene de alunecare.

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este coerentă, accesibilă pentru populație și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Aspectul întregului amplasament este de paragină, delăsare, atât prin elementele cadrului natural, cât și prin cele ale cadrului construit.

Prin strategia urbanistică propusă prin acest P.U.Z. se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Dezvoltarea durabilă a zonelor de locuire, nepoluantă, obligă la o reconsiderare a mediului natural sub aspectele sale ecologice și estetice.

Riscurile naturale ale amplasamentului sunt de natura invadării cu plante alergogene, cu posibilitatea diseminării acestora în zonele învecinate, ceea ce reprezintă un risc pentru sănătatea umană.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort, și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit. Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse, va fi necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea, alimentarea cu energie electrică etc.

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

Amplasamentul este în afara zonei de siguranță a căii ferate.

2.7.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu există în vecinătatea amplasamentului elemente de patrimoniu istoric, natural, arheologic etc.



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



2.7.5. Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Prin consultările populației ce au avut loc cu prilejul avizării planurilor de urbanism și proiectelor implementate din zonele adiacente, nu au rezultat opoziții față de funcțiunea propusă a zonelor respective (servicii, comerț, locuire).

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

S-au obținut:

- Avizul de Oportunitate nr.52/19.11.2020, prin care au fost stabiliți indicii urbanistici și structurarea terenului în zone de funcțiuni comerciale, de servicii, birori, locuințe colective și circulație rutieră cu amenajări aferente;
- Certificatul de Urbanism nr. 3382/24.09.2020.

Din analiza datelor existente, a specificațiilor din tema de proiectare, a Certificatului de Urbanism și din studiul proiectelor din vecinătate în curs de elaborare sau implementare, rezultă că, pentru a putea realiza investiția propusă, este necesară elaborarea prezentei documentații P.U.Z. care să înglobeze toate observațiile care reies din cele de mai sus, concluzionând cu o strategie urbanistică holistică, care să potențeze valoarea amplasamentului și să se armonizeze cu vecinătățile.

3.2. PREVEDERI ALE PUG / MASTERPLANULUI

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara avizat prin HCL 157/2002, terenul de față este situat în intravilan și reglementat conform **UTR 13**.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul nu are o valoare deosebită din punct de vedere al mediului.

În concluzie, nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent, ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui balans optim între suprafețele construite existente și viitoare, dotarea cu zone verzi în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate.

Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui minim de 20% spații verzi amenajate, detaliate în Regulamentul Local de Urbanism aferent prezentului P.U.Z.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Deservirea rutieră a obiectivului studiat urmează a se asigura atât din Calea Circumvalațiunii cât și din strada existentă la Nord de parcele, care deservește în prezent accesul la magazinul LIDL, astfel:



Accesul rutier 1: din Calea Circumvalațiunii, acces pentru intrare și ieșire, intrarea la obiectiv fiind posibilă doar pentru autovehiculele ce vor circula pe sensul de circulație Pasajul Jiul- strada Gheorghe Lazar având lățimea părții carosabile de $L=6.00\text{m}$, racordat la marginea părții carosabile a bulevardului Calea Circumvalatinii, cu raza $R = 9,00\text{ m}$; ieșirea este posibilă cu viraj doar la dreapta, în banda doi de circulație. Lățimea totală a accesului va fi de $7,5\text{ m}$.

Accesul rutier 2: din Calea Circumvalatiunii, prin amenajarea unei benzi de viraj la dreapta, avand lungimea de 15.00m si latimea de 3.00m , intrarea la obiectiv fiind posibilă doar pentru autovehiculele ce vor circula pe sensul de circulație Pasajul Jiul- strada Gheorghe Lazar;

Accesul va avea latimea părții carosabile de $L=6.00\text{m}$ si va fi racordat la marginea părții carosabile a benzii de viraj cu raza de $R = 6.00\text{ m}$.

Accesul rutier 3: din strada existentă la nord de parcele.

In etapa I- strada existenta – accesul va avea latimea partii carosabile de $L=8,5\text{m}$ si va fi racordat la marginea partii carosabile a strazii existente, cu raza de $R = 6.00\text{ m}$, pentru intrare. Întrucât strada existentă nu este încă extinsă, intrarea la obiectiv se va putea realiza doar cu relatia de viraj obligatoriu la dreapta (dinspre Calea Circumvalatiunii) iar iesirea de la obiectiv se va putea realiza doar cu relatia de viraj obligatoriu la stanga (spre Calea Circumvalatiunii). **In etapa a II-a** – dupa extinderea stăzii existente spre Est intrarea si iesirea la/ de la obiectiv se va realiza in ambele directii.

Accesul rutier 4: din strada existentă la nord de parcele.

Acces auto provizoriu cu intrare și ieșire. Acesta va funcționa până la definitivarea străzii propuse pe terenul vecin. Accesul va avea latimea părții carosabile de $L=5.50\text{m}$ si va fi racordat la marginea părții carosabile a benzii de viraj cu raza de $R = 6.00\text{ m}$. Ieșirea se va realiza cu viraj obligatoriu stânga.

Accesul rutier 5: din strada propusă, de perspectivă, pe terenul la est de terenul studiat

O dată cu realizarea bretelei de circulație ce leaga Bd. Circumvalațiunii de str. Coriolan Brediceanu prin intermediul parcelei Domus Mex si a parcelei CF 434648 dinspre Incuboxx, va fi posibilă intrarea și ieșirea dinspre această stradă pe stada internă perivată. Accesul este proiectat cu o lățime totală de $5,5\text{ m}$ și este racordat la strada de perspectivă cu raze de $R=6,0\text{ m}$.

Dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația rutiere pe domeniul public s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din decembrie 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe arterele principale.

În interiorul parcelelor studiate se vor amenaja in total 212 locuri de parcare, dintre care:

- 84 locuri de parcare subterane pentru autoturisme, situate in parcare de la „subsol nr.1” (sub zona destinata comerțului), avand dimensiunile de $2,30 \times 5,00\text{ m}$;
- 52 locuri de parcare subterane pentru autoturisme, situate in parcare de la „subsol nr.2” (sub zona destinata locuintelor colective), avand dimensiunile de $2,50 \times 5,00\text{ m}$;
- 76 locuri de parcare supraterane pentru autoturisme, amplasate atât în vecinătatea Căii Circumvalațiunii (la vest de zona destinată comerțului) , cât și între cele două zone



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



propușe, precum și la Nord de cele două zone, amplasate oblic, în apropierea străzii existente, pe parcele ce vor fi cedate domeniului Privat al Municipiului Timișoara.

Acestea se vor lua în calcul pentru necesarul de parcuri ale investiției.
Acestea vor avea dimensiunile de 2,30/2,35 x 5,00 m, iar minim 4 dintre ele vor avea lățimea de minim 3,50 m, pentru a deservi persoanele cu dizabilități.

Colectarea apelor meteorice de suprafață din zona studiată se va realiza prin intermediul gurilor de scurgere ce vor fi prevăzute între bordura și marginea partiicarosabile, apoi spre rețeaua de canalizare existentă.

Pentru perioada execuției lucrărilor, inițiatorul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

Lucrările studiate respectă, prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

Costul tuturor lucrărilor aferente lucrărilor rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru desfășurarea circulației auto în condiții de siguranță, va fi suportat de către inițiator, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

3.5. ZONIFICAREA FUNCționalĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1. Elemente de temă, funcționalitate, amplasare

Prin tema de proiectare stabilită cu inițiatorul prezentei documentații, se solicită următoarele:

- Realizarea unei zone pentru locuințe colective;
- Realizarea unei zone de funcțiuni comerciale, de birouri, servicii etc;
- Asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare, conform avizului favorabil nr. DT2022-002001/25.08.2022 eliberat de Comisia de Circulație a Municipiului Timișoara;
- Asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă, canalizare, conform propunerilor de reglementări edilitare și avizelor;
- Asigurarea unor spații verzi amenajate, reprezentând minim 20% din suprafața zonei reglementate.

Pentru amplasarea construcțiilor pe parcelă se propun următoarele:

- Distanțele între clădirile vor fi conform normelor de însorire în vigoare;
- Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014;
- Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform NORMATIVULUI P 118/1998;
- Locurile de parcare din incintă necesare se vor calcula conform normativelor în vigoare.



Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje.

3.5.2. Bilanț teritorial

NR. C.F. / NR. CAD terenuri conf. C.U	PROPRIETAR	SUPRAFAȚA (MP)
CF 414548	DOMUS MEX SRL	3.317
CF 449693	DOMUS MEX SRL	9.661
TOTAL		12.978

Indici urbanistici maximi/ subzonă raportat la suprafața parcele după cedare					
ZONE FUNCȚIONALE	SUBZONĂ	P.O.T. (%) max.	C.U.T. max.	REGIM MAX. DE ÎNĂLȚIME	ÎNĂLȚIME (m) max.
Zonă mixtă	IS_A	60	2,2	S+D+P+5E	20
	Lc_A	30	3,1	S+P+12E	44

BILANȚ TERITORIAL PE SUBZONE				
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	MP	%	%	MP
Zonă construită IS_A	201	2%	30%	3.889
Zonă construită Lc_A	0	0%	11%	1.463
Circulații- carosabil, trotuare, parcare	0	0%	39%	5.030
Zone verzi amenajate	0	0%	20%	2.596
Total teren	12.978	100%	100%	12.978
* Zona construită pentru IS_A și Lc_A se raportează la suprafața parcelelor subzonelor aferente				
**Zona verde se calculează raportat la întreaga suprafață supusă reglementării				



SUBCONTROL s.r.l.

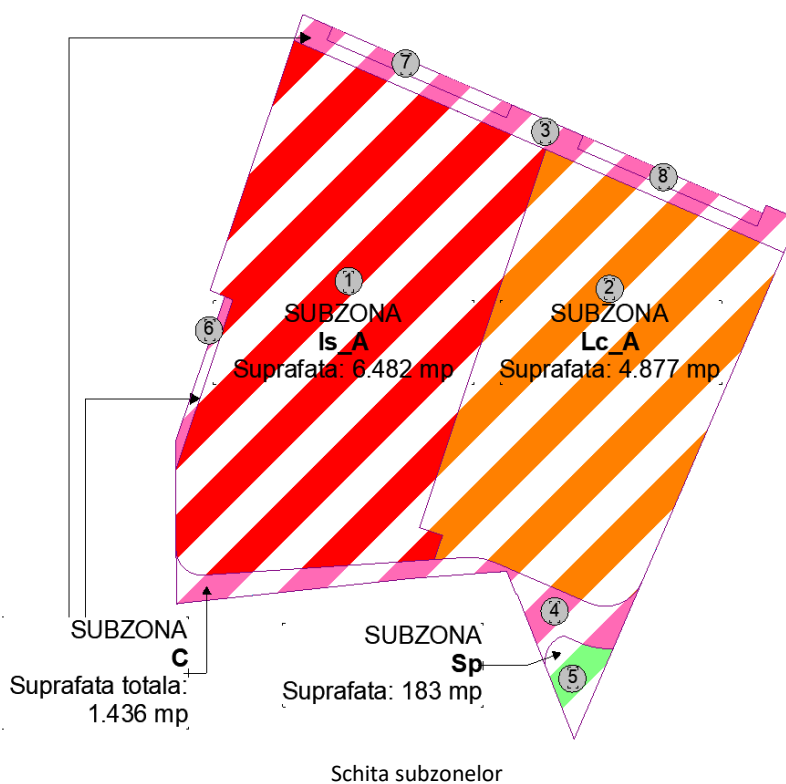
Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș - J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Situatia comparativa a bilanturilor teritoriale si indicilor urbanistici, a zonelor de teren din cadrul prezentului PUZ reglementate anterior, se prezinta in tabelul urmator.

	PUZ aprobat cu HCL 130/2010	PUD aprobat cu HCL 195/2007	Benzinarie (teren nereglementat)	Prezentul PUZ Domus Mex SRL
Suprafata teren afectat prin suprapunere PUZ Domus Mex [mp]	5406	5088	2484	12978
POT	35.85%	60%	nereglementat	IS_A 60%; LC_A 30%
CUT	3.929	3.5	nereglementat	IS_A 2,2; LC_A 3,1
Zona Verde mp aprox.	1758	132	nereglementat	2596
Constructii mp aprox.	2348	3053	nereglementat	5209
Platforme mp aprox.	1300	1903	nereglementat	5173

Suprafata de zona verde prevazuta in PUZ 2010, aprobat prin HCL 130/2010 pe terenul reglementat prin PUZul propus spre avizare, se va mentine si nu se va diminua.



3.5.3. Regim maxim de înălțime

Regimul maxim de înălțime propus variază în funcție de zona funcțională, astfel:



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



- Pentru Subzona IS_A, Zona de institurii si servicii publice si de interes public constituite in ansambluri indepedente se propune un regim maxim de S+D+P+5E cu H max. 20 m;
- Pentru Subzona LC_A, Locuire colectiva in ansambluri se propune un regim maxim de S+P+12E cu H max. 44 m.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. Alimentare cu apă:

Extindere rețea apă și 3 bransamente apă:

Alimentarea cu apă a obiectivelor propuse în cadrul acestui PUZ se va realiza prin intermediul a2 bransamente: un bransament de apă pentru showroom, racordat la rețeaua de apă Ø125 mm existentă pe str. nou proiectată și un bransament apă cu contorizare separată pentru cele două blocuri racordat la rețeaua de apă Ø125 mm existentă pe str. nou proiectată.

Extinderea rețelei de apă va fi amplasată în marginea zonei carosabile, respectându-se condițiile de amplasare conform SR 8591-97. Adâncimea medie de pozare a conductelor va fi de 1,0 m respectându-se adâncimea minimă de îngheț de 0,80 m (conform STAS 6051-77). Îmbinarea tuburilor de polietilenă se face prin sudură cap la cap cu aparat de sudură specific țevelor din PEHD.

Amplasarea hidranților se va face în spațiul verde, la min. 5 m de clădiri și la cel mult 2 m față de marginea căilor de circulație, conform prevederilor din P118/2-2013 și NP133/1-2013, iar distanța dintre doi hidranți consecutivi nu va fi mai mare de 100 m. Conductele de apă se vor poza pe un strat de nisip de 10cm grosime (conform STAS 4163-3-96) si vor fi acoperite cu un strat de nisip de 30 cm de la generatoarea superioară a conductelor și cu bandă de avertizare. Pe toată lungimea rețelei se va monta fir de detectie.

Căminul de vane va fi echipat cu armături din fontă, și se vor folosi fittinguri din polietilenă. Se vor monta vane sertar cu corp plat, din fontă ductilă, PN10, protejată interior și exterior cu rășină epoxidică, sertar cauciucat și tijă de acționare din inox. Armăturile, accesoriile și sistemele de îmbinare trebuie să corespundă tuturor exigențelor care s-au avut în vedere și la alegerea conductei, inclusiv măsurile de protecție interioară sau exterioară.

Fiecare obiectiv va fi alimentat cu apă prin intermediul unui bransamentul de apă propus, care va asigura debitul de apă pentru obiectele sanitare, refacerea rezervei de incendiu. Bransamentele de apă vor fi din conductă de PEHD PN10 SDR17 și vor avea o lungime cumulată L=8 m.

Bransamentele de apă propuse vor asigura debitul de apă pentru obiectele sanitare și refacerearezervei de incendiu.

Căminele de apometru se vor amplasa în interiorul incintei inițiatorului, la limita de proprietate.

Asigurarea presiunii necesare la toate clădirile cu regim de înălțime mai mare de 4 etaje se va asigura prin intermediul stațiilor de pompare amplasate în spațiul tehnic



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



afereant fiecărei clădiri. Stația de pompare este alcătuită dintr-un rezervor de acumulare și grup de pompare pentru ridicarea presiunii.

Determinarea debitelor de alimentare cu apă

DETERMINAREA NUMĂRULUI DE LOCUITORI ÎN ETAPA DE PERSPECTIVĂ

$N_0 = 225$ locuitori

N_0 – număr de locuitori la data întocmirii proiectului N_i - numărul de locuitori în perspectivă

$i = 10$ - numărul de ani pentru etapa I-a de perspectivă $N_{10} = 237$ locuitori

$i = 25$ - numărul de ani pentru etapa a II-a de perspectivă $N_{25} = 255$ locuitori

CALCULUL NECESARULUI DE APĂ POTABILĂ

Calculul necesarului de apă (N) s-a făcut conform SR 1343/1-2006 pentru un număr de 850 locuitori. $N = N_g + N_p + N_s + N_{mi}$

În care:

N – necesar de apă zilnic mediu ($Q_{zi\ med}$) [m^3/zi]

N_g - necesarul de apă pentru consum gospodăresc [m^3/zi]

N_p - necesarul de apă pentru consum public [m^3/zi]

N_s - necesarul de apă pentru stropit străzi și spații verzi [m^3/zi]

N_{sv} - necesarul de apă pentru stropit spații verzi [m^3/zi]

N_{sp} - necesarul de apă pentru stropit străzi [m^3/zi]

N_{mi} - necesarul de apă pentru mica industrie [m^3/zi]

$N_g = 43,35$ [m^3/zi]

$N_p = 17,00$ [m^3/zi]

$N_a = 0,00$ [m^3/zi]

$N_s = 0,00$ [m^3/zi]

$N_{mi} = 0,00$ [m^3/zi]

$N = 60,35$ [m^3/zi]

În continuare se prezintă calculul detaliat al debitelor necesare pentru fiecare categorie de necesar de apă. De asemeni se va calcula și necesarul de apă pentru combaterea incendiilor care interesează în vederea determinării debitelor de calcul.

Nevoi gospodărești (N_g)

$N_g = N_{25} \times q_g$

q_g – debitul specific de apă pentru nevoi gospodărești ($l/om, zi$) $N_g = 255 \times 170 = 43.35$ [m^3/zi]

Nevoi publice (N_p)

Calculul necesarului de apă pentru nevoi publice se prezintă în tabelul următor:

$N_p = \sum(n \times q_p) / 1000$ n – număr unități

q_p – debitul specific de apă pentru nevoi publice ($l/unitate, zi$) $N_p = 0 / 1000$

$N_p = 17.00$ [m^3/zi]

Necesar de apă pentru stropit străzi și spații verzi (N_s)

q_{sv} – debitul specific de apă pentru stropit spații verzi ($l/mp, zi$): (1,5..2,5) l/mp $N_{sv} = 0.00$ [m^3/zi]



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



qsp – debitul specific de apă pentru stropit străzi (l/om, zi): (1,5..5) l/mp; qs=2 l/om, zi Ns = 0 [m3/zi]

Necesar de apă pentru stropit străzi și spații verzi (Ns)

qsv – debitul specific de apă pentru stropit spații verzi (l/mp, zi): (1,5..2,5) l/mp Nsv = 0.00 [m3/zi]

qsp – debitul specific de apă pentru stropit străzi (l/om, zi): (1,5..5) l/mp; qs=2 l/om, zi Ns = 0 [m3/zi]

Necesar de apă pentru mica industrie (Nmi)

Calculul necesarului de apă pentru mica industrie se prezintă în tabelul următor:

Agent economic	m3/ag ec, zi
	0,00
TOTAL (m3)	0,00
Nmi = 0,00 [m3/zi]	

DETERMINAREA DEBITELOR CARACTERISTICE ALE NECESARULUI DE APĂ

Debitul zilnic mediu

$Q_n \text{ zi med} = 60.35 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,70 \text{ l/s}$

Debitul zilnic maxim

$Q_n \text{ zi max} = K_{zi} Q_{zi \text{ med}}$

$K_{zi} = 1,35$

$Q_n \text{ zi max} = 1,35 \times Q_{zimed} = 81,47 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0.94 \text{ l/s}$

Debitul orar maxim

$Q_n \text{ or max} = K_o Q_{zi \text{ max}} / 24 K_o = 2.8$

$Q_n \text{ or max} = 2,8 \times Q_{zimax} = 228,12 \text{ m}^3 / \text{zi} = 9,51 \text{ m}^3 / \text{h} = 2.64 \text{ l/s}$

3.6.2. Canalizare menajeră

Extindere rețea canalizare existentă din rețeaua existentă în apropierea amplasamentului și 3 racorduri canalizare menajeră:

Conform adresei Aquatim nr. 58318, avizului tehnic nr. 50880 și avizului tehnic de amplasament 58657, rețeaua de canalizare în sistem mixt existentă pe amplasamentul în discuție se va reloca în vecinătatea acestuia, pe o lungime de cca. 130m.

Canalizarea apei uzate menajere provenite de la consumatori se va realiza prin intermediul a două racorduri de canalizare menajeră cu cămine de racord amplasate la limita de proprietate: un racordcare va deservi showroom-ul, racordat la rețeaua de canalizare menajeră în curs de execuție și un racordcare va deservi cele două blocuri, racordat la rețeaua de canalizare menajeră existente pe str. nou proiectată. Racordurile de canalizare menajeră vor fi din conductă de PVC-KG, vor avea o lungime cumulată de cca. L=23 m.

Apele uzate urbane colectate/evacuate trebuie sa satisfaca cerintele prevazute de NTPA 011/2002si NTPA 001/2005.



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Rețeaua de canalizare menajeră se realizează gravitațional închis, va fi pozată sub adâncimea minimă de îngheț conform STAS 6054/77 și va avea o pantă care să asigure o funcționare optimă a sistemului de canalizare, astfel încât să asigure o viteză de autocurățire a canalului.

Îmbinarea tuburilor de PVC se va face cu mufa și garnitură. Conductele din PVC se vor poza pe un strat de nisip de 10 cm grosime sub conductă, adâncimea șanțului fiind de 1,50 – 3,30 m, adâncime variabilă în funcție de gospodăriile subterane și de panta canalului.

Pentru asigurarea unei exploatare corespunzătoare, rețeaua de canalizare va fi prevăzută cu cămine de vizitare, amplasate din maxim 50 în 50 ml conform STAS 3051 – 91, dotate cu capace carosabile. Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ și calitativ al apelor, având dimensiuni care să permită accesul utilajelor specifice.

Determinarea debitelor de canalizare menajeră

Debit uzat zilnic mediu

$Q_{uzi\ med} = Q_{zimed} = 60.35\ m^3 / zi = 0,70\ l / s;$

Debit uzat zilnic maxim

$Q_{uzi\ max} = Q_{zimax} = 81,47\ m^3 / zi = 0.94\ l / s$

Debit uzat orar maxim

$Q_{uor\ max} = Q_{orarmax} = 228.12\ m^3 / zi = 9.51\ m^3 / h = 2.64\ l/s$

3.6.3. Canalizare pluvială

Pentru colectarea apelor pluviale de la fiecare obiectiv s-a propus câte un bazin de retenție și câte un separator de hidrocarburi. Apele pluviale de pe acoperiș vor fi direcționate în bazinul de retenție, iar apele pluviale colectate din fiecare zonă de parcare subterană se vor trata în separatorul de hidrocarburi propus înainte de a se deversa în bazinul de retenție. Apele pluviale colectate în bazinele de retenție se vor evacua controlat în rețeaua de canalizare sistem mixt în curs de execuție.

Apele pluviale provenite de pe zonele carosabile se vor colecta prin intermediul gurilor de scurgere în instalația de canalizare propusă și vor fi direcționate către bazinele de retenție, BR1 și BR2. În prealabil, acestea se vor trata în separatoarele de hidrocarburi cu decantoare de nisip încorporate propuse.

Apele pluviale colectate în bazinele de retenție se vor evacua controlat în rețeaua de canalizare sistem mixt în curs de execuție prin intermediul căminelor de liniștire și căminelor de racord pluvial.

Racordurile de canalizare pluvială vor fi din conductă de PVC-KG și vor avea o lungime cumulată de cca. $L=16\ m$.

Apele uzate urbane colectate/evacuate trebuie să satisfacă cerințele prevăzute de NTPA 011/2002 și NTPA 001/2005.

Conductele propuse se vor executa din materiale moderne PVC-KG cu durată mare de exploatare care respectă normativele în vigoare. Astfel pierderile de apă din sistem vor fi



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



mult diminuate (evitarea atât a infiltrațiilor de ape subterane, cât și a exfiltrațiilor de ape uzate, în acviferele subterane), iar cheltuielile de întreținere și exploatare vor fi mult reduse prin limitarea posibilităților apariției avariilor.

Instalațiile de canalizare pluvială se realizează gravitațional închis, vor fi pozate sub adâncimea minimă de îngheț conform STAS 6054/77 și vor avea o pantă care să asigure o funcționare optimă a sistemului de canalizare, astfel încât să asigure o viteză de autocurățire a canalului.

Îmbinarea tuburilor de PVC se va face cu mufa și garnitură. Conducele din PVC se vor poza pe un strat de nisip de 10 cm grosime sub conductă, adâncimea șanțului fiind de 1,50 – 3,30 m, adâncime variabilă în funcție de gospodăriile subterane și de panta canalului.

Pentru asigurarea unei exploatare corespunzătoare, instalațiile de canalizare vor fi prevăzute cu cămine de vizitare, amplasate din maxim 50 în 50 ml conform STAS 3051 – 91, dotate cu capace carosabile/zonă verde. Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ și calitativ al apelor, având dimensiuni care să permită accesul utilajelor specifice.

Săpăturile efectuate se vor sprijini conform normelor în vigoare, mai ales pe drumurile unde trec mașini cu tonaj mare. Epuismențele din șanțuri se vor face cu pompe.

Se vor respecta regulile de circulație, fiind semnalizate corespunzător zonele de lucru atât ziua cât și noaptea.

Determinarea debitelor de canalizare pluvială

Debitele de ape pluviale s-au evaluat în funcție de durata, intensitatea și frecvența ploii de calcul precum și în funcție de suprafețele de colectare din incintă, conf. NP 133/2-2013 și SR 1846/2-2007.

Debitul maxim de ape pluviale într-o secțiune a unui bazin se determină cu formula:

$$Q_{max, ploaie} = Q_c = m \times S \times \phi \times i, \text{ (l/s) în care:}$$

m – coeficient de reducere a debitului datorită capacității de înmagazinare a rețelei;

i – intensitatea medie a ploii de calcul (l/s,ha), stabilită în funcție de frecvența normată a ploii de calcul (f) și de durata ploii de calcul (tp), conf. STAS 9470-73;

i = 170 l/s x ha - stabilit conform STAS 9470 – 73

Sc = suprafața bazinului de calcul, (ha);

ϕ = coeficient de scurgere. Este o medie ponderată pentru suprafețe neomogene:

$$\phi = \frac{\sum \phi_i \times S_i}{\sum S_i}, \phi_i \text{ fiind stabilit conform SR 1846-2:2007.}$$

Durata ploii de calcul tp se determină:

pentru tronsoane incipiente: $t_p = t_{cs} + \frac{L}{v_n}$ (min)

pentru tronsoanele următoare: $t_p = t_p^{i-1} + \frac{L_{i,k}}{v_n^{i-k}}$ (min)



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



unde:

t_{cs} - timp de concentrare superficială, 15 min, pentru pante medii ale suprafeței bazinului < 1%; L – lungimea de la prima gură de scurgere la secțiunea de calcul, (m);

V_a - viteza apreciată pe tronsonul de calcul, (m/s)

Debit apă provenit de pe acoperiș

(Suprafață acoperiș = 4842.81 mp): $Q_a = 0,8 \times 170 \text{ l/s} \times \text{ha} \times 0.484281 \text{ ha} \times 0,95 = 62.57 \text{ l/s}$

Debit apă provenit de pe zona verde

(Suprafață zona verde = 2998.2 mp) $Q_{zv} = 0,8 \times 170 \text{ l/s} \times \text{ha} \times 0,29982 \text{ ha} \times 0,05 = 2.04 \text{ l/s}$

Debit apă provenit de pe căile de circulație auto și parcuri

(Suprafață căi de circulație auto = 3611 mp) $Q_p = 0,8 \times 170 \text{ l/s} \times \text{ha} \times 0.3611 \text{ ha} \times 0,90 = 44.20 \text{ l/s}$

Debit apă provenit de pe alei

(Suprafață alei = 1781.9 mp) $Q_p = 0,8 \times 170 \text{ l/s} \times \text{ha} \times 0.3611 \text{ ha} \times 0,90 = 14.54 \text{ l/s}$

Debit apă provenit de pe parcare subterană

(136 locuri de parcare) $Q_{ps} = 8 \text{ l/s}$

În concluzie:

$Q_{pluvial} = 62.57 \text{ l/s} + 2.04 \text{ l/s} + 44.20 \text{ l/s} + 14.54 \text{ l/s} + 8 \text{ l/s} = 131.35 \text{ l/s}$.

Separatoarele de hidrocarburi și bazinele de retenție se vor dimensiona la o fază ulterioară. Timpul teoretic a unei ploii la intensitate maximă este de:

$t_p = t_{cs} + L/v = 15 + 16/60 = 15,27 \text{ min}$.

Rezultă volumul de apă colectat la o ploaie:

$V_{colectat} = 131.35 \times 15,27 \times 60 / 1.000 = 120.34 \text{ m}^3$.

Volumul de apă colectat anual este:

$V_{anual} = (131.35 \text{ l/s} \times 60 \text{ s} \times 15 \text{ min}) / 1.000 \times 100 = 11821.50 \text{ m}^3 / \text{an}$.

3.6.4. Alimentare cu energie electrică

Se prezintă în continuare bilanțul estimat al puterilor:

Clădirea SHOWROOM - amenajată cu funcțiuni de comerț, servicii, parcare:

Nr. crt.	Categoria receptoarelor	Pi [kW]	Pc [kW]	Sc [kVA]
1.	Spații pentru comerț, servicii	2590	1865	2027
2.	Stații încărcare în parcare	216	216	240



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



	(Pi = 30x7,2kW= 144 kW)			
3.	Iluminat parcare	4	4	4,5
	Total	2810	2085	2272

Clădiri de locuit + parcare subterană - cu funcțiuni de locuințe, birouri, parcare:

Nr. crt.	Categoria receptoarelor	Pi [kW]	Pc [kW]	Sc [kVA]
1.	Spații comune	12	3	3,8
2.	Birouri	92	67	82,8
3.	Spații de locuit	1300	244	305
4.	Iluminat parcare	2	2	2,25
5.	Stații încărcare în parcare (Pi = 10x7,2kW= 72 kW)	72	72	80
	Total	1478	388	474

Lucrările necesare în zonă vor rezolva alimentarea noilor consumatori.

Din linia de 20kV existenta se vor alimenta două posturi de transformare în anvelopa de beton, unul de 2x1600 kVA și unul de 630 kVA.

Din postul de transformare de 2x1600 kVA se va alimenta clădirea Showroom, iar din cel de 630 kVA se vor alimenta clădirile de locuit și parcare subterană.

Distribuția de joasă tensiune, pentru alimentarea clădirilor, a stațiilor de încărcare auto și a iluminatului exterior, este realizată cu cabluri montate subteran, într-o rețea de cămine și tuburi. Liniile subterane sunt realizate cu cabluri armate cu bandă de oțel.

3.6.5. Telecomunicații

Obiectivul se va racorda la rețelele de telecomunicații pe baza comenzii lansate de inițiator la un operator de specialitate care îi va asigura cerințele conform temei.

La proiectare și execuție se vor respecta prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 132-2003; I7-2011; NTE 007/08/00; P 118-1999).

3.6.6. Alimentare cu căldură

Se va realiza în regie proprie.

3.6.7. Alimentare cu gaze naturale

Extindere rețea gaze naturale:

Pentru asigurarea debitului de gaze naturale necesar consumatorilor din zona studiată se propune extinderea rețelei de gaze naturale presiune redusă existente pe Bulevardul Circumvalațiunii.

Locuințele colective vor fi dotate fiecare cu receptoare consumatoare de gaze pentru încălzire și preparare apă caldă menajeră (cazan pe combustibil gazos), respectiv pentru gătit (mașină de gătit tip aragaz). În funcție de obțiunea constructivă a fiecărei clădiri, încălzirea se poate realiza și cu centrale termice aferente fiecărei clădiri.



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Pentru imobilele propuse, alimentarea cu gaze naturale se va asigura prin două racorduri: un racord de gaze naturale pentru showroom și un racord pentru cele două blocuri. Racordurile de gaze naturale vor fi conectate la rețeaua propusă, iar posturile de reglare măsurare se vor amplasa la limita de proprietate.

Rețelele și racordurile de gaze naturale se vor executa din conducte de PEHD SDR11, cu o lungime aproximativă L=154 m, montate subteran. De la postul de reglare se vor alimenta consumatorii fiecărui apartament prin intermediul coloanelor de distribuție. Contorizarea debitului de gaze naturale consumat la fiecare apartament se va realiza prin intermediul unui contor montat pe casa scării, amplasat în imediata apropiere a accesului în apartament. Coloanele de distribuție vor fi realizate din material OI.

Rețeaua și racordurile de gaze naturale se vor monta subteran. Posturile de reglare-măsurare montate la limita de proprietate se vor îngloba pe cât posibil în împrejurimea stradală a fiecărui imobil, respectând astfel cerințele arhitecturale propuse. În acest mod, accesul în interiorul posturilor de reglare- măsurare se va realiza din domeniul public, în conformitate cu cerințele distribuitorului de gaze naturale și legislația de racordare la utilitățile publice aflată în vigoare.

Debitul de gaze necesar receptoarelor consumatoare se va asigura prin intermediul instalației de utilizare.

Instalația de utilizare reprezintă ansamblul conductelor de gaz, aparate și accesorii situat după stația sau postul de reglare și măsurare a debitului până la receptorul consumator.

3.6.8. Gospodărie comunală

Conform aviz STPT nr. 965/2022.

Se permite modificarea tuturor soluțiilor de echipare edilitară, respectiv de deviere/modificare a rețelelor edilitare existente numai prin obținerea avizelor tehnice specifice, în toate fazele ulterioare de avizare ale proiectului.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

3.7.1. Diminuarea până la eliminarea surselor de poluare

Prevederea în cadrul clădirilor a unor spații destinate colectării selective și conforme a deșeurilor, precum și evacuarea ritmică prin societăți autorizate, reduce riscul poluării prin dispersarea acestora.

Apele pluviale colectate separat de pe caille de comunicatii si parcarl sunt trecute prin separatoare de namol si hidrocarburi si impleuna cu apele cu apele pluviale conventional curate colectate de pe acoperisuri, sunt colectate in bazine de retentie, de unde sunt pompate treptat dupa incetarea ploii in rețeaua de canalizare a Aquatim SA.

Apele uzate menajere se evacueaza in rețeaua de canalizare a Aquatim SA.



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș - J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Incalzirea/racirea spatiilor se va face cu echipamente performante, cu emisii reduse de noxe. Prin izolarea termica a cladirilor se reduce necesarul de caldura/frig introdus si implicit emisiile de noxe in atmosfera.

3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

Terenul din zona amplasamentului planului urbanistic propus are stabilitatea asigurata, nu exista straturi moi de alunecare in structura geologica, iar energia de relief este scazuta, astfel incat riscul de alunecari de teren este redus.

Riscul inzapezirilor in cazul ninsorilor abundente este prevenit prin asigurarea accesului mijloacelor de deszapezire la caile de comunicatii, cu posibilitatea stocarii temporare a zapezii pe spatiile verzi.

Riscul generat de efectele caniculei este prevenit prin izolarea termica a cladirilor.

Pentru prevenirea riscurilor generate de cutremure, proiectarea constructiilor si instalatiilor de asigurare a utilitatilor, va tine cont de seismicitatea amplasamentului.

3.7.3. Epurarea și preepurarea apelor uzate

Prin planul propus nu se preconizeaza generarea altor ape uzate decat cele menajere. Apele pluviale colectate separat de pe caile de comunicatii si parcuri sunt trecute prin separatoare de namol si hidrocarburi si impreuna cu apele cu apele pluviale conventional curate colectate de pe acoperisuri, sunt colectate in bazine de retentie, de unde sunt pompate treptat dupa incetarea ploii in reseaua de canalizare a Aquatim SA.

Apele uzate menajere se evacueaza in reseaua de canalizare a Aquatim SA.

3.7.4. Depozitarea controlată a deșeurilor

Pentru fiecare corp de clădire se vor amenaja spații de colectare separată a deșeurilor menajere și reciclabile. Prin amenajarea acestor spații și utilizarea de recipiente adecvați se vor evita împrăștierea deșeurilor, disconfortul olfactiv și riscul epidemiologic.

3.7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi

Nu este necesara reconstrucția ecologică. Plantarea zonelor verzi se va realiza pe sol fertil.

3.7.6. Organizarea sistemelor de spații verzi

Spatiile verzi se propun a fi amenajate sub forma de zone verzi de aliniament cu rol de protectie fata de strada Noua, la nord de terenul reglementat, si fata de Calea Circumvalatiunii, la vest de terenul reglementat, precum si zone verzi compacte amenajate pentru a asigura caracterul verde al zonei. Se asigura un procent de spatii verzi de minim 20% din suprafata terenului.

3.7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

3.7.8. Refacerea peisagistică și reabilitare urbană



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Prin amenajarea spațiilor verzi propuse și integrarea lor în ansamblul urban adecvat arhitectural funcțiunilor zonei, se realizează refacerea peisagistică.

3.7.9. Valorificarea potențialului turistic și balnear- după caz

Nu este cazul.

3.7.10. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Amplasarea terenului PUZ este în afara zonei de siguranță a căii ferate, iar implementarea planului nu împiedică asupra obiectivelor pentru care a fost instituită zona de protecție a căii ferate.

Prin realizarea a 3 accesuri, două din Calea Circumvalațiunii și unul din strada Nouă, se rezolvă disfuncționalitatea circulației rutiere, cicliste și pietonale.

3.7.11. Criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului conform Anexei 1 din Hotărârea de Guvern 1076 din 8 iulie 2004

Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:

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

Elaborarea prezentului PUZ este determinată de intenția de a crea o zonă funcțională, în acord cu cerințele socio-economice, prin activități în concordanță cu tendințele de dezvoltare locală.

Prin mărimea și poziționarea amplasamentului, prezentul P.U.Z. creează un cadru propice dezvoltării de proiecte imobiliare cu destinație de locuințe colective, birouri, spații comerciale, administrative, culturale și de servicii, precum și dezvoltarea unor activități de servicii pentru populație, în condiții de dezvoltare durabilă.

Amplasamentul în suprafață de 12.987 mp este situat într-o zonă centrală, cu bune premise de dezvoltare, care necesită o regândire a funcțiunilor trecute.

Mobilarea propusă creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din P.U.Z. referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere și pluviale, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

Lucrările de amenajare pentru spațiile verzi propuse se execută cu material forestier și floricol, adaptat climei, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorativi, care, prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele existente în zonă.



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



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

În organizarea amplasamentului s-a ținut cont de prevederile:

- PUG al Municipiului Timișoara, aprobat prin H.C.L. nr. 157/ 28.05.2002 și prelungit prin H.C.L. nr. 105/ 27.03.2012.
- PUZ – „Construire complex multifuncțional, centru comercial, locuințe, accese, parcaje” str. Circumvalațiunii nr. 4, Timișoara, aprobat cu HCL 130/30.03.2010.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, a reglementărilor și restricțiilor impuse au stat următoarele obiective principale: asigurarea îndeplinirii măsurilor legale și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute.

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

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

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților necesare desfășurării activităților propuse, normalizarea traficului, ce va asigura funcționalizarea zonei studiate, în condiții de dezvoltare durabilă.

Implementarea planului ar rezolva atât cerințe socio-economice, cât și funcționale, armonizând cerințele cu potențialul zonei.

3.7.11.4. Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:

Problemele de mediu relevante pentru P.U.Z. propus sunt date de:

- Asigurarea unui procent de spații verzi amenajate de 20% din suprafața zonelor reglementate deziderat realizat prin planul propus,
- Protecția calității apelor, realizată prin evacuarea la canalizare a apelor uzate menajere și pluviale preepurate,
- Protecția calității aerului, realizată prin măsuri constructive de reducere a emisiilor de gaze de ardere din centralele termice (termoizolarea clădirilor, centrale termice comune performante-cu nivel redus de emisii, etc).

3.7.11.5. Relevanța PUZ pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

P.U.Z. propus respectă prevederile OUG 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

Dintre acestea relevante sunt:

- Legea 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
- Legea 211/2011 privind regimul deșeurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996.



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



- Legea 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor

3.7.11.6. Prevenirea producerii riscurilor naturale

Prevenirea riscului de inundații se realizează prin dimensionarea corespunzătoare a instalațiilor de canalizare menajeră și pluvială(cu colectarea in bazine de retentie si descarcarea treptata dupa incetarea ploii).

Riscurile generate de cutremure sunt prevenite prin proiectarea seismică a clădirilor.

Stabilitatea terenului este asigurată, conform studiului geotehnic, astfel încât riscul de alunecări este minim. Se vor respecta prevederile documentațiilor tehnice referitoare la fundații.

Prin adoptarea măsurilor de protecție a calității apelor și aerului, precum și protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor, sunt prevenite riscurile pentru sănătatea umană.

3.7.11.7. Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor.

Probabilitatea producerii de efecte indezirabile asupra mediului este scazută, având în vedere că activitățile de locuire, comerț, birouri și servicii sunt de tip nepoluant.

În cazul producerii unor eventuale efecte indezirabile, acestea vor fi de durată și frecvență redusă, efectele fiind reversibile la eliminarea cauzei, limitate spațial la perimetrul amplasamentului.

3.7.11.8. Natura cumulativă a efectelor

Investitiile dezvoltate in zona adiacenta au functiuni de comert(magazin Lidl) si birouri(Incubox), astfel incat efectele acestora se cumuleaza cu cele ale PUZ -ului propus.

3.7.11.9. Natura transfrontalieră a efectelor

Nu este cazul.

3.7.11.10.Riscul pentru sănătatea umană

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate.

Prin planul propus nu este afectată starea de sănătate a populației.

3.7.11.11.Mărimea și spațialitatea efectelor

Efectele sunt nesemnificative ca mărime, limitate spațial la nivelul perimetrului amplasamentului.

3.7.11.12.Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de:

Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural

În conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, secțiunea III- zone protejate” și anexele sale publicate in MO 152/12.04.2000, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului. În apropierea perimetrului studiat nu se afla nici o arie de protecție avifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate.

Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



- nu se depășesc valorile limită.

Folosirea terenului în mod intensiv

Terenul studiat are prevăzute ca zone verzi 20% din totalul suprafeței parcelelor pe întreg terenul studiat prin prezentul P.U.Z.

3.7.11.13. Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional

Nu este cazul.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publică

Teren	Suprafață totală (mp)	%	S ce se intenționează a fi cedată în favoarea UAT Timișoara	%	S ce revine în proprietatea persoanelor fizice sau juridice	%
CF 414548, CF 449693	12.978	100%	1.436	11%	11.542	89%

REGIM TERENURI					
Nr. Carte Funciară	S. parcelă existentă (mp)	S. totală (mp)	Nr. parcelă propusă	S. parcelă propusă (mp)	Categorie de interes
414548	3,317	12,978	1	6.482	Privat Domus Mex srl
			2	4.877	Privat Domus Mex srl
			3	480	Public Mun. Timisoara
			4	604	Public Mun. Timisoara
449693	9,661		5	183	Privat Domus Mex srl
			6	76	Public Mun. Timisoara
			7	137	Privat Mun. Timisoara
			8	139	Privat Mun. Timisoara



REGIM TERENURI PROPUSE SPRE DEZMEMBRARE IN AFARA ZONEI REGLEMENTATE – de perspectivă					
Nr. Carte Funciară	S. parcelă existentă (mp)	Categorie de interes existentă	Nr. parcelă propusă	S. parcelă propusă (mp)	Categorie de interes
449694	225	Public Mun. Timisoara	9	87	Privat Mun. Timisoara
			10	88	Privat Mun. Timisoara
			11	15	Public Mun. Timisoara
			12	35	Public Mun. Timisoara
425139	7,156	Public Mun. Timisoara	13	29	Public Mun. Timisoara
			14	7.127	Public Mun. Timisoara

Parcellele nr. 9, 10, 11, 12, 13, 14 se propun spre dezmembrare pentru realizarea drumurilor publice propuse și a parcărilor propuse, aferente investiției.

3.8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zonă, conform Legii 213/1998

Proprietate privată a persoanelor juridice.

3.8.3. Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse

- Terenul va rămâne parțial în proprietate, iar obiectivele de utilitate publică tip căi de circulații vor trece în proprietatea UAT Timișoara conform planșei *U05 – Proprietatea asupra terenurilor*
- Inițiatorul va asigura și va rezerva suprafața de teren necesară realizării obiectivelor de utilitate publică.
- Ansamblul se poate realiza în etape, astfel sunt permise operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, în condițiile respectării prevederilor legale aplicabile.
- Sunt permise operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, necesare în vederea delimitării funcțiunilor pe parcele sau a realizării lucrărilor de bransamente utilități, circulații și orice alte operațiuni cadastrale și notariale vor fi considerate necesare în vederea asigurării funcțiunilor detaliate anterior în prezenta documentație.

4. 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. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare. La



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



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

- încadrarea în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara (atât cel valabil în prezent, cât și cel în curs de avizare),
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zona studiată și zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor și a amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Prezentul PUZ 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.

Soluția urbanistică se va înscrie în prevederile “PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Municipiului Timișoara.

Trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe bază de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

CertIFICATELE de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma aprobării PUZ-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit:

Specialist RUR: Dipl.Arh. Radu D. Radoslav

Dipl. Arh. Iulia Ardelean