



© Google Maps

FOAIE DE CAPAT

TITLUL PLAN URBANISTIC ZONAL:	DEZVOLTARE PROIECT IMOBILIAR MIXT
NUMAR PROIECT:	2410.04.1
DATA ELABORARE:	NOIEMBRIE 2019
BENEFICIAR:	S.C. CEDAR INVEST S.R.L.

LISTA DE SEMNATURI

Firma/ Specialitate /Nume	Parafa/Semnatura
<p>S.C. SUBCONTROL S.R.L.</p> <p>Proiectant general</p> <p>Jur. Ruxandra Badescu</p>	
<p>S.C. PLANCONTROL S.R.L.</p> <p>Proiectant urbanism/arhitectura</p> <p>Arh. Dipl. Radu D. Radoslav</p>	
<p>S.C. INSTAL5F S.R.L.</p> <p>Proiectant apa si canalizare</p> <p>Ing. Victor Rasadea</p>	
<p>S.C. INSTAL5F S.R.L.</p> <p>Proiectant electrice si gaze naturale</p> <p>Ing. Victor Rasadea</p>	
<p>S.C. PATHS ROUT S.R.L.</p> <p>Proiectant drumuri</p> <p>Ing. Dan Percec</p>	
<p>S.C. DAMIAN ECOPROIECT S.R.L.</p> <p>Protectia mediului</p> <p>Ing. Marius Damian</p>	

BORDEROU GENERAL

1 PARTER SCRISA

- 1.1 MEMORIU DE PREZENTARE
- 1.2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

2 PARTE DESENATA

- 2.1 INCADRARE IN TERITORIU..... U 01
- 2.2 ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE..... U 02
- 2.3 REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE..... U 03
- 2.4 POSIBILITATE MOBILARE URBANA – ETAPA I.....U04
- 2.5 POSIBILITATE MOBILARE URBANA – ETAPA II.....U05
- 2.6 PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR..... U 06
- 2.7 ANALIZA SITUATIE EXISTENTA CVARTAL..... U 07
- 2.8 STUDIU REGIM INALTIME.....U 08
- 2.9 REGLEMENTARI – ECHIPARI EDILITARE.....U09

CUPRINS MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE	8
1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI.....	8
1.2. OBIECTUL P.U.Z.	8
1.2.1. Solicitari ale temei-program	8
1.3. SURSE DOCUMENTARE.....	9
1.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ.....	9
1.3.2. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ	10
1.3.3. Date statistice	10
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII.....	11
2.1. EVOLUTIA ZONEI.....	11
2.1.1. Date privind evolutia zonei	11
2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii.....	11
2.1.3. Potential de dezvoltare	12
2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE.....	12
2.3. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	12
2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.....	13
2.4.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.....	13
2.4.2. Date generale despre amplasament	13
2.5. CIRCULATIA.....	15
2.6. OCUPAREA TERENURILOR.....	16
2.6.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata:.....	16

2.6.2.	Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:	16
2.6.3.	Aspecte calitative ale fondului construit	16
2.6.4.	Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine	16
2.6.5.	Asigurarea cu spatii verzi:	17
2.6.6.	Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele invecinate	17
2.6.7.	Principalele disfunctionalitati.....	17
2.7.	ECHIPARE EDILITARA.....	17
2.7.1.	Lucrari de apa - canal existente.....	17
2.7.2.	Rețele de energie electrica - situatia existenta.....	18
2.7.3.	Telefonizare si telecomunicatii.....	18
2.7.4.	Rețele de gaze naturale– situatie existenta	18
2.8.	PROBLEME DE MEDIU	18
2.9.	OPTIUNI ALE POPULATIEI.....	18
3.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA	20
3.1.	CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	20
3.2.	PREVEDERI ALE PUG / MASTERPLANULUI.....	20
3.3.	VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	20
3.4.	MODERNIZAREA CIRCULATIEI	21
3.5.	ZONIFICAREA FUNCTIONALA– REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI 23	
3.5.1.	Elemente de tema, functionalitate, amplasare	23
3.5.2.	Propuneri de interventie privind fondul construit	24
3.5.3.	Reglementari	24
3.5.4.	Bilant teritorial – utilizare functionala.....	24
3.5.5.	Reglementari – configurare spatiaa	26
3.5.6.	Regim maxim de inaltime	26
3.6.	DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE	26
3.6.1.	Lucrari necesare pentru asigurarea necesarului de apa potabila:.....	26

3.6.2.	Canalizarea menajera si pluviala	27
3.6.3.	Alimentare cu energie electrica: asigurarea necesarului de consum electric;	29
3.6.4.	Telecomunicatii.....	29
3.6.5.	Alimentare cu gaze naturale	29
3.7.	PROTECTIA MEDIULUI	30
3.7.1.	Caracteristicile planurilor si programelor cu privire in special la:	Error! Bookmark not defined.
3.7.1.1.	Gradul in care Planul Urbanistic Zonal 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. Elaborarea Planului Urbanistic Zonal.....	Error! Bookmark not defined.
3.7.1.2.	Gradul in care Planul Urbanistic Zonal influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele.	Error! Bookmark not defined.
3.7.1.3.	Relevanta planului pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltarii durabile.	Error! Bookmark not defined.
3.7.1.4.	Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:	Error! Bookmark not defined.
3.7.1.5.	Relevanta PUZ pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu	Error! Bookmark not defined.
3.7.2.	Prevenirea producerii riscurilor naturale.....	Error! Bookmark not defined.
3.7.3.	Caracteristicile efectelor zonei posibil a fi afectate cu privire in special la:.....	Error! Bookmark not defined.
3.7.3.1.	Probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor - nu este cazul.	Error! Bookmark not defined.
3.7.3.2.	Natura cumulative a efectelor – nu este cazul. ..	Error! Bookmark not defined.
3.7.3.3.	Natura transfrontaliera a efectelor – nu este cazul.	Error! Bookmark not defined.
3.7.3.4.	Riscul pentru sanatatea umana	Error! Bookmark not defined.
3.7.3.5.	Marimea si spatialitatea efectelor - nu este cazul	Error! Bookmark not defined.
3.7.3.6.	Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international - nu este cazul. .	Error! Bookmark not defined.

3.7.4.	Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi, etc.	
	Error! Bookmark not defined.	
3.7.5.	Refacerea peisagistica si reabilitare urbana.....	Error! Bookmark not defined.
3.8.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	40
3.8.1.	Listarea obiectivelor de utilitate publica	40
3.8.2.	Bilant teritorial - propunere de utilizare a terenului	40
3.8.3.	Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zona, conform Legii 213/1998	40
3.8.4.	Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori, in vederea realizarii obiectivelor propuse	40
4.	CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE	41

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii	DEZVOLTARE PROIECT IMOBILIAR MIXT
Nr. Proiect	2410.04.1
Faza	P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal)
Beneficiar	SC CEDAR INVEST SRL
Proiectant general	SC SUBCONTROL SRL
Proiectant specialitate arhitectura si urbanism:	SC PLANCONTROL SRL
Data elaborarii	AUGUST 2019

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1. Solicitari ale temei-program

Documentatia Plan Urbanistic Zonal: „Dezvoltare proiect imobiliar mixt”, Municipiul Timisoara, judetul Timis, conform C.F. 404862, a fost intocmita la comanda beneficiarului SC CEDAR INVEST SRL.

Documentatia de fata propune solutii si reglementari in scopul mobilarii parcelei cu constructii cu destinatie rezidentiale, comert si servicii, pe terenul situat in intravilanul localitatii Timisoara, Spl. N. Titulescu nr.5.

Terenul zonei studiate, are o suprafata totala de 15430,00mp. Proprietarul terenului este SC CEDAR INVEST SRL.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studziata

Zona studziata este amplasata in intravilanul municipiului Timisoara, delimitata de Bulevardul Republicii la nord, Strada Jiul la est, Splaiul Nicolae Titulescu la sud si strada Anton Seiller la vest.

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Timisoara nr.229/14.09.1999, terenul se inscrie din punct de vedere al zonificarii teritoriale intravilane, in **UTR 3, zona unitati industriale.**

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Timisoara nr.157/28.05.2002 a carei valabilitate a fost prelungita prin Hotararea Consiliului Local nr.105/24.04.2012, din punct de vedere al zonificarii teritoriale, terenul se incadreaza in: **ZCP 17 – ANSAMBLUL INDUSTRIAL SPLAIUL NICOLAE TITULESCU** si **RiM – ZONA INDUSTRIALA RESTRUCTURABILA – ZONA MIXTA.**

Conform prevederilor Planului Urbanistic Zonal – Malurile Canalului Bega aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Timisoara nr.27/26.01.2010, terenul se incadreaza in **ZONA B IV – ZONA DE LOCUIT ATRACTIVA.**

1.2.3. Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zona mixta

Unitati industriale aflate in general in proprietate privata, dispunand de suprafete insemnate de teren, situate in locatii importante pentru dezvoltarea orasului.

1.2.4. ZCP 17 – Ansamblul Industrial Splaiul Nicolae Titulescu

Zona construita propusa spre clasare, cuprinzand malul canalului Bega de la Strada Gelu (vest) la podul Traian (in est), indeosebi partea nordica a malului cu ansamblul de constructii industriale de secol. XIX sau XX.

1.2.5. Zona B IV – Zona de locuit atractiva

Zona B contine subzonele functionale B III si B IV, care sunt delimitate astfel: B III de la Strada Nufar pana la Podul Eroilor, iar B IV – de la Podul Eroilor pana la limita vestica a Parcului Central. La sud de canalul Bega se afla cartierul istoric Iosefin cu cladiri cu valoare istorica si arhitecturala, iar la nord de canal se afla o zona mixta, cu pondere industriala si comerciala crescanda, extinsa pana la zona Garii de Nord.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

Pentru prezenta documentatie au fost analizate atat planurile urbanistice aprobate din vecinatatea terenului studiat cat si planurile urbanistice cu caracter director care stabilesc directia de dezvoltare a zonei, dupa cum urmeaza:

- Planul de amenajare al teritoriului national;
- Planul de amenajare al teritoriului judetean Timis;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara, aprobat prin HCL nr.229/14.09.1999
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara, aprobat prin HCL nr.157/28.05.2002, cu prelungire a valabilitatii prin HCL nr.105/24.04.2012.
- Planul Urbanistic Zonal – Malurile Canalului Bega, aprobat prin HCL nr.27/26.01.2010
- Planul de amenajare a teritoriului administrativ al municipiului Timisoara pr.IPROTIM nr.34.233/010/B;

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/ N 16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Legea 50/1991, privind autorizarea executarii constructiilor cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr. 1943/2001 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- HG nr. 1076/8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe, modificata prin HG 1000/2012;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/1997 privind normele de igiena.

1.3.2. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ

- Certificatul de Urbanism nr. 560/25.02.2019;
- Documentatie topografica pentru faza P.U.Z., continând date topografice si cadastrale intocmite de SC GIS Survey SRL;
- Paralel cu intocmirea acestei documentatii s-au obtinut avize de la toti detinatorii de gospodarie supraterana sau subterana din zona.
- Conform Avizului de amplasament al companiei E-DISTRIBUTIE BANAT, nr.264499333 / 09.05.2019, in zona de interes exista o retea LEA JT; culoarul de protectie fata de aceasta linie este de 1m, si se vor efectua sondaje pentru a determina pozitia exacta a traselului cablurilor electrice existente, repectandu-se distanta de 0,6m fata de acestea, in care nu este permisa executarea constructiilor si a amenajarilor;
- Conform Avizului de principiu nr. 155 din 07.02.2019 eliberat de S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., amplasamentul propus nu este afectat de retea de fibra optica, existand insa in jurul acesteia cabluri telefonice subterane pozate in canalizatie si cabluri telefonice aeriene montate pe stalpi;
- Conform Avizului favorabil din data 05.02.2019, eliberat de COLTERM S.A. ca urmare a cererii UR2019-001123/29.01.2019, amplasamentul propus nu detine retele termice si de apa rece hidrofor;
- Conform avizului nr.1662 din 22.05.2019 eliberat de DELGAZ GRID, terenul in studiu obtine aviz favorabil pentru utilitati, constructiile propuse neafectand sistemul de distributie de gaze naturale;
- Conform avizului tehnic de amplasament prin adresa nr. 1982 din 20.02.2019 eliberat de AQUATIM S.A., terenul in studiu obtine aviz favorabil pentru utilitati.

1.3.3. Date statistice

Nu au fost utilizate date statistice.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

2.1.1. Date privind evolutia zonei

Zona studiată se află într-un areal cu caracter preponderent industrial al orașului. Parcela a găzduit Fabrica de Pălării din Timișoara, fondată în 1896, fiind prima întreprindere de profil din sud-estul Europei, deschisă prin administrația austro-ungară. Primul patron a fost Filip Lenstein, care a angajat specialiști din Austria și a adus primele mașini tot din apusul Europei, făcând o fabrică renumită în țările Europei centrale și de vest.

Din momentul în care fabrica a început să funcționeze, cei 80 de muncitori produceau zilnic 62 de duzini de pălării de fetru, iar palariierii timișoreni erau renumiți, palariile făcute de ei fiind la fel de apreciate ca cele confecționate la Pesta sau la Viena. În timpul primului război mondial, fabrica s-a menținut pe piață cu producția de sepci pentru armata austro-ungară și cea de pasla pentru cizmele militare. În anul 1938 fabrica avea 240 de muncitori și producea closuri și pălării din lână și din par de iepure, care erau vândute în toată Europa și America. Fabrica a fost naționalizată în 1948, cu denumirea „Fabrica de Pălării Timișoara”, denumită de localnici, pe scurt, Paltim, și și-a continuat activitatea confecționând berete civile și militare și pălării pe suport termoplastic.

În anul 1990, a început procesul de privatizare, care s-a finalizat în 1995. În anul 2006, o parte din acțiuni au fost preluate de o firmă din București. Un an mai târziu, Paltim și-a încetat activitatea.

Mai departe, ansamblul clădirilor Paltimului a preluat diverse funcțiuni culturale și de servicii. Terenul a găzduit spații de concerte și repetiții pentru trupe locale, spații de activități sportive (catarat), ateliere mecanice auto și de biciclete, precum și spații culturale, printre care Ambasada și Basca. În urma chiriilor crescânde sub ultimul proprietar, acestea au început să se relocheze.

Vecinătățile imediate nu s-au dezvoltat în ultimii ani, singurele noi investiții din apropiere fiind campusul și clădirea de birouri Nokia, de pe strada Andrei Muresanu, alături de Incubox și complexul de locuințe colective City of Mara, la nord de calea ferată și Pasajul Jiul.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relatează cu evoluția localității

Cele două maluri ale râului Bega au caractere diferite în preajma amplasamentului. Malul sudic cuprinde ansamblul extins al cartierului istoric Iosefin, cu clădiri datând din secolul XIX și prima jumătate a secolului XX.

Malul nordic este mai eterogen, alternând vechi zone industriale propuse spre refuncționalizare (fostele Electromotor, Bega, Electrometal, Paltim și Pasmatex, singura fabrică încă funcțională), cu zone de locuințe cu dotări locale și servicii. La vest de terenul vizat se află

ansamblul urban “Str. Anton Seiller”, datat de la sfarsitul secolului al XIX-lea, iar la sud este pozitionat ansamblul urban “Str. Nicolae Titulescu”, care cuprinde o serie de cladiri de locuinte si fosta Fabrica de Gheata.

O serie de cladiri de servicii si educatie se mai afla in proximitatea terenului, fiind vorba de Corpul R al Politehniciei, de cladirea de birouri din vecinatatea acesteia (pe malul nordic) si de corpul Universitatii de Medicina si Farmacie pe malul sudic al Begai.

2.1.3. Potential de dezvoltare

Zona are un real potential de dezvoltare, datorita necesitatii extinderii de arii rezidentiale, precum si a crearii de elemente de infrastructura si functiuni conexe inerente zonelor de locuit, cum sunt structurile de comert si servicii. Planurile urbanistice din zona au relevat tocmai aceste cerinte, inclusiv marcand segmentul discutat de mai sus ca fiind o zona cu mare potential pentru locuire atractiva, semi-centrala.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Amplasamentul se afla la adresa Splaiul Nicolae Titulescu nr.5, de-a lungul inelului 2 de circulatie.

Terenul zonei studiate, are o suprafata totala de 15430,00mp.

Vecinatatile sunt dupa cum urmeaza (conf. planurilor anexate):

- la nord - Bulevardul Republicii si Pasajul Jiul
- la sud - Splaiul Nicolae Titulescu, raul Bega
- la est - Strada Jiul, cu Corpul R al Politehniciei, ansamblul cladirilor fabricii Pasmatex, cladirea fostei Fabrici de Gheata
- la vest - Strada Anton Seiller cu locuinte

2.3. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Terenul este situat in intravilanul municipiului Timisoara si se identifica prin:

- C.F. 404862, nr. topografic 17310 - 15430,00mp; proprietar SC CEDAR INVEST SRL.

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.4.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.

Amplasamentul se prezinta ca si o suprafata de teren orizontala si nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care sa-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare, stabilitatea terenului fiind asigurata.

Pentru realizarea studiului geotehnic s-au precizat lucrarile de prospectare geotehnica, stabilite conform "NORMATIVULUI PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENTELE SI METODELE CERCETARII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE NP 074/2007".

2.4.2. Date generale despre amplasament

Din studiul altor documentatii elaborate in zona s-a constatat ca:

Terenul are o suprafata relativ plana, astfel amplasamentul nu prezinta potential de alunecare, deci are asigurata stabilitatea generala.

Terenul propus are un relief de campie joasa facand parte din campia Timisului, caracterizata de valuri largi fiind acoperita cu o cuvertura de pamanturi argilos prafos nisipoase. Aceasta caracteristica de campie joasa ii este atribuita datorita faptului ca fiind o prelungire a Campiei Tisei, in spatiul Piemonturilor Vestice (de-a lungul cursului raului Timis) este formata din formatiuni aluvionare cu denivelari de mai mica amploare determinate de prezenta covurilor si dispune de altitudini ce se incadreaza intre 80 si 100 m.

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

Din punct de vedere **geomorfologic**, zona interesata este situata pe interfluviul Timis – Bega, campie joasa de tip aluvionala de subsidenta recenta, formata in perioada cuaternara din depozite fluvio – lacustre: nisipuri, pietrisuri, argile (grosime 60...80 m din care cele mai recente apartin holocenului 10...20 m). Morfologic, municipiul Timisoara se incadreaza in campia joasa Timis – Bega, avand ca axa longitudinala raurile Timis si Bega, subunitate a marii unitati geomorfologice Campia Tisei.

Geologic, campia in sine a luat nastere prin procesul de intensa aluvionare a depresiunii tectonice a Tisei care a durat tot timpul neogenului, peste care s-au suprapus aluviunile cuaternarului, constituite in aceasta zona dintr-un complex nisipos in masa caruia apar intercalate orizonturi sau straturi argiloase.

Prezenta intercalatiilor argilos – prafoase - nisipoase, variatia de grosime, culoare, granulometrie, consistenta, respectiv grad de indesare al pamanturilor necoezive scot in evidenta caracterul lenticular si incrucisat al intregului depozit, caracteristic depunerilor in zonele de divagare a raurilor in partea de campii joase.

Suprafata morfologica consta in forme de relief nediferentiate, cu vai putin adanci, meandrate, albie parasite, terase ingropate, acoperite cu o crusta subtire de sol vegetal si umpluturi recente de sistematizare verticala.

Reteaua hidrografica. Raul Bega traverseaza municipiul si se afla in imediata vecinatate a terenului, iar raul Timis are albia in vecinatatea teritoriului municipiului. Scurgerea si debitele maxime se formeaza mai cu seama din ploile de la inceputul verii. Scurgerea minima se produce in perioada secetoasa din timpul verii si toamnei.

Adancimea de inghet in zona de amplasare a viitoarelor constructii este de 0,70m, conform STAS 6054 – 77.

Seismicitatea. In conformitate cu Codul P100-1/2006, perioada de colt $T_c = 0,7s$. Factorul de amplificare dinamica maxima a acceleratiei orizontale a terenului de catre structura $\beta_0 = 2,5$. Spectrul normalizat de raspuns elastic $S_e(T) = a_g \beta(T)$ se considera pt. zona Banat (fig. 3.4 din codul mentionat), iar acceleratia orizontala a terenului pt. proiectare $a_g = 0,20g$.

Apa subterana interceptata in foraje a fost la -4,80 m fata de nivelul terenului natural, avand tendinta ascensionala, respectiv stabilizandu-se la -4,60 m fata de nivelul terenului natural.

Din observatiile asupra variatiei nivelului apei in zona amplasamentului cercetat (discutii purtate cu vecinii, lucrari efectuate in zona), se apreciaza faptul ca **nivelul maxim superior** al apei subterane poate ajunge pana la -2,50 m fata de cota terenului natural.

Pentru determinarea agresivitatii chimice a apei fata de betoane, s-a prelevat o proba de apa care s-a analizat (buletin nr. 43.165/2019 – Anexa 17). Din buletinul de analiza chimica reiese faptul ca apa freatica **nu prezinta agresivitate chimica fata de betoane.**

Pentru stabilirea stratificatiei terenului de fundare s-au interpretat rezultatele obtinute prin analiza probelor de teren, insistandu-se indeosebi pe aprecierea granulozitatii inclusiv cantitatea procentuala pentru fragmentele cu dimensiuni grupate dupa prescriptii (argile, prafuri, nisipuri etc.) rezultand stratificatia generala in urma a doua foraje dupa cum urmeaza:

In forajul F1:

- 0,00 ÷ -1,30 m – umplutura heterogena, necompactata, cu resturi de materiale de constructii.
- 1,30 ÷ - 1,70 m – argila, cafenie, plastic consistenta, $I_c = 0,64$.
- 1,70 ÷ - 3,00 m – argila, cafenie, plastic consistenta, $I_c = 0,65$.
- 3,00 ÷ - 4,40 m – argilz prafoasa, cafenie, plastic consistenta spre vartoasa, $I_c = 0,77$.
- 4,40 ÷ - 6,20 m – argila, cafenie, plastic consistenta, saturata, $I_c = 0,66$.
- 6,20 ÷ - 8,00 m – nisip argilos, cafeniu, plastic consistent, saturata, strat neepuizat, $I_c = 0,73$.

In forajul F2:

- 0,00 ÷ -1,50 m – umplutura heterogena, necompactata, cu resturi de materiale de constructii.
- 1,50 ÷ - 2,00 m – argila, cafenie, plastic consistenta, $I_c = 0,68$.
- 2,00 ÷ - 2,90 m – argila prafoasa, cafenie, plastic consistenta spre vartoasa, $I_c = 0,81$.
- 2,90 ÷ - 3,80 m – argila prafoasa, cafenie, plastic consistenta spre vartoasa, $I_c = 0,82$.
- 3,80 ÷ - 5,50 m – argila prafoasa, cafenie, plastic consistenta, saturata, $I_c = 0,66$.

- 5,50 ÷ - 8,00 m – nisip argilos, cafeniu, plastic consistent spre vartos, saturat, strat neupuizat, $I_c = 0,76$.

Pachetul de pamanturi coezive cu preponderenta argiloase, neupuizat pana la -8,00 m, este in stare plastic consistenta spre vartoasa ($I_c = 0,59 \dots 0,82$) fiind cu compresibilitate mare ($M = 6779 \dots 8456$ kPa) conform aprecierii pe baza sondajelor de penetrare si a analizei de laborator.

Din analiza stratificatiei prezentata anterior, se constata, ca terenul de fundare se incadreaza in **terenuri medii**, conform Normativului NP 074/2007 (tabelul A21 conditii de teren); cu un total de 3 puncte, deci un risc geotehnic de tip „ **moderat**”, iar din punct de vedere al categoriei geotehnice, poate ramane in „**CATEGORIA GEOTEHNICA 2**”.

Pentru constructiile ce urmeaza sa se execute, se recomanda **fundarea directa** la adancimea minima $D_{f_{min}} = 1,50 - 1,70$ m **fata de nivelul terenului natural**, adancime ce urmeaza sa fie definitivata de proiectant conf. Normativ NP 112 – 2013. **Stratul de teren de la nivelul talpii fundatiei va fi format din argila**, cafenie, plastic consistentă spre vartoasa, cu extindere pana la - 2,50 m.

Lucrarile de terasamente, inclusiv cele aferente (sapaturi, sprijiniri, umpluturi etc.) se vor executa cu respectarea intocmai a tuturor normativelor in vigoare cu privire la aceste lucrari (C 169-83, Ts inclusiv normele de protectia muncii etc.) prevederi de care trebuie sa se tina seama la toate lucrarile de constructii pana la cota $\pm 0,00$ m a constructiilor.

In concluzie, se apreciaza ca zona cercetata permite amplasarea de constructii, cu mentiunea ca pentru elaborarea proiectului de executie trebuie efectuata cercetarea geotehnica pentru proiectare, finalizata cu **Studiu geotehnic**.

Clasa de importanta a obiectului este III conform P100/92. Categoria de importanta “C” constructii de importanta normala conform H.G. 261/1994 anexa nr.2 privind stabilirea categoriei de importanta a constructiilor.

2.5. CIRCULATIA

Pe parcelă a funcțional fabrica de pălării Paltim. În prezent, parcela este deservită rutier din splaiul Nicolae Titulescu și din strada Anton Seiller, prin accese auto cu o lățime de aproximativ 6,00 m.

Strada Jiul, ce mărginește parcela pe latura de est, este o stradă de categoria a II-a cu patru benzi de circulație și reprezintă traseul inelului II de circulație al municipiului Timișoara.

În prelungirea străzii Jiul, Primăria Timișoara are în derulare un proiect de construire a unui pod peste canalul Bega, proiect întocmit de VCE Vienna Consulting Engineers srl și aflat în fază de autorizare. În cadrul proiectului s-a prevăzut reamenajarea intersecției dintre splaiul N.

Titulescu și stada Jiul. Pentru a se corela cu acesta, proiectul de fata a fost gandit in doua etape de dezvoltare: cu si fara pod.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

2.6.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata:

In prezent, functiunea terenului este una industriala, fiind si cea predominanta in zona, cu regim de inaltime de P+7E/P+6E. Exista cvartale cu locuinte si dotari de interes local, la vest de Strada Anton Seiller si pe malul sudic al Begai. Acestea se incadreaza in regimul de inaltime D+P/D+P+M/P+1E/P+2E.

2.6.2. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

In prezent, terenul studiat cuprinde constructii industriale aferente fostei fabrici de palarii Paltim, cu 7967 mp construiti, 6843 mp platforme, accese, parcar si anexe, 620 mp de zone verzi amenajate, POT=57% si CUT=1.1.

2.6.3. Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit formeaza un tesut eterogen, cu cladiri din perioade diferite de pe parcursul anilor de activitate ai Fabricii de Palarii. Fabrica a fost supusa permanent modernizarii si diverselor extinderi, ceea ce a dus la aparitia multor constructii anexe. De asemenea, scoaterea din functiune a Fabricii in anul 2007 a insemnat neglijarea constructiilor existente, ducand la o degradare destul de accentuata a acestora.

De remarcat este palatul administrativ al fabricii, o cladire de birouri cu regim de inaltime D+P+1E+M, realizata la sfarsitul secolului al XIX-lea sau la inceputul secolului XX. Aceasta este un monument istoric de categorie B, clasata sub codul LMI TM-II-m-B-06168. Arhitectura acesteia se remarca in intregul ansamblu, insa diferite reabilitari de-a lungul anilor au dus la pierderea unor ornamente ale acesteia – cel mai probabil, profile decorative care inramau golurile.

2.6.4. Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

In prezent, zona studiata asigura diverse servicii conexe functiunii de industrie, precum activitati complementare de depozitare, de distributie si desfacere, punct de lucru pentru microintreprinderi, intreprinderi mici si mijlocii cu profil de tip industrial si activitati conexe (administrative, de depozitare, comerciale etc.), garaje si ateliere de intretinere tehnica a mijloacelor de transport rutier. Se mai regasesc activitati culturale – centru cultural si spatii de concerte.

Zonele vecine terenului propus detin atat functiuni industriale, cat si de locuire individuala sau colectiva.

2.6.5. Asigurarea cu spatii verzi:

In prezent, terenul dispune de spatii verzi amenajate pe o suprafata de 620 mp, care reprezinta 4% din suprafata totala a terenului.

2.6.6. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele invecinate

Nu este cazul. Stabilitatea terenului este asigurata. Nu au fost semnalate in timp istoric alte riscuri naturale in zona.

2.6.7. Principalele disfunctionalitati

Analiza situatiei existente a relevat disfunctionalitati cu privire la circulatie, Strada Jiul aflata de-a lungul terenului pe latura sa estica marcand intreruperea inelului 2 de circulatie al orasului. Traseele drumurilor din zona necesita interventii suplimentare pentru asigurarea coerenței și racordurilor acestora, respectiv asigurarea unor profile transversale corespunzatoare, conform celor prevazute in noul P.U.G. (in curs de avizare), precum si asigurarea racordarii si continuitatii acestora cu viitorul Pod Jiul.

De asemenea, intersectia Str. Jiul – Bd. Republicii si Splaiul Nicolae Titulescu (de la Podul Traian pana la intersectia cu Str. Jiul) prezinta trafic congestionat la orele de varf.

O alta disfunctionalitate importanta in zona studiata o reprezinta chiar terenul vizat, care, in afara putinelor spatii inchiriate care activeaza, este neglijat, cu unele cladiri in stare avansata de degradare, cuprins de vegetatie spontana, dintre care posibil si alergena. Aspectul neglijent al acestuia afecteaza caracterul intregii zone si confortul locatarilor ei.

2.7. ECHIPARE EDILITARA

2.7.1. Lucrari de apa - canal existente

Pe strazile ce delimiteaza zona propusa spre amenajare, str. Nicolae Titulescu, str. Jiul, str. Anton Seiler si B-dul Republicii exista retele edilitare de apa si canalizare, ca parte a sistemului de distributie apa potabila si canalizare al municipiului Timisoara pentru care operatorul autorizat AQUATIM S.A. asigura serviciile de exploatare si intretinere.

Conform avizului de amplasament nr. 1982/20.02.2019 emis de AQUATIM Timisoara, pe Splaiul Nicolae Titulescu există retea de alimentare cu apa Ø280 mm si retea de canalizare menajera D=30/45 Ov, pe B-dul Republicii exista retea de alimentare cu apa Ø125 mm si retea de canalizare unitara D=220/220 mm, pe str. Anton Seiller exista retea de alimentare cu apa Ø125 mm, retea de alimentare cu apa industrială Ø150 mm, Ø250 mm si retea de canalizare menajera D=30/45 Ov, iar pe str. Jiul exista retea de alimentare cu apa Ø90 mm si retea de canalizare menajera D=30/45 Ov si D=500 mm.

2.7.2. Retele de energie electrica - situatia existenta

Conform avizului de amplasament favorabil cu conditii nr.264499333 / 09.05.2019, emis de E-DISTRIBUTIE BANAT, amplasamentul este afectat de retele de distributie energie electrica, dupa cum urmeaza:

- Pe partea estica a Strazii A. Seiller exista o linie electrica aeriana (LEA), iar pe restul perimetrului terenului propus se afla linii electrice subterane (LES), precum si un post trafo la mijlocul laturii estice a parcelei.

Conform avizului de amplasament cu conditii nr. UR 2019-00-6698 din 03.05.2019 emis de SOCIETATEA DE TRANSPORT PUBLIC TIMISOARA S.A., in zona amplasamentului, pe Str. A.Seiller si Str. N. Titulescu, STPT detine gospodarie subterana de retele electrice energoalimentare, de tipul LES6000V si LES10Kvca, iar depistarea traseului exact al acestor cabluri se va face la predarea de amplasament. Bulevardul Republicii detine stalpi de sustinere pentru retelele de contact ale troleibuzelor.

2.7.3. Telefonizare si telecomunicatii – situatie existenta

Conform avizului conditionat nr. 764 din 10.05.2019 eliberat de SC TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS SA, TELEKOM are amplasata instalatii de comunicatie electronice subterane in zona lucrarilor propuse, anume pe Spl. Nicolae Titulescu.

2.7.4. Retele de gaze naturale– situatie existenta

Conform avizului nr.1662 din 22.05.2019 eliberat de DELGAZ GRID, terenul in studiu obtine aviz favorabil pentru utilitati, constructiile propuse neafectand sistemul de distributie de gaze naturale.

2.8. PROBLEME DE MEDIU

2.8.1. Relația cadrul natural – cadrul construit

Amplasamentul a avut folosință industrială îndelungată. Terenul plan este ocupat preponderent de constructii, suprafata zonei verzi fiind redusa la cca. 4%.

Prin Bilantul de Mediu de nivel I si II elaborat la stabilirea obligațiilor de mediu la inchiderea Paltim SA, este relevată starea amplasamentului și intervențiile necesare la demolarea clădirilor existente, pentru asigurarea folosinței terenului in scop rezidențial, de birouri și servicii.

Amplasarea fațade râul Bega impune masuri de protecție a acestuia.

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

2.8.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

Avand în vedere canalizarea râului Bega și amenajările hidrotehnice din amonte, se poate estima un risc scăzut de inundații. Conform studiului geotehnic, stabilitatea terenului este asigurată, nefiind necesare măsuri deosebite pentru consolidarea acestuia.

2.8.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona:

Amplasamentul este încadrat de următoarele cai de comunicație rutieră: strada Anton Seiler, Bd. Republicii, strada Jiul, Splaiul N. Titulescu. Pe traseul acestor cai de comunicație sunt amplasate rețele edilitare de apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică.

La sud de amplasament (cca. 30 m), canalul râului Bega reprezintă o cale de navigație, iar la nord (cca. 60 m), există infrastructura feroviara a Gării de Nord.

Niciuna din aceste cai de comunicație și echipări edilitare nu periclitează zona.

2.8.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

În zona limitrofă amplasamentului există "Ansamblul urban strada Anton Seiler", situat pe strada cu același nume între numerele 1-11, cod TM-II-a-B-06112, iar pe amplasament există „Corpul administrativ al fabricii de pălării”, cod TM-II-m-B-06168, ambele clasificate în Lista monumentelor istorice din județul Timiș. În zona nu se găsesc valori de patrimoniu cultural național, care necesită instituirea de zone de protejate pentru asigurarea protecției acestor valori, așa cum sunt ele identificate în Anexa III a Legii nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate, cu modificările ulterioare.

2.8.5. Evidențierea potențialului balnear și turistic:

Nu este cazul.

2.9. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Propunerile prevăzute în această documentație se înscriu în planurile de dezvoltare urbanistică și arhitecturală, după cum s-a arătat mai sus, iar populația din zona va fi avantajată de rezolvarea disfuncționalităților indicate, precum și de amenajarea zonei studiate.

Realizarea obiectivului propus ar aduce zonei - care actualmente este într-o dizarmonie anacronică cu funcțiunile existente în vecinătate - un element de plusvaloare atât socio-economic, peisagistic și de ordin rutier.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Un important factor in configurarea zonei va fi aparitia podului Jiul, al carui studiu de fezabilitate a fost aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Timisoara nr. 845/20.12.2018.

Nu au fost elaborate alte studii de fundamentare.

3.2. PREVEDERI ALE PUG / MASTERPLANULUI

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Timisoara, terenul de fata este situat in intravilan si reglementat conform **UTR 3, zona unitati industriale**.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara – in lucru (revizia 3), terenul de fata este situat in intravilan si reglementat. Propunerile de reglementare sunt: **ZCP 17 ANSAMBLUL INDUSTRIAL SPLAIUL NICOLAE TITULESCU** si **RIM - RESTRUCTURAREA ZONELOR CU CARACTER INDUSTRIAL – ZONA MIXTA**. In Planul Urbanistic General Timisoara 2012 – Etapa 2. Concept general de dezvoltare urbana (masterplan), terenul propus este inclus in circuitele zonelor mixte/rezidentiale prin reconversie, ale zonelor potrivite pentru dezvoltarea unor spatii de birouri de clasa A, cu accesibilitate mare si servicii conexe, precum si in circuitul zonelor care necesita o regenerare a spatiului public.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Spatiile verzi amenajate pe terenul vizat sunt reduse (4% din suprafata totala a terenului), in concluzie nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent pe parcela, ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui balans optim intre suprafetele construite existente si viitoare si dotarea cu noi zone verzi, in concordanta cu reglementarile in vigoare si in spiritul imbunatatirii factorilor de mediu si a calitatii vietii, prin cresterea suprafetelor de spatii verzi amenajate.

Prin prezenta documentatie se propune asigurarea unui minim de 20% spatii verzi, la sol si terase inierbate, din totalul suprafetei ce urmeaza a fi dezmembrata.

Se propune si valorificarea relatiei zonelor verzi cu malurile canalului Bega, asigurand o zona verde amenajata, orientata spre canal, neingradita, cu access public, cu posibilitatea realizarii de alei pietonale si velo, de amplasare a unor terase si constructii provizorii (semnale publicitare si de access, totemuri, steaguri, banci etc.).

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Pentru deservirea rutieră a clădirilor din cadrul prezentului PUZ se propune amenajarea etapizată a accesului rutier, în funcție de construirea podului peste canalul Bega.

În etapa finală în care podul peste canalul Bega este construit, se propun următoarele lucrări rutiere:

- Amenajarea, pe bulevardul Republicii, pe lungimea frontului stradal studiat (între strada Anton Seiller și strada Jiul), a unei benzi suplimentare cu o lățime de 3,00 m, bandă de pe care se va efectua virajul la dreapta pe strada Jiul. Adiacent benzii de circulație se propune amenajarea unei zone verzi cu o lățime de de 1,50 m, a unei piste de biciclete de 1,00 m și a unui trotuar de 2,50 m;
- Amenajarea, pe strada Jiul, pe lungimea frontului stradal studiat (între bulevardul Republicii și splaiul Nicolae Titulescu), a unei benzi suplimentare cu o lățime de 3,00 m, bandă de pe care se va efectua virajul la dreapta pe splaiul Nicolae Titulescu. Adiacent benzii de circulație se propune amenajarea unei zone verzi cu o lățime de 1,50 m, a unei piste de biciclete de 1,00 m și a unui trotuar cu o lățime de 2,00 m. Prospectul stradal propus pentru strada Jiul va avea o lățime de 24 m din care 1,50 m zonă verde, 1,00 m pistă biciclete și 2,00 m trotuar sunt propuși a se amenaja pe latura estică a străzii Jiul;
- Amenajarea, pe splaiul Nicoale Titulescu, pe lungimea frontului stradal studiat (între strada Jiul și strada Anton Seiller), a unei benzi suplimentare cu o lățime de 3,50 m, bandă de pe care se va efectua virajul la dreapta pe strada Anton Seiller. Adiacent benzii de circulație se propune amenajarea unei zone verzi cu o lățime de de 2,00 m, a unei piste de biciclete de 1,50 m și a unui trotuar de 2,50 m;
- Amenajarea, pe strada Anton Seiller, pe latura dinspre parcela studiată, adiacent părții carosabile existente, a unor parcaje longitudinale pentru 20 autoturisme cu dimensiunea de 2,50x6,00 m, mărginite de zonă verde de 1,50 m și trotuar cu lățimea variabilă de 1,75-2,00 m;
- Amenajarea unei străzi interioare pe direcția est-vest, racordată la strada Jiul, respectiv strada Anton Seiller cu raze de racordare de 7,50 m. Racordarea străzii propuse la strada Jiul va permite doar ieșirea la dreapta pe strada Jiul, cu respectarea priorității pentru traficul de pe strada Jiul. Racordarea la strada Anton Seiller va

- permite virajul la stânga și la dreapta, atât la intrare cât și la ieșire cu respectarea priorității pentru traficul de pe strada Anton Seiller;
- Amenajarea, adiacent părții carosabile a străzii interioare propuse, a 38 de locuri de parcare pentru autoturisme, amplasate perpendicular;
 - Amenajarea pe doua niveluri a subsolurilor clădirilor propuse pentru parcare autoturismelor destinate viitorilor angajați și locatari. În subsolul clădirii de birouri, cu front la bulevardul Republicii, s-au propus a se amenaja $133+136=269$ locuri de parcare, iar în subsolul clădirilor rezidențiale, cu front pe strada Jiul, respectiv strada Anton Seiller, $194+197= 391$ locuri de parcare. Accesul în subsolul clădirii de birouri se face din strada interioară propusă. Accesul în subsolul clădirilor rezidențiale se face din strada interioară propusă și din strada Anton Seiller.
 - Amenajarea, în incintă, de trotuare și alei pietonale pentru circulația și accesul pietonilor în clădirile propuse;
 - Desființarea acceselor rutiere existente în incintă.

În prima etapă, în care podul peste canalul Bega nu este construit, se propun următoarele lucrări rutiere;

- Rezervarea terenului necesar realizării lucrărilor rutiere propuse în etapa finală;
- Amenajarea, pe bulevardul Republicii, a unei benzi suplimentare de viraj la dreapta, pe strada Jiul, cu o lățime de 3,00 m și o lungime de 20,00 m racordată la strada Jiul cu o rază de racordare de 15,00 m. Amenajarea trotuarului și pistei de biciclete propuse în etapa finală;
- Amenajarea, pe strada Jiul, a unei benzi suplimentare cu o lățime de 3,00 m, bandă de pe care se va efectua virajul la dreapta de pe bulevardul Republicii și va avea rolul de bandă de accelerare pentru ieșirea de pe strada interioară propusă. Amenajarea, pe sectorul dintre bulevardul Republicii și strada interioară, a trotuarului și pistei de biciclete propuse în etapa finală. Racordarea trotuarului propus la trotuatul existent de pe strada Jiul;
- Menținerea intersecției existente dintre strada Jiul și splaiul Nicolae Titulescu;
- Amenajarea străzii Anton Seiller la nivelul propunerii din etapa finală;
- Amenajarea străzii interioare de pe direcția est-vest, racordată la strada Jiul, respectiv strada Anton Seiller. Racordarea străzii propuse la strada Jiul va permite doar ieșirea la dreapta pe strada Jiul, cu respectarea priorității pentru traficul de pe strada Jiul. Racordarea la strada Anton Seiller va permite virajul la stânga și la dreapta, atât la

- intrare cât și la ieșire cu respectarea priorității pentru traficul de pe strada Anton Seiller;
- Amenajarea, adiacent părții carosabile a străzii interioare propuse, a 38 de locuri de parcare pentru autoturisme, amplasate perpendicular;
 - Amenajarea celor două subsoluri pentru parcare a $133+136+194+197=660$ locuri de parcare. Accesul rutier în cele două subsoluri sunt cele propuse în etapa finală, din strada interioară, respectiv din strada Anton Seiller;
 - Se vor realiza spații de parcare temporare, la sol, în incinta amplasamentului în vederea funcționării activităților din zona M3, pe durata implementării tuturor etapelor de construcție din cadrul întregului UTR.
 - Amenajarea în incintă de trotuare și alei pietonale pentru circulația și accesul pietonilor în clădirile propuse;
 - Desființarea acceselor rutiere existente în incintă.

Toate lucrările rutiere propuse în prima etapă se încadrează în prospectele propuse în etapa finală și reprezintă parte din soluția finală propusă.

Apele meteorice se vor colecta centralizat și se vor evacua în rețeaua de canalizare a municipiului.

3.5.ZONIFICAREA FUNCTIONALA– REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1. Elemente de tema, functionalitate, amplasare

- Prin tema de proiectare stabilită de comun acord cu beneficiarul, se solicită următoarele:
- Generarea unor zone mixte de locuire colectivă, servicii, comerț și birouri, rezultând în medie o zonă cu regim de înălțime de maxim $2S+P+Mez+7E+Er$ Str. Jiul, și o zonă cu regim mai redus, de $2S+P+Mez+4E+Er$ către Str. A. Seiller, cu posibilitatea de prevedere a spațiilor libere la parter pentru funcțiuni compatibile cu funcțiunea de locuit, servicii;
 - Generarea unei zone de comerț, servicii și birouri, regim de înălțime max. $2S+P+Mez+7E+Er$ către Bd. Revoluției;
 - Generarea unei zone mixte de locuire colectivă, servicii, comerț și birouri cu regim de înălțime mic ($D+P+1E+M$) în zona clădirii existente a palatului administrativ al Fabricii Paltim;
 - Asigurarea spațiilor verzi amenajate;
 - Rezervarea suprafețelor de teren necesare mării profilelor stradale corespunzătoare inelului 2 de circulație și a Bulevardului Republicii, conectarea terenului cu noul pod Jiul propus;

- Asigurarea in incinta a locurilor de parcare necesare functiunilor propuse, atat la sol, cat si in subsol;
- Asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilitatiiilor pentru intreaga incinta: alimentare cu energie electrica, alimentare cu apa, canalizare, conform propunerilor si avizelor.
- Imobilele propuse pentru mobilarea terenului nu sunt legate functional intre ele, existând posibilitatea sa aiba destinatari diferiti dupa edificare.

Pentru amplasarea constructiilor pe parcela se propun urmatoarele:

- Distantele intre cladirile de pe parcele invecinate vor fi conform normelor de insorire in vigoare;
- Amplasarea constructiilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse in Ordinul nr. 119/2014;
- Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distantele de siguranta intre cladiri (constructii propuse) conform **NORMATIVULUI P 118/1998**;
- Locurile de parcare din incinta necesare se vor calcula conform normativelor in vigoare;

Solutia propusa a avut in vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma si dimensiunile constructiilor, a cailor de comunicatii terestre, a drumurilor de deservire locala, a necesarului de parcaje.

3.5.2. Propuneri de interventie privind fondul construit

Se propune demolarea tuturor constructiilor de pe terenul propus, exceptand cladirea fostului palat administrativ al Fabricii de Palarii Paltim (monument istoric TM-II-m-B-06168).

3.5.3. Reglementari

Reglementarile sunt prezentate in plansele cuprinse in documentatie si in Regulamentul Local de Urbanism aferent zonei studiate.

3.5.4. Bilant teritorial – utilizare functionala

Nr. C.F. / Nr. Topografic	Proprietar	Suprafata (mp)
CF 405438, nr. topo. 17310	SC CEDAR INVEST SRL	15430,00

BILANT TERITORIAL				
Zone functionale	Suprafata (S) existenta	Procent din S existent	Suprafata (S) propusa	Procent din S propus
Zona construita	8555	55.44%	8486.5	55.00%
Zona cai de comunicatie rutiera	6258	40.56%	3857.5	25.00%
Zone verzi amenajate	617.00	4.00%	3086	20.00%
Teren	15430	100%	15430	100.00%

UTR	INDICATORI URBANISTICI PE UTR		
	POT maxim	CUT maxim	Zona verde minima (la sol si terase inierbate)
	55%	3.5	20%

UTR	SUBZONA
1	M1 - Zona mixta - servicii, comert si birouri
	M2 - Zona mixta – locuire colectiva, servicii, comert si birouri
	M3 – Zona mixta – servicii, comert si birouri, regim de inaltime D+P+1E+M
	Zona verde amenajata, neingradita cu acces public nelimitat, terase si posibilitatea amplasarii de constructii provizorii

3.5.5. Reglementari – configurare spatiala

Tipuri de unitati functionale:

M1: ZONA MIXTA – SERVICII, COMERT SI BIROURI – Zona dedicata activitatilor comerciale, de servicii si birouri: alimentatie publica (restaurant, bistro, cofetarie, cafenea, cantina, bar, etc.), servicii cu acces public, servicii profesionale, financiar-bancare, activitati comerciale

M2: ZONA MIXTA – LOCUIRE COLECTIVA, SERVICII, COMERT SI BIROURI – Zona mixta cu functiune rezidentiala – ansambluri ce includ locuirea colectiva cu posibilitatea de prevedere a spatiilor libere la parter si etajul 1 pentru functiuni compatibile cu functiunea de locuit (servicii, birouri, functiuni sportive adiacente, activitati comerciale, showroom – comert en detail) - cu o structura urbana coerenta, rezultat al aplicarii procedurii de urbanizare. Regim de inaltime de max. 2S+P+Mez+7E+Er.

In zona M2 vor fi imobile de locuinte realizate in doua etape. Acestea se vor autoriza si executa in doua faze. Subsolutul comun se va autoriza si se va realiza in prima etapa a dezvoltarii zonei M2. Intre cele doua imobile se va realiza o curte interioara, neingradita, cu acces public nelimitat, aflata deasupra parcarilor subterane. Se va avea in vedere posibilitatea amenajarii de alei pietonale si/sau velo, terase si amplasarea de constructii provizorii, locuri de joaca etc.

M3: ZONA MIXTA – SERVICII, COMERT SI BIROURI, LOCUIRE COLECTIVA – Zona mixta dedicata activitatilor comerciale, de servicii si birouri: alimentatie publica (restaurant, bistro, cofetarie, cafenea, cantina, bar, etc.), servicii cu acces public, servicii profesionale, financiar-bancare, activitati comerciale, locuire colectiva, desfasurate in cladire existenta, regim de inaltime D+P+1E+M.

ZONA VERDE AMENAJATA – neingradita, cu acces public nelimitat, avand posibilitatea amenajarii de alei pietonale si velo, terase si amplasarea de constructii provizorii (semnale publicitare si de acces, totemuri, steaguri etc.).

3.5.6. Regim maxim de inaltime

Regimul maxim de inaltime a fost stabilit pentru fiecare subzona in parte, conform descrierii de la punctul 3.5.5 si a plansei de reglementari urbanistice anexata.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Lucrari necesare pentru asigurarea necesarului de apa potabila:

Pentru alimentarea cu apă a întregului ansamblu de locuințe și clădire de birouri se propune să se realizeze pentru fiecare clădire câte un branșament de apă și un cămin cu un apometru amplasat la limita de proprietate:

- pentru imobilul estic din zona M2 - zonă mixtă locuire colectivă, servicii, comerț și birouri regim mare de înălțime și imobilul din zona M3 - zonă mixtă - servicii, comerț și birouri - regim de înălțime D+P+1E+M, racordare la sistemul de alimentare cu apă existent pe spl. Nicolae Titulescu
- pentru imobilul din zona M1 - zonă de comerț, servicii și birouri - regim mare de înălțime și imobilul estic din zona M2 - zonă mixtă - locuire colectivă, servicii, comerț și birouri - regim de înălțime mediu, racordare la sistemul de alimentare cu apă existent pe str. Anton Seiler.

Debitul cerinței de apă pentru întreg ansamblul de locuințe și clădire de birouri este $Q_{or\ max} = 40.50 [m^3/h] = 11.25 [l/s]$.

În funcție de debitul de apă calculat pentru fiecare clădire, rețeaua stradală existentă care asigură alimentarea cu apă se poate redimensiona conform cu soluția tehnică eliberată de către AQUATIM.

Conductele propuse se vor executa din materiale moderne PEHD, PE100, PN10 cu durată mare de exploatare care respectă normativele în vigoare. Astfel pierderile de apă din sistem vor fi mult diminuate, iar cheltuielile de întreținere și exploatare vor fi mult reduse prin limitarea posibilităților apariției avariilor.

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

Debitul de apă pentru stingerea incendiilor se va asigura din gospodăria proprie, amplasată în incintă, compusă dintr-un rezervor de apă pentru stingere incendiu și stație de pompare. Refacerea rezervei pentru incendiu se va asigura din rețeaua de apă existentă.

3.6.2. Canalizarea menajera si pluviala

Pentru canalizarea apelor uzate menajere provenite de la consumatorii întregului ansamblu de locuințe și clădirii de birouri se propune să se realizeze pentru fiecare clădire câte un racord de canalizare menajeră și un cămin de racord amplasat la limita de proprietate:

- pentru imobilul estic din zona M2 - zonă mixtă locuire colectivă, servicii, comerț și birouri și imobilul existent din zona M3 - zonă mixtă - servicii, comerț și birouri - regim de D+P+1E+M, racordare la sistemul de canalizare menajeră existent pe spl. Nicolae Titulescu
- pentru imobilul din zona M1 - zonă de comerț, servicii și birouri - regim mare de înălțime și imobilul existent din zona M3 - zonă mixtă - locuire colectivă, servicii, comerț și birouri - regim de înălțime mediu, racordare la sistemul de canalizare menajeră existent pe str. Anton Seiler.

Debitul total de ape uzate menajere pentru întreg ansamblul de locuințe și clădire de birouri este $Q_{u \text{ or } \max} = 33,31 \text{ [m}^3/\text{h]}$.

În funcție de debitul de apă uzată menajeră calculat pentru fiecare clădire, rețeaua stradală existentă care asigură canalizarea apelor uzate menajere se poate redimensiona conform cu soluția tehnică eliberată de către AQUATIM.

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

Apele pluviale uzate provenite de pe acoperișuri, căile de circulație auto și parcajele amenajate se vor deversa în râul Bega printr-un racord de canalizare amplasat pe spl. Nicolae Titulescu și o gură de vărsare amenajată în taluzul malului.

Racordul de canalizare pluvială propus se vor realiza din conducte de PVC SN4 Dn 160 montate 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.

Debitul total de ape pluviale (convențional curate și uzate) pentru întreg ansamblul de locuințe și clădire de birouri este $Q_{\max} = 216.98 \text{ l/s}$.

3.6.3. Alimentare cu energie electrica: asigurarea necesarului de consum electric

Pentru alimentarea cu energie electrică a întregului ansamblu de locuințe și clădire de birouri se propun trei posturi de transformare 20/0,4 kV, amplasate in interiorul zonei de studiu. Posturile de transformare vor avea capacitatea de a alimenta toti consumatori propusi.

Pentru realizarea alimentarii consumatorilor, se propun urmatoarele lucrari:

- Realizarea a trei posturi de transformare 20/0,4 kV amplasate in incinta studiata. Posturile de transformare vor fi echipate cu contoare pentru masurarea energiei electrice consumate;
- Realizarea unui racord de 20 kV, din reseaua electrica existenta pe strada str. Anton Seiller;
- Realizarea coloanelor de 0,4 kV de la posturile de transformare, la firidele de distributie, respectiv la blocul de masura si protectie trifazat.

3.6.4. Telecomunicatii

Obiectivul se va racorda la retelele de telecomunicatii pe baza comenzii lansate de beneficiar la un operator de specialitate care ii va asigura cerintele conform temei.

La proiectare si executie se vor respecta prevederile tuturor normativelor si legislatia in vigoare (PE 132-2003; I7-2011; NTE 007/08/00; P 118-1999).

3.6.5. Alimentare cu gaze naturale

Pentru asigurarea debitului de gaze naturale necesar consumatorilor din zona studiată se propune execuția unui racord de gaze naturale pentru fiecare clădire:

- pentru imobilul estic din zona M2 - zonă mixtă locuire colectivă, servicii, comerț și birouri regim mare de înălțime și imobilul existent din zona M3 - zonă mixtă - servicii, comerț și birouri - regim de înălțime D+P+1E+M, racordare la sistemul de distribuție gaze naturale existent pe spl. Nicolae Titulescu
- pentru imobilul din zona M1 - zonă de comerț, servicii și birouri - regim mare de înălțime și imobilul vestic din zona M2, dinspre Str. A.Seiller - zonă mixtă - locuire colectivă, servicii, comerț și birouri, racordare la sistemul de distribuție gaze naturale existent pe str. Anton Seiler.

În funcție de debitul de gaze naturale calculat pentru fiecare clădire, rețeaua stradală existentă care asigură alimentarea cu gaze naturale se poate redimensiona conform cu soluția tehnică eliberată de către DELGAZ GRID.

Conductele de gaze naturale proiectate vor fi executate din polietilenă de înaltă densitate (PEHD), PE 100, clasa de calitate B, cu un raport dimensional standard care va avea valoarea 11 (SDR 11). Adâncimea de pozare va fi conform art. 75 din NTPEE-2018, care prevede adâncimea de îngheț.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

3.7.1. Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare(emisii, deversari, etc.)

Apele pluviale colectate separat de pe caile de comunicatii si parcari sunt trecute prin separator de namol si hidrocarburi si impreuna cu apele cu apele pluviale colectate de pe acoperisuri, conventional curate, se descaraca in raul Bega.

Incalzirea spatiilor se va face cu centrale termice pe gaz in condensatie, 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.

Prin amenajarea canalului raului Bega cu diguri, precum si amenajarile hidrotehnice de la Costei si Topolovatul Mare, debitele de pa raul Bega pot fi reglate, astfel incat sa fie evitat riscul de inundatii. Se pastreaza neafectata zona de protectie a malului canalului raului Bega.

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

Riscul generat de efectele caniculei este prevenit prin izolarea termica a cladirlor. Izolatia impotriva excesului radiatiei solare se va face individual la nivelul fiecarei unitati locale.

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

3.7.3. Epurarea si preepurarea apelor uzate

Prin planul propus nu se preconizeaza generarea altor ape uzate decat cele menajere. Acestea se descarca in reseaua de canalizare municipala si se epureaza in statia Aquatim SA. Apele pluviale colectate separat de pe caile de circulatie rutiera si parcari se trec prin separator de hidrocarburi

inainte de descarcarea in raul Bega. Parcarile subterane se vor curati cu mijloace mecanizate cu consum redus de apa, apele uzate vor fi trecute prin separatorul de namol si hidrocarburi, inainte de descarcarea in raul Bega. In cazul in care vor exista activitati profesionale de preparare a hranei, in cadrul cladirii de birouri, apele menajere provenite de la acestea se vor trata prin separator de grasimi amplasat local.

3.7.4. Depozitarea controlata a deseurilor

Pentru fiecare corp de cladire se vor amenaja spatii de colectare separata a deseurilor menajere si reciclabile. Prin amenajarea acestor spatii si utilizarea de recipienti adecvati se vor evita imprastirea deseurilor, disconfortul olfactiv si riscul epidemiologic

3.7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi

Pamantul din zonele afectate de poluare datorita activitatii industriale trecute va fi indepartat si se va decontaminat, conform masurilor prevazute in programul de conformare, aprobat in cadrul stabilirii obligatiilor de mediu la inchiderea activitatii, in cadrul lucrarilor de demolare deja aprobate. Se vor amenaja spatii verzi cu plantatii de arbori, arbusti si plante perene autohtone.

3.7.6. Organizarea sistemelor de spatii verzi

Spatiile verzi se propun a fi amenajate sub forma de spatii verzi aferente locuintelor de tip condominiu, scuaruri si fasii plantate aliniate la caile de comunicatii. In conformitate cu prevederile Avizului de oportunitate nr. 12/28.03.2019, prin care se solicita un procent de spatii verzi de minim 20% din suprafata terenului, care sa respecte *Strategia dezvoltarii spatiilor verzi a municipiului Timisoara 2010-2020*, aprobata cu HCL 62/2012, *capitolul XII - ROLUL SI IMPORTANTA REALIZARII SI IMPLEMENTARII PLANULUI URBANISTIC GENERAL (ZONAL SI DE DETALIU)*, prin planul propus se respecta procentul solicitat. Suprafata de spatii verzi se asigura prin: suprafete inierbate, arbori, garduri vii, arbusti, terase inierbate, in conformitate cu metodologia de calcul de la Cap. XIII, din strategia susmentionata. Planul respecta criteriul de asigurare a minim 2 mp/locuitor spatiu verde, stipulat in HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

3.7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

In zona nu se gasesc valori de patrimoniu cultural national , care necesita instituirea de zone de protejate pentru asigurarea protectiei acestor valori, asa cum sunt ele identificate in Anexa III a Legii nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a III-a - zone protejate, cu modificarile ulterioare.

3.7.8. Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Prin amenajarea spatiilor verzi propuse si integrarea lor in noul ansamblu urban adecvat arhitectural noilor functiuni ale zonei, se realizeaza atat o refacere peisagistica cat si o reabilitare urbana a zonei.

3.7.9. Valorificarea potentialului turistic si balnear- dupa caz

Nu este cazul.

3.7.10. Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Prin planul propus se realizeaza accesuri la caile de comunicatii rutiere in concordanta cu necesitatea fluidizarii traficului in zona. Nu sunt necesare interventii la retelele edilitare majore.

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

Caracteristicile planurilor si programelor cu privire in special la:

3.7.11.1 Gradul in care Planul Urbanistic Zonal 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. 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.

Mobilarea propusa creeaza premise pentru protectia mediului, cu conditia respectarii prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere și pulviale, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de stress ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

Lucrările de amenajare pentru spațiile verzi propuse se execută cu material forestier si 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.

Amplasamentul în suprafață de 15.340 mp este situat într-o zona centrală, cu bune premise de dezvoltare, care necesită o regandire a funcțiunilor actuale.

In aceasta zonă - prin realizarea proiectului propus în acest PUZ - se va rezolva o problemă de funcțiune, de cerințe socio-economice și armonizarea cadrului general de functiuni propuse ale zonei, constituind o completare funcțională a vecinătății rezidențiale deja existente.

Estimarea alocării resurselor este prezentată în tabelul următor:

Resurse		
Denumire	Cantitate estimativa	Furnizor
Alimentarea cu apă	40.50 [m ³ /h] = 11.25 [l/s]	Rețea Aquatim

Estimarea alocării resurselor de gaze naturale și energie electrică va fi definită ulterior.

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 seamă de prevederile PUZ aprobat prin HCL nr. 27/2010 Malurile canalului Bega Timișoara – terenul fiind afectat de completarea inelului de circulație II și de PUG nou Timișoara în curs de avizare în care terenul are funcțiunea **RiM: Restructurarea zonelor cu caracter industrial- zona mixta - (15) Structura functionala mixta, incluzand locuire colectiva si functiuni administrative, financiar bancare, comerciale (tertiare) cu caracter intraurban (...). Locuirea va ocupa intre 30% si 70% din suprafata construita desfasurata totala.** Planul propus integreaza prevederile celor doua acte susmenționate.

Aplicarea prevederilor Regulamentului de urbanism asigura “corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public”.

Prezentul PUZ se integreaza în strategia de dezvoltare urbanistica a municipiului Timișoara, oferindu-i funcțiunile concordante cu dezvoltarea propusa.

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, accentuand caracterul de globalitate a problematicii mediului .

Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urma, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantatii de aliniament, utilizarea eficienta și durabila a spațiului existent, asigurarea facilităților necesare desfășurării activităților propuse, normalizarea traficului, ce va asigura funcționalizarea zonei studiate. 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:

Apa

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

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

Apele pluviale colectate separat (cele convențional curate de pe acoperișuri și cele provenite de pe carosabil preepurate prin separator de hidrocarburi) vor fi evacuate în canalul Bega, cu respectarea parametrilor de calitate prevăzuți de Normativul NTPA 001/2002 .

Apa potabila

Pentru alimentarea cu apă a întregului ansamblu de locuințe și clădire de birouri se propune să se realizeze un branșament de apă și un cămin cu un apometru general amplasat la limita de proprietate dinspre spl. Nicolae Titulescu.

Aerul

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

Sursele de impurificare a atmosferei specifice funcționării obiectivelor sunt:

- Surse staționare dirijate – emisiile de poluanți antrenate de gazele de ardere de la centralele termice. Principalii poluanți specifici arderii gazului metan sunt monoxidul de carbon (CO) și oxizii de azot (NO_x).
- Surse mobile – autovehiculele. Acestea generează poluarea atmosferei cu CO, NO_x, SO₂, hidrocarburi nearse C_mH_n, particule. Emisiile de poluanți sunt intermitente și au loc de-a lungul traseului parcurs de autovehicule în incinta amplasamentului, în vecinătatea acestuia, precum și la pornire.

Având în vedere că principala sursă de poluare a zonei o reprezintă traficul din zona amplasamentului studiat, în vederea diminuirii presiunii asupra factorului de mediu AER, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri:

- realizarea unei zone verzi de protecție;
- realizarea acceselor interioare se face cu prevederea de plantări pe aliniament pentru îmbunătățirea capacității de regenerare a atmosferei, protecția fonica și eoliana, conform prevederilor Legii 265/2006.

Lucrările de construcție se vor realiza cu respectarea actelor normative în vigoare, șantierul urmând a fi împrejmuit cu panouri, pentru limitarea dispersiei prafului.

Solul

Suprafața PUZ a avut o utilizare industrială până în anul 2006, în ultimii ani activitatea fiind mult diminuată și restransă la câteva unități de service. Starea solului amplasamentului este relevată de Bilantul de Mediu de nivel I și II elaborat la stabilirea obligațiilor de mediu la închiderea activității Paltim SA. Prin programul de conformare asumat în cadrul obligațiilor de mediu sunt stabilite măsurile necesare aducerii amplasamentului la cerințele folosinței rezidențiale (sensibile)

Prin realizarea proiectului, activitățile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se împart în două categorii:

- Surse specifice perioadei de execuție
- Surse specifice perioadei de exploatare.

Deseuri depozitate necontrolat

În 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 menajere.

În vederea prevenirii impactului negativ asupra solului, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri:

- Realizarea unui separator de hidrocarburi pentru zonele de acces rutier
- Realizarea de spații adecvate – pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere și a deșeurilor reciclabile
- Lucrări de întreținere a solului în zonele verzi, cu plantații decorative.

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.

Zgomotul și vibrațiile

În zona studiată nivelul actual de zgomot este, conform Hărții de zgomot a municipiului Timișoara realizată în 2012, de 65 dB(A) ziua și 60 dB(A) nopătea.

Prin realizarea proiectului, activitățile care pot fi considerate ca surse de zgomot și vibrații se împart în două categorii:

- Surse specifice perioadei de execuție
- Surse specifice perioadei de exploatare.

Surse specifice perioadei de executie

Intregul proces tehnologic care se desfașoara cu ocazia realizării lucrărilor de construcție este conceput în sensul încadrării în prevederile legale și conform prevederilor din STAS 10009/88.

Utilajele prevazute sunt cu un grad ridicat de fiabilitate și ușor de exploatat. Lucrarea în ansamblu s-a conceput și în vederea realizării unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele construcțiilor, precum și a unui nivel de zgomot de fond cât mai redus. Materialele și elementele de construcții prevazute au indici de izolare la zgomot, de impact reduși în limitele admisibile. Asigurarea condițiilor de lucru a personalului de exploatare a fost rezolvată prin realizarea unui nivel minim de zgomot transmis prin instalații sanitare, instalații de transport pe verticală și orizontală, a unor echipamente corespunzătoare, precum și împrejmuirea șantierului cu panouri pentru evitarea propagării zgomotelor și vibrațiilor, cât și a prafului.

Surse specifice perioadei de exploatare

Dupa implementare, echipamentele tehnice exterioare, parcarile, vor putea constitui o sursa suplimentara de zgomot.

Echipamentele generatoare de zgomot destinate utilizării în exteriorul clădirilor vor respecta prevederile legale privind nivelul de zgomot, în sens contrar nu vor putea fi puse în funcțiune. Astfel, conform HG 1756/2006 echipamentele de exterior nu vor fi introduse pe piața sau puse în funcțiune până când producătorul sau reprezentantul autorizat al acestuia nu se asigură că echipamentele îndeplinesc cerințele legale referitoare la emisiile de zgomot în mediu, procedurile de evaluare a conformității au fost realizate, iar echipamentul poartă marcajul CE cu indicarea nivelului de putere acustică garantat și este însoțit de o declarație de conformitate EC.

Respectarea prevederilor legale privind gestionarea zgomotului ambiental se face conform Ord. 119/2014, care stipulează: “Amplasarea obiectivelor economice cu surse de zgomot și vibrații și dimensionarea zonelor de protecție sanitară se vor face în așa fel încât în teritoriile protejate nivelul acustic echivalent continuu (Leq), măsurat la 3 m de peretele exterior la locuinței la 1,5 m înălțime de sol, să nu depășească 50 dB(A) și curba de zgomot 45. În timpul nopții (orele 22,00-6,00), nivelul acustic echivalent continuu trebuie să fie redus cu 10 dB(A) față de valorile din timpul zilei”.

Prin amplasarea clădirii cu destinație de birouri aliniată la Bd. Republicii se evită o sursă importantă de zgomot pentru clădirile cu destinație de locuințe, care sunt ecranate fonic de aceasta. Amplasarea ferestrelor dormitoarelor locuințelor se va face spre spațiul interior dintre cele două clădiri cu destinație de locuințe.

Radiațiile

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

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

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

Managementul deșeurilor

În incinta amplasamentului se estimează următoarele categorii de deșuri rezultate ca urmare a activității desfășurate:

- Deșuri din construcții – în faza de execuție
- Nămoluri de la separatoarele de hidrocarburi,
- Deșuri menajere și asimilabile celor menajere,
- Deșuri de ambalaje

Deșurile din construcții se vor colecta în containere metalice și se vor gestiona de către societățile antreprenoare conform HG 856/2002. Va intra în sarcina antreprenorilor responsabilitatea gestionării și predării către societățile autorizate de a deșeurilor generate pe amplasament în fazele de execuție a proiectului.

Nămolurile rezultate în urma decantării de la separatoarele de produse petroliere vor fi eliminate prin agenți autorizați.

Deșurile menajere vor fi colectate în containere inscripționate cf. Ordinului 1281/2005, stocate temporar în spații delimitate, pe platforme betonate, cu această destinație și eliminate prin societăți autorizate cu mijloace de transport adecvate.

Deșurile de ambalaje colectate din deșurile menajere și cele aferente activităților de birou și servicii vor fi predate separat operatorului de salubritate, respectiv către societăți autorizate în preluarea acestora. Acestea vor fi sortate pe tipuri de ambalaje, stocate temporar în containere care nu permit împrăștierea lor și vor fi valorificate prin agenți economici autorizați.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Deoarece lucrările și activitățile proiectate sunt destinate folosinței umane, nu rezultă nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop.

Din desfășurarea activității propuse nu rezultă consumuri de substanțe toxice și periculoase.

Protecția calității apelor

Începerea lucrărilor este condiționată de obținerea unui aviz de gospodărire a apelor.

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, apa uzată menajeră se va încadra în cerințele de calitate ale NTPA 002, iar cea pluvială în parametrii NTPA 001, date fiind măsurile constructive și tehnice arătate mai sus .

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente, respectiv HG nr. 352/2005.

Protecția calității aerului

Pentru îndeplinirea obiectivelor în domeniul protecției aerului se vor respecta prevederile Legii 104/2011.

Centralele termice pe gaz metan actuale au un randament de ardere crescut, astfel încât constituie o sursă de poluare redusă, iar termoizolarea clădirilor va duce la un consum redus de combustibil.

Protecția solului

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

Prin activitățile propuse nu se suspicionează un impact asupra solului sau subsolului. S-au prevăzut măsurile adecvate pentru a nu se infiltra în sol substanțe organice poluante.

Pentru protecția solului și a mediului în general, incluzând populația din zonă, ca receptor sensibil, s-a prevăzut un procent de 20% spații verzi, în acord cu HCL Timișoara nr. 62/2012.

3.7.11.6. Prevenirea producerii riscurilor naturale

Prevenirea riscului de inundatii se realizează prin dimensionarea corespunzătoare a instalațiilor de canalizare menajeră și pluvială.

Dimensionarea elementelor structurii clădirilor se va face în concordanță cu seismicitatea zonei.

Stabilitatea terenului este asigurată, conform studiului geotehnic. Se vor respecta prevederile documentațiilor tehnice referitoare la fundații.

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

3.7.11.7. Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor.

Probabilitatea ca să se producă efecte indesezirabile asupra mediului este scăzută, având în vedere că activitatea de locuire, birouri și servicii este de tip nepoluant.

Dacă chiar se vor produce vor fi de durata și frecvența minora, efectele fiind reversibile la eliminarea cauzei, limitate spațial la perimetrul amplasamentului.

3.7.11.8. Natura cumulativă a efectelor

Efectele sunt cumulative cu cele ale folosințelor zonelor de locuințe din vecinătatea de pe str. A. Seiler.

3.7.11.9. Natura transfrontalieră a efectelor – nu este cazul.

3.7.11.10. Riscul pentru sănătatea umană

In vederea asigurarii protectiei mediului si a sanatatii oamenilor, in cadrul prezentei documentatii se prevad toate masurile ce se impun a fi luate.

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

3.7.11.11. Marimea si spatialitatea efectelor

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

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

Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural

In conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, sectiunea III- zone protejate” si anexele sale publicate in MO 152/12.04.2000, nu exista zone ecologice de interes, desemnate in vecinatatea amplasamentului. In apropierea perimetrului studiat nu se afla nici o arie de protectie avifaunistica sau arii speciale de conservare reglementate.

Depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului

- nu se depasesc valorile limita.

Folosirea terenului in mod intensiv

– Terenul studiat are prevazute ca zone verzi 20% din total suprafata aflata in proprietatea titularului investitiei.

Indicatori urbanistici propusi la nivel de UTR:

Indici urbanistici	Propus
Suprafata teren	15.430
P.O.T.	55 %
C.U.T.	3.5

3.7.11.13. Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international - nu este cazul.

3.7.11.14. Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi, etc.

Se vor aplica măsurile stabilite prin programul de conformare, în cadrul stabilirii obligațiilor de mediu la inchiderea activitatii Paltim SA.

3.7.11.15. Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Modernizarea tramelor stradale impreuna cu întreaga infrastructura, va insemna pentru zona, momentul în care se vor putea executa și corela toate lucrările de plantare a aliniamentelor de spații verzi ce fac parte din prospectul drumurilor.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publica

Obiectivele de utilitate publica se vor realiza pe terenurile ce vor fi in domeniul public sau privat al primariei. In acest sens sunt prevazute terenuri din proprietatea privata a beneficiarului, care vor fi rezervate în vederea realizarii obiectivelor de utilitate publica, in vederea posibilitatii realizarii profilelor necesare ale drumurilor perimetrare – Str. Jiul si Bd. Republicii.

Obiective de utilitate publica propuse sunt: drumurile si retelele edilitare, care vor deveni publice dupa realizare.

Vor fi rezervate zonele de protectie ale instalatiilor tehnico-edilitare, conform avizelor emise, aceste spatii avand destinatia de spatii verzi.

3.8.2. Bilant teritorial - propunere de utilizare a terenului

Nr. C.F. / Nr. Topografic	Proprietar	Suprafata (mp)	%	S rezervata pentru obiective publice (mp)	%	S dupa rezervare pentru obiective publice (mp)
CF 405438, nr. topo. 17310	SC CEDAR INVEST SRL	15430	100%	1134	7.34%	14295

3.8.3. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zona, conform Legii 213/1998

Proprietate privata a persoanelor juridice.

3.8.4. Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori, in vederea realizarii obiectivelor propuse

- Terenul va ramane in proprietate privata.
- Beneficiarul va asigura si va rezerva suprafata de teren necesara obiectivelor de utilitate publica,
- Ansamblul se poate realiza in etape, astfel sunt permise operatiuni cadastrale si notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, in conditiile respectarii prevederilor legale aplicabile;
- Sunt permise operatiuni cadastrale si notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, necesare in vederea delimitarii functiunilor pe parcela conform planselor anexa, ori a realizarii lucrarilor de bransamente utilitati, circulatii si orice alte operatiuni cadastrale si notariale vor fi considerate necesare in vederea asigurarii functiunii detaliate anterior.

- În urma împărțirii loturilor, spațiile verzi, coeficientii POT și CUT se vor aplica la parcelarul existent – corespondent UTR (unitatii teritoriale de referinta) propuse - în conformitate cu plansa anexa nr. U 03 *REGLEMENTARI URBANISTICE* și nu pe loturile viitoare.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu Ghidul 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 si prevederile legale in vigoare.

La baza stabilirii principiilor de interventie, reglementari si restrictii impuse au stat urmatoarele obiective principale:

- Incadrarea in Planul Urbanistic General al municipiului Timisoara, in curs de actualizare, in Conceptul general de dezvoltare urbana (MASTERPLAN) Timisoara si in Planul Urbanistic Zonal Malurile Canalului Bega;
- Corelarea cu planurile urbanistice aprobate pana in prezent pentru zona studiata si zonele adiacente;
- Corelarea cu proiectele din vecinatate (Podul Jiul), aflate in desfasurare;
- Asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute prin tema.

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

Prezentul Plan Urbanistic Zonal si Regulamentul aferent acestuia devin documente necesar de coroborat si introduse in prevederile PUG Timisoara odata cu refacerea acestuia.

Intocmit:

Arh. Dipl. Radu D. Radoslav

Arh. Dipl. Oana Josan

Arh. Sandra Andrei