



## FOAIE DE CAPĂT

Proiect:	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE IMOBIL DE CAZARE, BIROURI ȘI SERVICII CU PARCAJ PUBLIC SUBTERAN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE</b>
Amplasament:	<b>str Diaconul Coresi, CF 424232</b>
Beneficiar	<b>SC Constructim SA</b>
Proprietarul și concesionarul terenului	<b>Municipiul Timișoara</b>
Concedentul terenului destinat investiției (Subzona A)	<b>S.C. Administrarea Domeniului Public S.A.</b>
Faza:	<b>Dezbatere publică</b>
Proiectant general:	<b>Andreescu &amp; Gaivoronschi SRL</b>
Nr. Proiect:	<b>132 / 2012</b>



# MEMORIU GENERAL

## PLAN URBANISTIC ZONAL

### CONSTRUIRE IMOBIL DE CAZARE, BIROURI ȘI SERVICII CU PARCAJ PUBLIC SUBTERAN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE

## CUPRINS

### 1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiective
- 1.3. Surse documentare

### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Încadrarea în localitate și în zonă
- 2.2. Evoluția zonei
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Protecția mediului
- 2.8. Opțiuni ale populației
- 2.9. Disfuncționalități

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale documentațiilor superioare de urbanism
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificare funcțională – reglementari, bilant, indici (tabele cu bilanțul teritorial)
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Obiective de utilitate publică



## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Proiect:	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE IMOBIL DE CAZARE, BIROURI ȘI SERVICII CU PARCAJ PUBLIC SUBTERAN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE</b>
Amplasament:	<b>str Diaconul Coresi, CF 424232</b>
Beneficiar	<b>S.C. Constructim S.A.</b>
Proprietarul și concesionarul terenului	<b>Municipiul Timișoara</b>
Concedentul terenului destinat investiției (Subzona A)	<b>S.C. Administrarea Domeniului Public S.A.</b>
Faza:	<b>Plan Urbanistic Zonal</b>
Proiectant general:	<b>S.C. Andreescu &amp; Gaivoronschi S.R.L.</b>
Nr. Proiect:	<b>132 / 2012</b>
Data elaborării	<b>mai 2012</b>

### 1.2. OBIECTIVE

Prezenta documentatie s-a intocmit la cererea beneficiarului **SC CONSTRUCTIM SA**, și are în vedere parcela amplasată în **Timisoara, str. DIACONUL CORESI**, identificată prin **CF nr. 424232 Timisoara, nr. top. 14166/2/2/1/1/1/1/1/1/b**, suprafata totala **9700 mp**.

Parcela este în proprietatea PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI TIMIȘOARA și este concesionată S.C. ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC S.A. Timișoara prin contractul de concesiune nr. 136 / 12.07.2005.

Drepturile beneficiarului (S.C. CONSTRUCTIM S.A.) asupra terenului și asupra realizării investiției sunt atestate prin contractul de asociere nr. 4171 / A / 30.11.2009 (și actele adiționale), întocmit între S.C. ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC S.A. și S.C. CONSTRUCTIM S.A.

În cadrul acestui PUZ, se stabileste un regulament de urbanism pentru parcela identificată mai sus și pentru zona limitrofă din imediata vecinătate. Prin urmare se vor defini două niveluri de detalieri diferite pentru teritoriul studiat, iar regulamentul va stabili reglementări pentru două tipuri de zone: Zona de reglementare și Subzonele A,B,C (ce alcătuiesc împreună zona de reglementare). Subzona A va fi denumită în continuare Zona de investiție



### 1.2.1. SUBZONA A

Subzona A este definită de parcela destinată investiției și se afla situată în partea de SUD a intravilanului municipiului Timisoara, în cartierul Stadion, fiind amplasată între următoarele repere:

- la nord: str. Diaconul Coresi
- la est:: parcul Stadion
- la sud: aleea F.C. Ripensia
- la vest: str. Arieș

Suprafața subzonei A este de 9700 mp.

### 1.2.2. ZONA DE REGLEMENTARE

Zona de reglementare cuprinde teritoriul studiat în cadrul PUZ, însumând teritoriile definite de fiecare subzonă (Subzona A + Subzona B + Subzona C), fiind delimitată de următoarele elemente de referință:

- la nord: str. Surorile Martir Caceu
- la est: Stadionul Dan Păltinișanu
- la sud: bvd. Iosif Bulbuca
- la vest: str. Arieș

Delimitarea și încadrarea Zonei de reglementare și a subzonelor componente este conform planșelor cuprinse în partea desenată. Suprafața totală a Zonei de Reglementare este de 59550 mp.

Conform PUG Timisoara, Zona de reglementare descrisă mai sus face parte din **UTR 44: Zona de parcuri, complexe sportive, recreere, perdele de protecție - subzona Psa - subzonă de parcuri, grădini publice, scuaruri, spații verzi de aliniament existente.**

În prezent, pentru UTR 44, utilizările funcționale permise, conform R.L.U. - P.U.G. sunt:

- construcții specifice activităților sportive
- (terenuri de sport, stadion, patinoar, săli de înot, săli de gimnastică, săli polivalente, etc.)
- construcții și amenajări specifice funcțiunii de ștrand ( administrație, vestiare, bazine de înot, spații alimentație publică )
- parc de distracții, alimentație publică
- instalații tehnico – edilitare pentru necesitățile dotărilor de sport și agrement
- plantații, amenajări spații verzi
- parcaje
- utilizări permise cu condiții: localuri ce comercializează băuturi alcoolice și discoteci, extinderi ale clădirilor existente

Prin acest PUZ, în zona de investiție descrisă, se propun funcțiunile de **parcaj public subteran, spații comerciale, birouri, servicii, unități de cazare, dotări sportive și funcțiuni adiacente.** Funcțiunile sunt în acord cu cerințele și tendințele de dezvoltare locală, relevate prin alte planuri urbanistice aprobate sau în lucru în zona.



Această documentație stabilește reglementările specifice (preliminare) pentru:

- Zonificarea functionala a terenurilor;
- Modul de utilizare al terenului (POT, CUT, regim de aliniere, regim de inaltime);

### 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 Timisoara și R.L.U. aferent
- Noul P.U.G. - studiu de fundamentare și concept de dezvoltare urbană, ianuarie 2012
- PUZ zona Soarelui, aprobat prin HCL 92 / 27.04.1998 și integrat în P.U.G. prin HCL 157 / 2002 și preluat prin HCL 139 / 2007
- PUZ zonă locuințe și servicii, bvd. Iosif Bulbuca, parcela A391/11/5/2, aprobat prin HCL 471 / 28.10.2008
- PUZ cladire birouri, servicii și locuire, bvd. Iosif Bulbuca, CF 122398, aprobat prin HCL 503 / 25.11.2008
- Avizul Prealabil de Oportunitate nr. 07 / 12.02.2012.
- Suportul topografic actualizat, realizat pe zona studiata.

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/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Ordonanța nr. 27/2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism.,
- și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.



## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. INCADRAREA IN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

Teritoriul studiat în cadrul PUZ se afla situat în partea de SUD a intravilanului municipiului Timisoara, în cartierul Stadion, și este reprezentat de fontul estic al străzii Arieș, începând de la str Martir Surorile Caceu și până la bvd. Iosif Bulbuca

Amplasamentul studiat se învecinează cu:

- la nord : Complexul Sportiv Banu Sport, șantierul abandonat Universitatea Mihai Eminescu și alăturat - Casa Tineretului , regim P+3E
- la est : Stadionul "Dan Păltinișanu"
- la sud : Restaurantul McDonald's, regim P și benzinăria Mol, regim P
- la vest : bloc de locuințe colective, regim P+6E cu parter comercial și P+10E, clădiri de servicii regim P+2E și P+4E

Conform PUG Timisoara, amplasamentul studiat este cuprins în UTR 44: Zona de parcuri, complexe sportive, recreere, perdele de protecție - subzona Psa - subzonă de parcuri, grădini publice, scuaruri, spații verzi de aliniament existente.

Strada Arieș constituie limita între UTR 44 și UTR 45 - zonă cu locuințe și dotări complementare. Frontul estic al străzii Arieș, cuprins în UTR 45 este alcătuit din locuințe colective cu densitate ridicată, dotări complementare, servicii și zone verzi, regimul maxim de înălțime fiind P+10E.

### 2.2. EVOLUTIA ZONEI

Zona studiată a făcut parte din cartierul istoric Maierile Române atestat documentar încă din 1849. Strada Arieș figurează pe hărțile orașului începând din 1913, ca și prelungire îngustată a străzii Cluj. Tot de atunci datează și configurația originală a străzii Diaconul Coresi și a bulevardului Rebreanu-Bulbuca care a purtat de-a lungul timpului mai multe denumiri (Aleea Islazului, bvd. Regent Buzdugan, bvd. Ștefan Plăvăț, Calea Urseni).

În anul 1963, este construit Stadionul de fotbal „Dan Păltinișanu”, cu o capacitate de 40,000 de locuri.

În anii 1970-1972, noul plan de sistematizare modifică semnificativ configurația zonei:

- strada Arieș este lățită la patru benzi de circulație și prelungită până la noul capăt de perspectivă (Spitalul Județean)
- strada Diaconul Coresi este fragmentată și reconfigurată
- în jurul Stadionului apare un inel de circulație auto, conectat la strada Arieș prin str Diaconul Coresi și str FC Ripensia, între care este definit Parcul Stadion și un parcaj public.

Tot atunci au fost construite Casa Tineretului și Spitalul Județean și câteva din imobilele de locuințe colective din vecinătate.





1959



1964



1980

Zona din jurul Stadionului primește specificul de funcțiuni sportive și de agrement, iar în perioada următoare au fost construite baze sportive, terenuri de sport și bazine de înot. Cvartalul triunghiular din vecinătatea estică a străzii Arieș devine o insulă densă plurifuncțională, aici apărând, pe lângă locuințe colective și instituții de învățământ, birouri și servicii.

Astăzi, în ciuda dezvoltării istorice și a proximității față de centrul orașului, zona Stadion (de la str Arieș și până la Calea Vidrighin Stan) rămâne cea mai întinsă zona intraurbană cu densitate construită redusă și cu potențial ridicat pentru densificare și aplicarea de noi strategii urbanistice pentru dezvoltare.

În concluzie, pe teritoriul studiat se preconizează dezvoltarea în continuare a unor zone destinate funcțiunilor sportive și de recreere, dar și servicii complementare acestora. Datorită proximității față de rute principale de trafic intens circulate: str Cluj - Arieș și bd. Rebreanu - Bulbuca, este posibilă și dezvoltarea unor funcțiuni de servicii, birouri și comerț.

## 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Parcela studiată în cadrul P.U.Z. cuprinde un fragment din Parcul Stadion, în suprafață de 4450 mp alcătuit în majoritate din arbori cu vârsta între 20 și 40 ani.

### 2.3.1. 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



300005 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB4500000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB4500000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB4500000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XXX002105, tel: 0256-306042, fax: 0256-430093 email: and\_gaiv@adslexpress.ro www.andreescu-gaivoronski.com

- 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

Direcții predominante ale vântului: N-S 16 %  
E-V 13 %

### 2.3.2. Caracteristici geo-tehnice ale terenului

Pentru teritoriul studiat au fost furnizate date generale, constituind baza pentru studiile geotehnice ce vor trebui efectuate pentru amplasamentul construcției propuse.

DATE GENERALE: din punct de vedere morfologic, zona aparține câmpiei joase Timiș-Bega, interfluviul Bega-Bega Veche. În consecință, zona se caracterizează prin existența depozitelor aluvionare cuaternare mai recente (holocen superior) reprezentate prin pământuri argiloase în care apar intercalații nisipoase.

Geologic, câmpia Timiș – Bega face parte din depresiunea Panonică, al cărei fundament cristalino-eruptiv, situat la adâncimi de 2500-3000 m, este fragmentat în blocuri multiple prin falii de origine tectonică. Mobilitatea acestor blocuri este susținută prin cutremure frecvente, având focare de mică adâncime (5-12 km), localizate pe diverse sectoare ale faliilor.

Timisoara, respectiv amplasamentul studiat, în conformitate cu Normativul P 100/1992, se afla in zona "D" (construcții de medie importanță) cu  $K_s=0,16$  si  $T_c=1,0$ sec. Adancimea de inghet (STAS 6054/77) este de 0.70 m. Terenul este plan, cu diferențe de nivel de maximum 0,50 m, avand stabilitatea generala asigurata. Altitudinea este cuprinsa intre 89,7 si 90,5 m.

APA SUBTERANA: se apreciaza a avea NH mediu= 2,50 m si NH maxim=2,00m adancime fata de terenul natural.

Adancimea minima de fundare se apreciaza a fi: D min=1,0m si p.conv=200kPa. Eventualele umpluturi sau pamanturi alterate se vor indeparta pana la terenul natural.

## 2.4. CIRCULATIA

Amplasat in zona de sud a municipiului Timisoara, terenul ce face obiectul prezentului plan urbanistic zonal este deservit din punct de vedere rutier de Str. Arieș, arteră radială ce asigura legatura cu centrul istoric și rețeaua rutiera majora a municipiului. De asemenea, pe laturile de nord și sud există accese de pe străzile secundare Diaconul Coresi, respectiv FC Ripensia.

In prezent Str. Arieș, face parte din trama majora de circulatie a municipiului Timisoara si este strada asfaltata, având o lățime care variaza considerabil, mai ales în perimetrul zonei studiate:





- 20 m între str 1 Decembrie și Memorandului
- 35 m în dreptul Casei Tineretului
- 31 m în fața parcelei cu parcajul existent
- 24 m în dreptul restaurantului McDonald's

Altă arteră majoră din zonă este Blvd. Iosif Bulbuca care, în zona studiată are o lățime de 40 m.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Pe teren nu există construcții.

În conformitate cu prevederile O.G. 27 / 2008, pentru amplasamentul studiat, s-a emis Avizul Prealabil de Oportunitate nr. 07 / 02.02.2012, prin care s-au stabilit următoarele reglementări:

- restudierea accesului d.p.d.v. funcțional către stadionul „Dan Păltinișanu”;
- corelarea regimului de înălțime cu vecinătățile;
- amenajarea de spații publice în cvartalul studiat;
- parcurile necesare funcțiunilor propuse să fie realizate pe terenul aferent investiției.

## 2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona din care face parte terenul studiat este echipată edilitar. De asemenea, terenul este traversat de trasee importante de rețele edilitare.

Printre rețelele existente pe teren pentru care s-au eliberat avize de principiu pentru devierea și, după caz, desființare parțială sunt:

- **Rețeaua de gaze naturale** - S.C. E.ON Gaz Distribuție S.A. - Aviz de amplasament nr. 2748 / 02.05.2012 - lucrările de deviere și de predare a amplasamentului se vor realiza sub asistența tehnică a E.ON, conform unui proiect întocmit de un proiectant acreditat de rețele de gaze naturale
- **Rețeaua de curent electric** - S.C. Enel Distribuție Banat S.A. - Aviz de amplasament nr. 19542377 / 03.05.2012 - rețelele vor fi deviate conform unui studiu de coexistență între instalațiile electrice și viitoarele construcții, întocmit de un proiectant atestat în domeniu
- **Rețeaua de termoficare** - Avizul de principiu nr 1 / 27.04.2012 - Lucrările de eliberarea a amplasamentului vor fi asistate de reprezentanții Colterm; pentru obținerea Autorizației de Construire se va solicita aviz de principiu
- **Rețeaua de telefonie** - S.C. Romtelecom S.A. - Aviz favorabil nr. 454 / 26.03.2012 - Lucrările de deviere a cablurilor subterane se vor desfășura cu asistența delegaților Romtelecom. Cablurile vor fi amplasate la o distanță de cel puțin 0,6 m față de fundațiile clădirilor propuse.



În apropiere, dar în afara parcelei destinate investiției, mai există următoarele rețele:

- Alimentare cu apă și canalizare - Aquatim (aviz principiu nr.6824 / 29.03.2012, aviz tehnic nr 13948 / DT-ST 18.06.2012)
- Rețea de curent electric pentru traseu de troleibuz - R.A.T.T. (aviz principiu nr. UR2012-00-4955 / 23.03.2012)
- Alte rețele de curent electric
- Alte rețele de curenți slabi

## 2.7. PROTECȚIA MEDIULUI

### 2.7.1. Relația cadrul natural – cadrul construit

Pe cvartalul studiat, între zona de parc (Parcul Stadion) și zona de parcare publică, există diferențieri clare datorită destinațiilor funcționale ale celor două zone. Parcarea este configurată exclusiv pentru accesul și parcare a autovehiculelor, iar legăturile pietonale cu parcul și către Stadion nu sunt asigurate corespunzător.

În prezent, zona este dotată cu rețea de canalizare, iar apele pluviale de pe suprafața pavată a parcarii existente sunt preluate de rețeaua de canalizare publică.

### 2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu sunt riscuri naturale în zona studiată sau în vecinătăți.

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

Factorii de poluare relativă a mediului natural sunt cei generați de traficul auto.

### 2.7.3. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu e cazul.

### 2.7.4. Evidențierea potențialului turistic

Cvartalul studiat este amplasat în vecinătatea imediată a două artere majore de circulație auto: str. Arieș și bvd. Iosif Bulbuca – Liviu Rebreanu. În apropiere sunt amplasate funcțiuni care au potențialul de a atrage vizitatori pentru evenimente cu tematici sportive, educativ-culturale, și de cercetare în domeniul medical (Stadionul Dan Păltinișanu, Casa Tineretului și Spitalul Județean). Acest potențial poate fi exploatat prin dotarea zonei studiate cu un centru de conferințe și cu unități de cazare.

### 2.7.5. Apa

Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare sunt concepute în sensul încadrării în limitele admise de prevederile legale în vigoare, respectiv conform prevederilor din



300005 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB4500000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB4500000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB4500000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XXX002105, tel: 0256-306042, fax: 0256-430093 email: and\_gaiv@adslexpress.ro www.andreescu-gaivoronski.com

STAS 1342/91, HG 352/2005 privind modificarea și completarea HG 188/2002 (NTPA002).

Pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere, se vor folosi tuburi PVC pentru a se elimina posibilitatea exfiltrărilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane. Se vor respecta condițiile prevăzute de Directiva Cadru Apa 2000/60/EC (WFD).

### 2.7.6. Aerul

Obiectivul va putea constitui un factor de poluare a aerului prin emisii și imisii rezultate în urma arderii combustibililor pentru încălzirea spațiilor.

Principalii poluanți specifici arderii gazului metan sunt monoxidul de carbon (CO) și oxizii de azot (NO<sub>x</sub>). Pentru reducerea poluării datorită emisiilor și imisiilor de la centralele termice se vor realiza coșuri de fum corespunzătoare ca și înălțime și diametru util astfel încât nivelul de poluare să se încadreze în prevederile STAS 12574/1987.

Se recomandă utilizarea gazelor naturale ca și combustibil pentru ardere în CT.

În vederea diminuării presiunii asupra factorului de mediu AER, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri :

- realizarea unei zone verzi amenajate.
- prevederea de plantatii pe aliniament pentru îmbunătățirea capacității de regenerare a atmosferei, protecția fonica și eoliana, conform prevederilor Legii 265/2006.

Se vor respecta astfel prevederile Directivei Cadru Aer 96/62/EC

### 2.7.7. Solul

Prin realizarea proiectului activitățile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se împart în două categorii: surse specifice perioadei de execuție și surse specifice perioadei de exploatare.

In perioada de execuție a investiției nu există surse industriale de impurificare a solului cu poluanți. Acestea pot apărea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcție. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului.

În perioada de funcționare sursele posibile de poluare ale solului pot fi depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor de ambalaje și depozitarea necontrolată a deșeurilor de tip menajer.

În vederea prevenirii impactului asupra solului, prin proiect au fost prevăzute măsuri :

- Realizarea de spații adecvate pentru colectarea deșeurilor,
- Lucrări de ameliorare și întreținere a solului în zonele verzi

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



### **2.7.8. Zgomotul și vibrațiile**

Obiectivul, prin natura activității, nu va putea produce zgomote și vibrații. Având în vedere amplasarea izolată a clădirii și desfășurarea activităților în clădiri închise cu geam de termopan, nu se poate pune problema zgomotului sau a vibrațiilor la limita de proprietate. Materialele și elementele de construcții prevăzute au indici de izolare la zgomot, de impact reduși în limitele admisibile.

După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că nu se vor desfășura activități generatoare de zgomot.

### **2.7.9. Radiațiile**

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

### **2.7.10. Managementul deșeurilor**

Ca urmare a activității desfășurate vor rezulta deșeuri menajere și asimilabile celor menajere. Depozitarea deșeurilor menajere se va face în containere speciale comune amplasate într-o încăpăre cu această destinație.

Obligatoriu spațiile verzi amenajate existente și propuse vor fi dotate cu mobilier urban (coșuri de gunoi).

Deșeurile menajere constituite din resturile care provin din consumurile locatarilor, vizitatorilor, personalului și cele rezultate din ambalaje sunt colectate în recipiente cu această destinație și sunt preluate de societăți autorizate cu mijloace de transport adecvate, care nu permit imprastierea lor, în conformitate cu Legea nr.27/2007 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 61/2006 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor. Pe amplasament nu sunt semnalate alte tipuri de deșeuri. Vor fi respectate prevederile HG 856/2002, precum și ale HG 621/2005.

### **2.7.11. Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase**

Nu se folosesc sau se comercializează substanțe periculoase și toxice. Din activitatea desfășurată nu rezultă nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop. Nu este aplicabilă legislația națională sau comunitară în domeniu.

### **2.7.12. Protecția calității apelor**

Pe perioada implementării proiectului se vor respecta condițiile tehnice de execuție, conform cerințelor avizatorilor. După perioada de execuție se vor lua măsurile de gestionare eficientă a apei, se vor monta apometre pentru înregistrarea consumului, se vor efectua lucrările de întreținere necesare evitării risipei de apă, iar apa uzată se va încadra în cerințele de calitate ale NTPA 002, date fiind măsurile constructive și tehnice arătate mai sus (stație de epurare proprie, separator de produse petroliere).



Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Directivei Cadru pentru Apa 2000/60/CE, respectiv a Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente.

### 2.7.13. EVALUAREA IMPACTULUI ASUPRA MEDIULUI

**Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului conform anexa nr. 1 din HG. 1076/2004**

1. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire, in special, la:
  - a) gradul in care planul sau programul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor. **Datorită funcțiilor pe care le va pune la dispoziție (servicii, cazare, centru de conferințe), proiectul generează un cadru pentru activități viitoare compatibile, creând condiții pentru regenerarea zonei prin înființarea (sau reamenajarea) de noi facilități sportive, de agrement ori alte tipuri de funcțiuni, și înlesnind organizarea de evenimente viitoare pe diverse tematici (expoziții, conferințe, competiții sportive etc.). Proiectul deschide posibilitatea realizării oricăror alte funcțiuni cu acces public prin suplimentarea numărului de locuri publice de parcare din zona (asigurate de parcajul public subteran propus). Prin mărimea volumului construit suprateran propus, proiectul creează condițiile pentru realizarea unei facilități de cazare de lux (hotel de 4-5 stele de lanț internațional) așa cum nu există la ora actuală în Timișoara și nici în localitățile din apropiere.**
  - b) gradul in care planul sau programul influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele: **O parte din funcțiunile prescrise (parcaj public subteran, servicii, cazare, centru de conferințe) vor constitui facilități complementare ce vor deservi și obiective învecinate (Stadionul Dan Paltinișanu, Casa Tineretului, Spitalul Județean etc.) ori din apropiere (Campusul universitar, Centrul de Afaceri CCIAT, Sala Olimpia).**
  - c) relevanta planului sau programului in/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovarii dezvoltatii durabile: **Prin eliminarea suprafeței asfaltate din parcare existentă în Subzona A și prin reconfigurarea circulațiilor, proiectul aduce peste 1000 mp de spații verzi suplimentare la nivelul Zonei de Reglementare (a se consulta bilanțul teritorial), dispuse imediat în continuarea Parcului Stadion existent. Astfel, perimetrul existent al ansamblului de spații verzi ce definește parcul se extinde de la limita existentă până la frontul străzii Arieș. Prin amplasarea unei suprafețe semnificative de spații verzi în jurul volumului construit suprateran, se asigură condițiile pentru atenta întreținere a acestora de către partea responsabilă cu administrarea imobilului.**
  - d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program: **Investiția propusă nu produce deteriorarea factorilor de mediu, ori poluarea apelor sau a aerului. Îndepărtarea celor 25 de arbori este inevitabilă și va fi compensată prin înlocuirea lor cu un număr**



**echivalent de arbori plantați și prin asigurarea excedentului de spații verzi noi (conform bilanțului teritorial).**

- e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu: **Din activitatea desfășurată nu rezultă niciun fel de substanțe toxice sau periculoase și, ca atare, nu este aplicabilă legislația națională sau comunitară pe această speță. Proiectul respectă și, prin caracterul său normativ, va asigura respectarea legislației naționale și comunitare de mediu. Pe întreg cuprinsul Zonei de reglementare definite de proiect, NU se propun reduceri ale suprafețelor de spații verzi, ci amplificări ale acestora în interiorul aceluiași perimetru. De asemenea, NU au loc strămutări de spații verzi în altă locație. O dată cu intrarea în vigoare a P.U.Z., respectarea reglementărilor propuse legate de protecția mediului va fi asigurată de instituțiile competente la nivel local.**
2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:
- a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor: **Proiectul nu poate fi sursă de efecte degradante asupra mediului, atât în condițiile respectării reglementărilor pe care le propune, cât și în situații excepționale (accidente sau calamități).**
- b) natura cumulativă a efectelor: **Proiectul nu va produce efecte degradante ce au caracter cumulativ.**
- c) natura transfrontieră a efectelor: **Proiectul nu va produce efecte degradante ce au caracter transfrontalier.**
- d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de ex. datorită accidentelor): **Proiectul nu determină generarea de riscuri pentru sănătatea umană ori pentru mediu, atât în condițiile respectării reglementărilor pe care le propune, cât și în situații excepționale (accidente sau calamități).**
- e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației afectate): **nu este cazul.**
- f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:
- (i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural: **În afară de Parcul Stadion, aflat în imediată vecinătate, nu există alte obiective naturale de importanță semnificativă. Proiectul nu este amplasat în zonă de protecție a monumentelor istorice și, în zonă, nu se găsesc monumente istorice izolate. Cu excepția Casei Tineretului și a sculpturilor amplasate în spațiile publice din apropiere, nu există alte obiective cu valoare culturală apreciabilă.**
- (ii) depășirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului: **Nu se vor depăși standardele de calitate a mediului.**
- (iii) folosirea terenului în mod intensiv: **Terenul definit de Subzona A are suprafața de 9700 mp. În jurul clădirii supraterane propuse, se vor amenaja spații verzi și se vor planta vegetație decorativă, arbuști și arbori. Zonele verzi propuse vor fi amplasate parțial și peste parcajul subteran propus, însumând o suprafață totală de aproximativ 4141 mp de spații verzi (din cei 9700 mp ai parcelei).**





- g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare pe plan national, comunitar sau international: **Nu vor exista efecte negative asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare pe plan national, comunitar sau international.**

## 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Terenul aferent investiției este proprietatea Primăriei Municipiului Timisoara.

Pe traseul Str. Cluj - Str. Arieș, au apărut în timp funcțiuni complementare de comerț și servicii pentru a deservi zonele înconjurătoare ce au un caracter preponderent rezidențial. Zone suplimentare destinate serviciilor și comerțului sunt necesare și pentru spectatorii prezenți cu ocazia competițiilor sportive, dar mai ales pentru utilizatorii ce frecventează facilitățile recreativ-sportive din zonă.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerilor acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații. Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferitele faze de elaborare și dezbatere publică.

## 2.9. DISFUNȚIONALITĂȚI

Principalele disfuncționalități existente în zonă se referă în primul rând la fluiditatea traficului auto, întâlnindu-se la fiecare intersecție din aria de acoperire a PUZ-ului:

- **intersecția dintre bvd Rebreanu-Bulbuca și str. Arieș** - operează întretăierea a două artere majore cu 2 benzi pe sens și traversarea unui traseu de tramvai, îngreunând accesul ambulanțelor Serviciului de Urgențe al Spitalului Județean
- **intersecția dintre alea FC Ripensia și str. Arieș** - realizează accesul într-un parcaj public și la serviciile învecinate fără a avea o bandă de așteptare pentru virajul la stânga de pe str Arieș pe alea FC Ripensia
- **intersecția dintre str. Surorile Martir Caceu și str. Arieș** - unde str. Arieș face trecerea de la o configurație de 3 benzi + 1 bandă cu acces limitat (transport în comun și vehicule de intervenție), la o conformație cu 2 benzi pe sens

Alte disfuncționalități în zona studiată:

- Fundațiile abandonate de la Universitatea Eminescu - fiind în stare degradată, nu sunt reutilizabile și vor aduce cheltuieli suplimentare cu îndepărtarea lor în cazul dezvoltării unor viitoare investiții pe parcela respectivă.
- Frontul stradal al străzii Arieș, determinat de retragerile construcțiilor existente, este slab definit pe segmentele de aliniament studiate.



### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

#### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform studiului de fundamentare a P.U.G. Timișoara (2012), printre disfuncționalitățile întâlnite și în zona studiată în PUZ se numără:

- parcări de autovehicule insuficiente
- capacitatea de circulație necorespunzătoare a intersecțiilor;
- oferta limitată de locuri de cazare de categorie superioară
- extinderea unor spații comerciale, a unor parcuri sau a zonelor cu construcții de tipul garajelor în detrimentul spațiilor verzi existente

Dintre măsurile relevante propuse în același studiu amintim:

- dezvoltarea unor rețele de parcare puse în concordanță cu rețeaua de transport public;
- dotarea construcțiilor de turism și agrement cu spații verzi și plantate, în funcție de destinație și gradul de confort, dar nu mai puțin de 30% din suprafața totală a terenului.

#### 3.2. PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR SUPERIOARE DE URBANISM

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 Timisoara**  
Conform PUG Timisoara, amplasamentul studiat este cuprins în **UTR 44: Zona de parcuri, complexe sportive, recreere, perdele de protecție - subzona Psa - subzonă de parcuri, grădini publice, scuaruri, spații verzi de aliniament existente.**
- **PUZ zona Soarelui, aprobat prin HCL 92 / 27.04.1998**  
Acest PUZ a fost realizat pe o zonă extinsă - de la str Lidia până la str. Diaconul Coresi și cuprinde cartierul de locuințe Soarelui și zona Stadionului. Stabilește reglementări diverse: definește extinderea bvd-ului Sudului, lărgirea inelului de circulație din jurul Stadionului, propune amenajarea de noi spații verzi, iar în perimetrul UTR 44 adaugă servicii complementare la zonele existente destinate parcurilor și complexelor sportive, inclusiv pentru zona de investiție care face obiectul prezentului PUZ. Pentru zona Soarelui stabilește regimuri de înălțime de până la P+6 și P+12, iar pentru zona de reglementare



studiată în această documentație regimul maxim este fixat la P+5 (pe parcelele din jurul Casei Tineretului).

- **Avizul Prealabil de Oportunitate nr. 07 / 02.02.2012.**
  - restudierea accesului d.p.d.v. funcțional către stadionul „Dan Păltinișanu”;
  - corelarea regimului de înălțime cu vecinătățile;
  - amenajarea de spații publice în cvartalul studiat;
  - parcățile necesare funcțiunilor propuse să fie realizate pe terenul aferent investiției.

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Prin sistematizarea zonei se urmărește integrarea propunerii în cadrul existent, cu preluarea dezvoltărilor adiacente.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Intersecțiile FC Ripensia / str. Arieș și str. Diaconul Coresi / str. Arieș vor fi ușor adaptate pentru acomodarea fluxurilor de acces la noile funcțiuni propuse pe amplasamentul studiat.

Racordarea funcțiunilor propuse pe parcela studiată la circulațiile existente în zonă presupune, în principal, asigurarea acceselor auto pentru parcare subterană propusă. Parcajul subteran propus se va încadra la categoria P3, conform normativului P 127/2009, și va avea două accese distincte dintre care unul cu două benzi (principal), iar celălalt cu un singur fir de circulație (secundar).

Pentru accesul auto principal, în fața construcției supratereane propuse și paralel cu strada Arieș, se va realiza un drum de deservire ce va permite o circulație încetinită pentru debarcarea pasagerilor și pentru intrarea și ieșirea din parcajul subteran. Accesul auto secundar (de serviciu) în parcaj se va realiza de pe Aleea F.C. Ripensia.

Strada Aleea FC Ripensia (fragmentul ce unește str. Arieș cu Stadionul) și str. Diaconul Coresi vor deveni sensuri unice. Acestea vor fi reconfigurate pentru a permite o distribuție mai aerisită a locurilor de parcare și pentru a asigura circulații pietonale și de biciclete de-a lungul laturilor cvartalului înverzit învecinat (în prezent, greu accesibile).

Parcarea din dreptul Stadionului va fi remodelată pentru redirectionarea traficului auto și eliberarea unei zone pietonale mai ample în vecinătatea Stadionului. De asemenea, pista de biciclete ce înconjoară Stadionul va fi conectată la pista de pe Str. Arieș prin două bretele, pe străzile Aleea F.C. Ripensia și Diaconul Coresi.

Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118/1998**. În spatele construcției supratereane propuse s-a prevăzut o alee care să poată acomoda accesul ocazional prilejuit de intervenția autospecialelor sau a altor autovehicule de intervenție.



### 3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT, INDICI

Având in vedere situația de pe teren și documentațiile de urbanism aprobate, documentația PUZ stabilește reglementările specifice legate de zona studiată.

#### 3.5.1. ZONA DE REGLEMENTARE A P.U.Z.

Zona de reglementare a P.U.Z. se afla situată in partea de SUD a intravilanului municipiului Timișoara, și este delimitată de următoarele reperi:

- la nord: str. Surorile Martir Caceu
- la est: Stadionul Dan Păltinișanu
- la sud: bvd. Iosif Bulbuca
- la vest: str. Arieș

Zona de reglementare este împărțită în subzone (Subzona A, Subzona B, Subzona C) și însumează teritoriile definite de acestea. Suprafața zonei de reglementare este 59550 mp (5,955 ha).

În prezent, datorită discontinuității fronturilor stradale, definirea spațială a fragmentului studiat din strada Arieș este inconsecventă și variabilă. Se observă însă două elemente dominante ce conturează spații publice de dimensiuni semnificative: piața urbană din fața Casei Tineretului, ansamblul format de intersecția bvd Iosiv Bulbuca - str. Arieș împreună cu piața urbană din fața Spitalului Județean

De asemenea, se observă că aliniamentul dublu de arbori din dreptul parcerii existente în Subzona A constituie **în prezent**, alături de arborii maturi ai parcului, o barieră vizuală pregnantă ce împiedică vizibilitatea către Stadionul Dan Păltinișanu. Cu toate acestea, Stadionul este vizibil din cele două intersecții ce delimitează acest aliniament de arbori (str. Arieș cu str. Diaconul Coresi, str. Arieș cu Aleea F.C. Ripensia).

Datorită acestei bariere vizuale preexistente, amplasarea optimă a zonei construibile **supraterane** aferentă P.U.Z. este în spatele aliniamentului de arbori menționat..

În plus, amplasarea unui volum-bară paralel cu aliniamentul de arbori și cu volumul liniar de locuințe colective aflat pe partea opusă a străzii, definește un culoar de trecere între cele două piețe urbane amintite anterior. Cele două spații publice devin astfel mai bine definite spațial și dobândesc un plus de valoare și importanță.

Mica piațetă pietonală propusă în dreptul Stadionului, adiacentă pistei de alergare și de biciclete, contribuie la realizarea unui triunghi alcătuit din cele 3 spații publice importante de pe cuprinsul Zonei de reglementare:

1. Piața Tineretului,
2. Piața Spitalului Județean,
3. Stadionul Dan Păltinișanu.



500005 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB4500000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB4500000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB4500000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XXX002105, tel: 0256-306042, fax: 0256-430093 email: and\_gaiv@adslexpress.ro www.andreescu-gaivoronski.com

Cele trei dispozitive urbane vor fi interconectate eficient datorită reconfigurării străzilor F.C. Ripensia și Diaconul Coresi, prin reamenajarea circulațiilor pietonale și introducerea pistelor de bicicliști.

### BILANȚ TERITORIAL - ZONA DE REGLEMENTARE A P.U.Z.

	Situația existentă		Situația propusă	
Teren intravilan	59550 mp	100%	59550 mp	100%
Suprafața construită	760 mp	1,30%	3315 mp	5,50%
Spații verzi	24800 mp	41,70%	25820 mp	43,36%
Drumuri, parcaje și circulații pietonale	33990 mp	57,00%	30415 mp	51,14%
Total	59550 mp	100%	59550 mp	100%

#### 3.5.2. SUBZONA A - FUNCȚIUNI MIXTE

Subzona A este definită de parcela destinată investiției, fiind amplasată între următoarele reperi:

- la nord: str. Diaconul Coresi
- la est: Parcul Stadion
- la sud: Aleea F.C. Ripensia
- la vest: str. Arieș

Suprafața Subzonei A este de 9700 mp (0,970 ha), definind o parcelă ce cuprinde și o parte din suprafața Parcului Stadion.

Soluția de configurare a suprafețelor construibile propuse rezultă dintr-un demers preponderent obiectiv, fiind constrânsă de mai mulți factori impuși de context:

- Pentru eficiență optimă, parcajul subteran are locuri de parcare dispuse la 90° în 6 șiruri paralele (la fel ca și parcajul la nivel existent);
- Pentru a se îndepărta cât mai mult de spațiile verzi ale Parcului Stadion, zonele construibile sunt deplasate cât mai aproape de str. Arieș;
- Pentru asigurarea devierii rețelei de gaze naturale ce traversează parcela, zona construibilă **subterană** trebuie retrasă la 5 m față de aliniamentul stradal (minim 2,0 m de-o parte și de alta a conductei).
- Zona construibilă **supraterană** este centrată în raport cu suprafața construibilă subterană pentru a se asigura o stabilitate structurală optimă și alinierea circulațiilor verticale;
- Volumul construibil **suprateran** este definit cu retrageri generoase față de limitele laterale ale parcelei pentru a se alinia cu traseele de vizibilitate studiate.

Construcțiile subterane propuse vor avea asigurată ventilația corespunzătoare a spațiilor conținute - se recomandă soluții cu ventilație naturală.



## a. Funcțiuni prescrise

În acest perimetru vor fi permise următoarele funcțiuni:

### 1. Utilizările funcționale permise conform R.L.U. - P.U.G. în vigoare:

- construcții specifice activităților sportive (terenuri de sport, stadion, patinoar, săli de înot, săli de gimnastică, săli polivalente, etc.)
- construcții și amenajări specifice funcțiunii de ștrand ( administrație, vestiare, bazine de înot, spații alimentație publică )
- parc de distracții, alimentație publică
- instalații tehnico - edilitare pentru necesitățile dotărilor de sport și agrement
- plantații, amenajări spații verzi
- parcaje ( inclusiv parcaje publice subterane )
- localuri ce comercializează băuturi alcoolice și discoteci - cu condiții
- extinderi ale clădirilor existente - cu condiții
- alte funcțiuni prevăzute în P.U.G.

### 2. Funcțiuni suplimentare propuse prin acest P.U.Z.:

- birouri și spații administrative
- servicii (unități de cazare, spații comerciale, dotări sportive și funcțiuni adiacente).

## b. Indici de suprafață

### BILANȚ TERITORIAL SUBZONA A

	Situația existentă		Situația propusă	
Teren intravilan	9700 mp	100%	9700 mp	100%
Suprafața construită	0 mp	0%	2221 mp	22,91%
Spații verzi	3438 mp	35,44%	4141 mp	42,69%
Drumuri, parcaje și circulații pietonale	6262 mp	64,56%	3338 mp	34,40%
Total	9700 mp	100%	9700 mp	100%

**În interiorul Zonei de reglementare, cât și în interiorul Subzonei A, NU au loc reduceri ale suprafețelor de spații verzi, ci amplificări în interiorul aceluiași perimetru. De asemenea, NU au loc strămutări de spații verzi în altă locație.**

Față de suprafața existentă de spații verzi, în urma amenajării de noi spații verzi și circulații în perimetrul zonei asfaltate existente în Subzona A, rezultă o suprafață excedentară de spații verzi noi în mărime de 703 mp (diferența între Situația existentă - spații verzi și Situația propusă - spații verzi conform Bilanțului teritorial pentru Subzona A).





### c. Indici urbanistici

Regimul de înălțime maxim	<b>2S + P + Mezanin + 4 Etaje + Etaj retras</b>
Indici maximi de ocupare	POTmax. = <b>40%</b> CUTmax. = <b>3,00</b>

### d. Arbori

Arbori propuși pentru îndepărtare	<b>25 arbori</b>
Arbori propuși pentru plantare	<b>34 arbori</b>

### e. Amplasarea pe parcelă

Amplasare pentru construcții subterane:

- față de aliniamentul stradal – str. Arieș – retragere minimă de 5,00m.
- față de aliniamentul stradal – str. Diaconul Coresi – retragere minimă de 3,00m.
- față de aliniamentul stradal – str. Aleea F.C. Ripensia – retragere min. de 0,00m.
- față de limita din spate – retragere minimă de 22,00 m.

Amplasare pentru construcții supraterane:

- față de aliniamentul stradal – str. Arieș – cu o retragere minimă de 18,50m.
- față de aliniamentul stradal – str. Diaconul Coresi – retragere minimă de 11,00m.
- față de aliniamentul stradal – str. Aleea F.C. Ripensia – retragere min. de 7,00m.
- față de limita din spate – cu o retragere minimă de 36,00 m.

Zona propusă de implantare a construcțiilor subterane și supraterane este conform planșei de Reglementari Urbanistice.

### f. Sistematizarea verticală și amenajarea suprafețelor

Clădirile **supraterane** propuse se va alinia cu cel puțin una din muchiile orizontale la cota de cornișă sau/și la înălțimea maximă a blocului de locuințe de vis-a-vis.

Clădirile **subterane** vor fi amplasate complet sub cota de călcare existentă. Se vor asigura obligatoriu adâncimile necesare pentru acoperirea nivelurilor subterane cu un strat de pământ care să poată acomoda plantarea de vegetație.

Pe suprafața construibilă în regim 2S (a parcajului subteran), definită în planșa Reglementări urbanistice, în afara zonelor traversate de carosabil auto, se vor amenaja spații verzi și alei pietonale cu pavaj drenabil (de exemplu dale pe pat de nisip).

### 3.5.3. SUBZONA B - STRADA ARIEȘ



300005 TIMIȘOARA P-ța Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB4500000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB4500000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB4500000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XXX002105, tel: 0256-306042, fax: 0256-430093 email: and\_gaiv@adslexpress.ro www.andreescu-gaivoronski.com

Subzona B cuprinde ambele fronturi ale străzii Arieș, de la intersecția cu str. Surorile Martir Caceu și până la intersecția cu bvd. Iosif Bulbuca.

Suprafața Subzonei B este 24.690 mp (2,690 ha). În această subzonă se propune reorganizarea intersecțiilor și a tramelor stradale astfel încât să fie soluționate disfuncționalitățile existente și să fie acomodată introducerea noilor funcțiuni cuprinse în Subzona A.

Pentru această subzonă, se păstrează funcțiunile și condiționările reglementate prin P.U.G.

### 3.5.4. SUBZONA C - SPAȚII VERZI

Subzona C cuprinde partea din parcul Stadion necuprinsa în Subzona A, inclusiv un fragment din taluzul Stadionului Dan Păltinișanu și fronturile străzilor Diaconul Coresi, și Aleea F.C. Ripensia.

Suprafața Subzonei C este 25.160 mp (2,516 ha). Se propune reamenajarea parcului astfel încât să fie soluționate disfuncționalitățile existente și să fie acomodată introducerea noilor funcțiuni cuprinse în Subzona A

Delimitarea și încadrarea precisă a zonelor este conform planșelor cuprinse în partea desenată. Zonele care fac obiectul acestui Regulament Local de Urbanism fac parte din intravilanul municipiului Timișoara.

Pentru această subzonă, se păstrează funcțiunile și condiționările reglementate prin P.U.G.

### 3.5.5. CARACTERISTICILE SOLUTIEI DE MOBILARE PROPUSE

Pe terenul studiat se propune un imobil cu regim de înălțime 2S+P+Mezanin+4E+Er, care va cuprinde:

- Parcaj public cu două niveluri subterane, capacitate 400 locuri
- Hotel de 4 sau 5 stele
- Centrul de conferințe
- Spa
- 2 restaurante cu săli de mese
- Bar și cafenea
- Spații comerciale
- Zona administrativă - recepție, garderoba, depozitare bagaje, cabinet medical, paza, vestiare, birouri

Parametrii urbanistici: **POT = 36.00%, CUT = 2.75**

în care:

Suprafața terenului conform CF este de:

**S<sub>T</sub> = 9.700 mp**

Suprafața construită la sol:

**S<sub>S</sub> = 2.200,00 mp**

Suprafața construită desfășurată supraterană:

**S<sub>D</sub> = 14.500,00 mp**

Suprafața construită subterană:

**S<sub>SB</sub> = 12.000,00 mp**

Suprafața construită desfășurată totală:

**S<sub>D</sub> = 26.500,00 mp**



300005 TIMIȘOARA P-ta Sf. Gheorghe nr. 4, et.2, ap.10, Reg.Com.J35/2735/91, cod fiscal R 1823188, cont IBAN B.C.R. Timiș RO96RNCB4500000007330001, cont € B.C.R. Timiș RO31RNCB4500000007330007, cont garanții B.C.R. Timiș RO15RNCB4500000007330004, cont IBAN Alpha Bank RO75BUCU569501212511RO01, cont IBAN Trezorerie RO35TREZ6215069XXX002105, tel: 0256-306042, fax: 0256-430093 email: and\_gaiv@adslexpress.ro www.andreescu-gaivoronski.com

Soluția de mobilare propune și o amenajare cu intervenții minime neintrusive a zonei din Parcul Stadion aflată în vecinătatea imediată a zonei construibile (adăugarea de locuri de stat și a unor alei din materiale naturale)

Aceeși soluție de mobilare mai poate fi aplicată pentru un imobil cu destinația de birouri și spații administrative cu servicii amplasate la parter și mezanin (centru de conferințe, centru comercial etc.).

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

#### 3.6.1. Alimentare cu apă, canalizare.

##### a. Apa potabilă

De la conducta stradala și până la limita de proprietate este prevăzut bransament la rețeaua de apă potabilă, prin conducta din polietilena PE 125 mm, cu piesa de bransare.

Rețelele exterioare de distribuție a apei cuprind:

- conducte principale de distribuție
- camin de bransament, situat la limita de proprietate.

Rețeaua propusă se va executa din conducta din polietilena PE-HD cu diametrul de 125 mm, montată în pământ, pe pat de nisip. Rețeaua de distribuție se va poza de regulă în spațiul verde (în afara zonei carosabile), se va echipa cu **hidranți de incendiu** supraterani amplasați la distanțe de cca.150m unul de celălalt și 5m față de zidurile cladirilor.

##### b. Apa uzată

Canalizarea propusă se va face în **sistem separativ** (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

Apele uzate menajere provenite de la obiectiv vor fi colectate prin intermediul unei **rețele de canalizare** subterane realizate din tuburi de PVCKG cu Dn 315mm. Această rețea de colectare va descărca apele uzate menajere în sistemul existent centralizat de canalizare al municipiului Timisoara, prin racord la canal, din conducte PVCKG cu D = 315 mm. Pe traseul rețelei de canalizare propusă pe amplasament vor fi prevăzute cămine de vizitare și intersecție cu un diametru de minim 1m.

Nu există ape uzate de tip tehnologic.

Sistemul de canalizare cuprinde :

- racordul de canalizare a instalațiilor de canalizare interioară la canalizarea exterioară;
- rețele de canalizare menajera exterioară ;
- rețele de canalizare pluvială exterioară ;
- guri de scurgere și rigole pentru ape meteorice;

Prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere, se elimină posibilitatea exfiltrațiilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

Apele uzate vor fi evacuate în canalul colector proiectat, cu respectarea parametrilor de calitate prevăzuți de Normativul NTPA 002/2002 .

Vor fi întrunite astfel condițiile prevăzute de Directiva Cadru Apa 2000/60/EC (WFD).



### c. Apa pluviala

Apele pluviale din zona verde vor ramane in teren.

Apele pluviale provenite de pe acoperisurile cladirilor si de pe suprafetele betonate sunt colectate si deversate, controlat, in canalizarea orasului. Se va realiza un sistem separat de colectare a apelor pluviale provenite de pe acoperis si cele de pe platformele betonate. Datorita pierderilor accidentale de ulei care se pot produce s-a prevazut un separator de hidrocarburi. Apele colectate de pe suprafetele betonate vor trece in separatorul de hidrocarburi iar apoi vor fi deversate la sistemul de canalizare al orasului.

**d. Valorile medii ale necesarului de apă** (cerinta la sursă și evacuarea apelor uzate menajere/tehnologice și meteorice, gradul de recirculare al apei)

#### 1. Consum menajer

- personal administrativ: 50;
- capacitate cazare: 250;
- necesar specific 110 l/persoană/zi pentru 24 h/zi;
- pentru spălat pardoseli: 2 l/mp, 200 mp.

$$Q_{zi\ med} = 300 \times 110 + 2 \times 200/1000 = 26,40\ mc/zi$$

$$Q_{zi\ max} = 1,1 \times 26,4 = 29,04\ mc/zi$$

$$Q_{orar\ max} = 0,80 \times 29,04 / 24\ h = 0,97\ mc/h$$

#### 2. Debite de ape uzate menajere deversate la canalizarea publică

$$Q_{zi\ med} = 0,80 \times 26,40 = 21,12\ mc/zi$$

$$Q_{zi\ max} = 0,80 \times 29,04 = 23,43\ mc/zi$$

$$Q_{orar\ max} = 0,80 \times 0,97 = 0,78\ mc/zi$$

#### 3. Debite de ape pluviale deversate la canalizarea publică

$$Q_{pl} = m \times i \times s_i \times \varnothing\ (l/s),\ unde$$

$$m = 0,80,\ \text{coeficient de înmagazinare}$$

$$i = 120\ l/s/ha,\ \text{intensitatea ploii de calcul}$$

$$s_i = \text{suprafata luată în calculul apelor pluviale}$$

$$s_i = s_1 + s_2 = 0,22 + 0,29 = 0,51\ ha$$

$$s_1 = \text{suprafata terasei clădirii}$$

$$s_2 = \text{suprafata platformei betonate}$$

$$\varnothing = 0,9,\ \text{coeficientul de scurgere}$$

$$Q_{pl} = 0,8 \times 120 \times 0,51 \times 0,9 = 44,06\ l/s$$

Debite evacuate la canalizare:

$$Q_{uz\ zimed} = 70\ m^3/zi = 70.000\ l/zi = 0,81\ l/s$$

Debite de ape de ploaie de pe constructii si drumurile din interiorul zonei:

$$Q_{colectat} = 19.065,6\ m^3/an$$

Nu sunt ape care sa fie recirculate.



#### 4. Necesarul de apă pentru stingerea incendiilor

- hidranti interiori 2 x 2,5 l/s, două jeturi în funcțiune simultană, conform anexei 3 din NP 086/05 și presiunea necesară Hnec = 46 m CA;
- sprinklere parcaje 30 l/s, conform Normativului NP 127/2009 de securitate la incendiu pentru parcajele subterane și Hnec = 60 m CA.

Pentru asigurarea rezervei intangibile și a presiunii necesare la funcționarea instalațiilor de stingere a incendiilor se va prevedea o rezervă de apă cuplată cu stație de pompare.

Volumul rezervei de apă este:

$$V = V_i + V_{sprk}$$

$$V_i = 10 \text{ min} \times 5 \text{ l/s} \times 60 \text{ s} = 3 \text{ mc}$$

$$V_{sprk} = 1 \text{ h} \times 30 \text{ l/s} \times 3600 \text{ s} = 108 \text{ mc}$$

Volumul rezervei este de 111 mc.

Timpul de refacere a rezervei de apă pentru stingerea incendiilor, conform STAS 1478/1990, este de 24 h.

#### 3.6.2. Alimentarea cu energie electrică

Bilantul energetic al consumatorilor de energie electrică se apreciază astfel :

1100 birouri

1100 x 6 KW / birou.

$$P_i = 6600 \text{ kW}$$

$$K_s = 0,3$$

$$P_s = 1971 \text{ Kw}$$

Zona studiată va fi dotată cu iluminat stradal cu corpuri de iluminat cu lampi cu vapori de mercur sau sodiu de 250 W , montate pe stalpii rețelei stradale. Toate lucrările se vor realiza de către firme atestate de SC ELECTRICA SA pentru acest gen de lucrări , pe baza proiectelor elaborate de aceasta .

#### 3.6.3.Telefonie

Zona va fi dotată cu rețele telefonice subterane, ce se vor realiza de operatori licențiați din zona, în baza proiectului elaborat de aceasta. Lucrări necesare :

- Realizarea proiectului de telefonizare .
- Realizarea rețelelor de comunicații și bransare

La proiectare și execuție se va respecta legislația în vigoare.

#### 3.6.4. Gaze naturale

Se va realiza prin extinderea rețelei existente de gaze naturale, ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la operatorul licențiat al sistemului de distribuție.

Racordarea se va efectua prin bransament de gaze și post de reglare pentru imobil.  
Necesarul de gaze naturale este estimat la 607,5 Nmc/h.



### 3.6.5. Instalații termice

Deși în zona există rețele termice primare, se recomandă asigurarea necesarului termic, în baza unei **centrale termice proprii**, alimentate cu combustibil **gaze naturale**.

Centralele termice folosite vor avea cazan cu randament ridicat (peste 92%), rezultând astfel emisii reduse de noxe.

## 3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

### Tipul de proprietate asupra terenurilor

Terenul studiat în PUZ are suprafața, conform CF 424232, de 9700 mp, integral proprietatea Municipiului Timișoara.

### Circulația terenurilor

Terenul destinat amenajărilor exterioare propuse și modernizării rețelei de drumuri va fi domeniu public.





## 4. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal CONSTRUIRE IMOBIL DE BIROURI ȘI SERVICII CU PARCAJ PUBLIC SUBTERAN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE STR. DIACONUL CORESI, TIMISOARA s-a efectuat in concordanta cu Certificatul de Urbanism nr. 954 din 19.03.2012, cu Avizul de Oportunitate nr. 07 / 12.02.2012 (eliberate de Primăria Municipiului Timișoara) si cu cadrul continut Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

Planul Urbanistic Zonal CONSTRUIRE IMOBIL DE BIROURI ȘI SERVICII CU PARCAJ PUBLIC SUBTERAN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE STR. DIACONUL CORESI, TIMISOARA se va integra in PUG TIMISOARA si va avea o valabilitate de 5ani.

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce expliciteaza si detaliaza prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe intreaga zona studiata.

Propunerile enuntate in P.U.Z. au un caracter principial, urmand a fi validate de realizarea unor proiecte tehnice pe specialitati.

Intocmit

**arh. Paul Cărbăș**

Sef de proiect

**dr. arh. Ioan Andreescu SC Andreescu & Gaivoronschi SRL**