

**PUZ - Refuncționalizare clădiri  
existente în  
„Centru pentru Artă,  
Tehnologie și Experimente -  
MultipleXity”**

Timișoara  
Bd. Take Ionescu, nr. 56-58 si nr. 83,  
inscrise in CF nr. 443018 si CF nr. 442899

## FOAIE DE CAPAT

Denumirea lucrării: **PUZ - Refuncționalizare clădiri existente în „Centru pentru Artă, Tehnologie și Experimente - MultipleXity”**

Amplasament: **Timișoara Bd. Take Ionescu, nr. 56-58 si nr. 83, inscise in CF nr. 443018 si CF nr. 442899**

Beneficiar: **PRIMARIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA**

Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

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

Coordonator de specialitate: **arh. Ageu Petrisor**

Data: **IANUARIE 2020**

Nr. proiect: **272 / 2019**

## MEMORIU GENERAL

### Cap. I: INTRODUCERE

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

Denumirea lucrării:	<b>PUZ - Refuncționalizare clădiri existente în „Centru pentru Artă, Tehnologie și Experimente - MultipleXity”</b>
Amplasament:	<b>Timișoara Bd. Take Ionescu, nr. 56-58 si nr. 83, inscrise in CF nr. 443018 si CF nr. 442899</b>
Beneficiar:	<b>PRIMARIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA</b>
Faza de proiectare:	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL - STUDIU DE OPORTUNITATE</b>
Data:	<b>IANUARIE 2020</b>
Nr. proiect:	<b>272 / 2019</b>

#### I.02 Obiectivul lucrării

Prezenta documentatie, elaborata la solicitarea beneficiarului, propune dezvoltarea infrastructurii culturale prin refuncționalizarea clădirilor existente pe parcelele inscrise in CF nr. 443018 si CF nr. 442899, în spații ce deserveșc evenimente cuprinșe în agenda culturală BID BOOK 2021.

#### I.03 Surșe documentare

Pentru întocmirea prezentei documentatii s-au studiat următoarele:

- Plan Urbanistic General al Municipiului Timisoara, aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 131/2017;
- Conceptul general de dezvoltare urbana - MASTERPLAN Timisoara, aprobat prin H.C.L. nr. 61/2012;
- Plan Urbanistic General al Municipiului Timisoara - în elaborare și Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G., aflat în Etapa 4 - Avizare și aprobare;
- Ridicare topografica realizata in sistem STEREO 70.

In elaborarea documentatiei s-a tinut cont de prevederile următoarelor:

- HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, modificata;
- Ordin 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism;
- Ordin 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ.

## Cap. II: STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### II.01 Evolutia zonei

Povestea depoului începe din perioada lui Corneliu Miklosi (1887- 1963), director al Tramvaielor din Timișoara, în perioada 1922-1948.

În Timișoara din 1889 a fost introdus tramvaiul electric. La începutul secolului XX, depoul de tramvaie se afla în partea dreaptă a bulevardului Take Ionescu (pe parte cu zona ILSA). Se numea Depoul nr.1. Atunci când societățile Tramvaielor Comunale și a Uzinelor Electrice Comunale se unesc sub denumirea de Intreprinderea Electromecanică Timișoara (IET) numărul tramvaielor a crescut și a fost nevoie de un nou depou.

În 1927, alături de multe alte proiecte ale lui Corneliu Mikloși- care au îmbunătățit viața orașului și al locuitorilor săi, se finalizeaza a doua clădire pentru depou, cea de pe partea stanga a bulevardului Take Ionescu. Este un depou cu șase linii de garare și întreținere. La vremea respectivă încăpeau în interior 30 de vagoane. Această clădire este propusă pentru clasare în noul PUG Timișoara început în 2012.

In Planul Urbanistic General, terenul luat în studiu este încadrat în UTR 28, și are funcțiunea de zonă de circulație feroviară și construcții aferente și totodată încadrată în zonă de protecție a monumentelor istorice, conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare, aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 131/2017.

Pana in anul 2017, pe cele doua parcele luate in studiu a functionat Depoul nr. 1 de tramvaie al orasului. Zona din care face parte amplasamentul propus are un mare potential imobiliar, datorat apropierii de centrul istoric si dezvoltarii recente de pe parcela invecinata, Ansamblul ISHO.

Ansamblul imobiliar ISHO se extinde pana la limita de proprietate a terenului studiat printr- un PUZ, aflat in curs de aprobare, ce propune functiune mixta, locuinte colective, spatiu expozitional, servicii, birouri si parcaje.

### II.02 Incadrare in localitate

Parcelele studiate prin aceasta documentatie se afla in intravilanul municipiului Timisoara, in partea centrala, cu acces din bulevardul Take Ionescu.

Parcela din nord, aferenta CF nr. 442899, numita UTR 01, se afla in cvartalul delimitat de bulevardul Take Ionescu, strada Enric Baader, strada Dragasani si strada Mihail Kogalniceanu.

Parcela din sud, aferenta CF nr. 443018, numita UTR 02, se afla in cvartalul delimitat de bulevardul Take Ionescu, Piata Badea Cartan, Splaiul Protopop Meletie Draghici si strada Academician Dimitrie Gusti.

### II.03 Descriere amplasament

Parcelele propriu-zise, identificate prin C.F. nr. 442899 si C.F. nr. 443018, respectiv prin nr. cadastral 442899 si 443018, se afla in proprietatea Primariei Municipiului Timisoara, beneficiarul acestui proiect. Terenul studiat are suprafata totala de 19.820 mp.

Amplasamentul studiat este delimitat astfel:

UTR 01:

- La Nord: strada Dragasani;
- La Sud: bv. Take Ionescu;
- La Vest: Biserica ortodoxa „Sfanta Cuvioasa Parascheva”;
- La Est: proprietati private, locuinte, birouri, hostel si spatii comerciale.

UTR 02:

- La Nord: bv. Take Ionescu;
- La Sud: imobil locuinte colective P+4E+2Er (complexul Teodor);
- La Vest: proprietati private, locuinte si functiuni complementare;
- La Est: imobil locuinte colective P+11E (complexul Victoria) si apoi Ansamblul ISHO II, dezvoltat de TAKE PROJECT SRL (cladiri de locuinte colective, spatiu expozitional, servicii, birouri si parcaje).

### II.04 Elementele cadrului natural

Elemente ale cadrului natural, vegetatie (copaci, pomi) existente pe amplasamentul studiat se vor pastra si protejata.

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

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

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

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

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

Suprafata terenului aproximativ plan orizontal nu este afectata de fenomene fizico-mecanice care sa pericliteze stabilitatea generala a amplasamentului.

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

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

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

Din punct de vedere climatic zona se caracterizeaza prin:

- temperatura aerului:

- media lunara maxima: +21/ +22 °C in iulie, august

- media lunara minima: -1/ -2 °C in ianuarie
- maxima absoluta: + 40 °C in 16.08.1952
- minima absoluta: - 29,2 °C in 13.02.1935
- precipitatii:
  - media lunara maxima: 70-80mm
  - media anuala: 600-700mm
  - cantitatea maxima in 24h: 100 mm in 01.06.1915
- vantul: directii predominante: Vest 15 %.

## II.05 Circulatia

Accesul se va face direct din bv. Take Ionescu, strada de categoria I, pentru ambele terenuri aflate in studiu.

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

## II.06 Ocuparea terenurilor

Terenul studiat este ocupat cu cladiri, conform plansei 03 - Plan analiza situatiei existente.

### *Relaționări între funcțiuni*

Terenurile învecinate sunt preponderent destinate locuirii și funcțiilor complementare, mai puțin parcela dinspre vest, unde se găsește Biserica ortodoxa „Sfanta Cuvioasa Parascheva”.

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

În cvartalul studiat s-au identificat o serie de spații comerciale, de tipul ABC-urilor de cartier, cladiri de birouri, farmacii, cabinet medicale, etc.

Relația de proximitate a amplasamentului cu Ansamblul ISHO și cu viitoarea Galerie de arta ISHO, face locația extrem de atractivă pentru locuitorii din zona.

### *Asigurarea cu spații verzi*

Pe amplasament există vegetație ce trebuie păstrată și protejată. Suprafața de spațiu verde ce se va detalia în fazele viitoare de proiectare va fi amenajată peisager și plantată cu arbori de talie medie.

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

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

## II.07 Echipare edilitara - situatia existenta

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

## II.08 Probleme de mediu

Zona în care se încadrează terenul este lipsită de factori majori de poluare. Nu există pericolul degajării de noxe sau elemente care să pună problema protecției mediului.

La ora actuală, terenul luat în studiu este - în cea mai mare parte - în paragină, vegetație existentă trebuie îngrijită.

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

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

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

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

Prin intervențiile propuse prin acest P.U.Z. - privind dezvoltarea infrastructurii culturale a orasului prin refuncționalizarea clădirilor existente și asigurarea funcțiilor complementare necesare (cai de acces și comunicații, parcuri, rețele tehnico-edilitare - *alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrică, rețele de telefonie*) - zona se va transforma în mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente.

#### [Diminuarea până la eliminarea a surselor de poluare](#)

Având în vedere măsurile constructive care vor fi implementate, se considera ca se iau toate măsurile de eliminare a surselor de poluare:

- impermeabilizarea integrală a suprafețelor de acces și parcare autovehicole;
- montare separator de produse petroliere la colectarea apelor pluviale posibil impurificate cu produse petroliere;
- achiziționare echipamente de ultimă generație utilizate la asigurarea regimului termic corespunzător în spațiile ce urmează a fi reabilitate sau edificate;
- asigurarea unui sistem corespunzător de gestionare a tuturor deșeurilor generate pe amplasament ca urmare a desfășurării tuturor activităților propuse;
- asigurarea un procent corespunzător de spațiu verde amenajat, conform reglementărilor de urbanism.

#### [Prevenirea producerii riscurilor naturale](#)

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

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

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

#### **Risc de alunecări de teren**

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

### **Risc de inundații**

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

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

### Epurarea preepurarea apelor uzate

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

Apele pluviale provenite de pe suprafetele betonate posibil impurificate cu produse petroliere, înainte de evacuarea in bazinul de retentie, vor fi trecute prin separatorul de produse petroliere.

### Depozitarea controlata a deseurilor

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

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

### Organizarea sistemelor de spatii verzi

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

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

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

## **II.10 Disfunctionalitati**

Principala disfunctionalitate identificata pe amplasamentul studiat incompatibilitatea functiunilor, depou de tramvaie si atelier de reparatii alaturi de locuire.

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

La solicitarea beneficiarului, se propune dezvoltarea infrastructurii culturale prin refuncționalizarea celor doua depouri de tramvaie, existente pe parcelele inscise in CF nr. 443018 si CF nr. 442899, în spații ce deservesc evenimente cuprinse în agenda culturală BID BOOK 2021.

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



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

- prin refuncționalizarea celor doua depouri de tramvaie, existente, in spatii de interes public (spatiu expozitional) se va asigura compatibilitatea functionala in zona respectand astfel politicile prevazute in Masterplanul orasului;
- se va asigura necesarul de spatii verzi conform prevederilor in vigoare;
- se va asigura numarul necesar de locuri de parcare pentru functiunea propusa.

### III.02 Surse documentare

#### Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

Pentru intocmirea prezentei documentatii s-au studiat urmatoarele:

- Plan Urbanistic General al Municipiului Timisoara, aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 131/2017;
- Conceptul general de dezvoltare urbana - MASTERPLAN Timisoara, aprobat prin H.C.L. nr. 61/2012;
- Plan Urbanistic General al Municipiului Timisoara - în elaborare și Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G., aflat în Etapa 4 - Avizare și aprobare;
- Ridicare topografica realizata in sistem STEREO 70.

In elaborarea documentatiei s-a tinut cont de prevederile urmatoarelor:

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

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

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

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

In Planul Urbanistic General, terenul luat in studiu este incadrat in UTR 28, si are functiunea de zonă de circulație feroviară și construcții aferente și totodată încadrată în zonă de protecție a monumentelor istorice, conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare, aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 131/2017.

#### Conform Masterplan Timisoara:

- POLITICIA 1 - prevede reconversia functiunii existente in zona mixta;
- POLITICIA 5, PROGRAMUL 1 - prevede definirea spatiului public prin regenerare si restructurare;
- POLITICIA 5, PROGRAMUL 2 - prevede asigurarea unui caracter verde al zonei si a suprafetelor de spatii verzi necesare dezvoltarii ulterioare;
- POLITICIA 8 - prevede asigurarea de servicii si facilitati pentru comunitate, cu implicare la nivel de municipiu, prin amplasarea unor dotari de tip expo si congres in zona studiata.

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

### IV.01 Valorificarea cadrului natural

Elemente ale cadrului natural, vegetatie (copaci, pomi) existente pe amplasamentul studiat se vor pastra si protejata.

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

Prin interventiile propuse prin acest P.U.Z. - privind dezvoltarea infrastructurii culturale a orasului prin refuncționalizarea clădirilor existente si asigurarea functiunilor complementare necesare (cai de acces si comunicatii, parcare, retele tehnico-edilitare - *alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrica, retele de telefonie*) - zona se va transforma in mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente.

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

### IV.02 Modernizarea circulatiei

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

Accesul pe amplasament este asigurat de pe bulevardul Take Ionescu ce are un prospect stradal de 38m, cu circulatie auto pe ambele sensuri.

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

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

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

#### Zonificare functionala. Reglementari

Se propune valorificarea locatiei, prin introducerea unei functiuni care permite dezvoltarea socio-economica a zonei. Rezultatul urmarit este introducerea sa in circuitul cultural al orasului, prin transformarea arealului de interventie intr-o zona activa, cu functiuni publice.

Teritoriului zonei studiate este compus din urmatoarele unitati teritoriale de referinta:

#### UTR 01 - Zona de institutii si servicii publice

##### - Zona de institutii si servicii publice

Zona pentru activitati culturale, servicii (tertiare), zone verzi, cai de circulatii si lucrari edilitare aferente.

## UTR 02 - Zona de institutii si servicii publice

### - Zona de institutii si servicii publice

Zona pentru activitati culturale, servicii (tertiare), parcaj colectiv, zone verzi, cai de circulatii si lucrari edilitare. impartita in urmatoarele subzone functionale:

- S1: Subzona pentru activitati culturale si administrative;

- S2: Subzona pentru activitati administrative;

- S3: Subzona non - edificabila pentru zona verde si cai de circulatii auto si pietonale, cu exceptia amplasarii unor constructii provizorii necesare desfasurarii activitatilor expozitionale;

- S4: Subzona non - edificabila pentru zona verde si cai de circulatii pietonale, lucrari edilitare;

- P1: Subzona pentru parcaj colectiv.

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

Pentru UTR 01 - Zona de institutii si servicii publice, se propun urmatoorii indici urbanistici de utilizare a terenului:

POT maxim = 50%

CUT maxim = 1,5

Regim maxim de inaltime: S+P+2E

Inaltimea maxima a cladirilor - 18,00 m

Zone verzi in interiorul parcelei: min. 10%

Fata de cele de mai sus, se adauga un procent de minim 10% spatii verzi, amenajate pe spatiul liber ramas in interiorul parcelelor studiate, respectand conditiile din Strategia dezvoltarii spatiilor verzi a Municipiului Timisoara, aprobata prin HCL 62/2012.

Pentru UTR 02 - Zona de institutii si servicii publice, se propun urmatoorii indici urbanistici de utilizare a terenului:

POT maxim = 50%

CUT maxim = 1,5

Regim maxim de inaltime:

- Subzona S1: max. S+P+2E

- Subzona S2: max. S+P+2E

- Subzona P1: max. S+P+4E+Er

Inaltimea maxima a cladirilor

- Subzona S1: max. 18,00 m

- Subzona S2: max. 18,00 m

- Subzona P1: max. 22,00 m

Zone verzi in interiorul parcelei: min. 10%

Fata de cele de mai sus, se adauga un procent de minim 10% spatii verzi, amenajate pe spatiul liber ramas in interiorul parcelelor studiate, respectand conditiile din Strategia dezvoltarii spatiilor verzi a Municipiului Timisoara, aprobata prin HCL 62/2012.

Se va avea in vedere crearea unei legaturi pietonale cu incinta ansamblului imobiliar din vest, in ipoteza in care pe aceasta urmeaza sa fie construit si deschis publicului un pavilion expozitional.

### **Amplasarea constructiilor pe parcela**

Cladirile sunt amplasate in interiorul zonei de implantare definita in plansa 04.U - PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE. Exceptie de la aceasta regula sunt constructiile cu caracter provizoriu/ temporar ce se pot amplasa si in afara limitei de implantare.

#### IV.05 Bilant teritorial

##### BILANT TERITORIAL - UTR 01

	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Terenul studiat CF 442899	6 748,0	100%	13 013	100%
Suprafata zone de institutii si servicii publice	6 748,0	100%	13 013	100%
Zona ocupata cu cladiri	2 338,0	33%	max. 3 374,0	max. 50%
Zona alei, terase, accese auto/ pietonale, locuri de parcare, spatiu verde, amenajari peisagere (in interiorul parcelei)	3 735,0	57%	cca. 2 699,0	cca. 40%
Zona verde	675,0	10%	min. 675,0	min. 10%

##### BILANT TERITORIAL - UTR 02

	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Terenul studiat CF 443018	13 072,0	100%	13 072,0	100%
Suprafata zone de institutii si servicii publice	13 072,0	100%	13 072,0	100%
Zona ocupata cu cladiri	4 315,0	33%	max. 6 536,0	max. 50%
Zona alei, terase, accese auto/ pietonale, locuri de parcare, spatiu verde, amenajari peisagere (in interiorul parcelei)	7 501,0	57,4%	cca. 5 228,8	cca. 40%
Zona verde	1 256,0	9,6%	min. 1 307,2	min. 10%

#### IV.06 Dezvoltarea echiparii edilitare

Pentru asigurarea **alimentării cu energie electrică** a tuturor consumatorilor, se va folosi transformatorul existent, conectat la rețeaua publică - S.C. ENEL S.A.

Energia electrică este preluată din bransamentul electric, printr-un tablou electric, asigurându-se măsurarea energiei consumate pentru fiecare spațiu separat.

**Alimentarea cu apa** va fi asigurată prin bransament la regia S.C. AQUATIM S.A..

**Apa meteorică** de pe acoperiș și din incintă va fi colectată printr-un sistem de canalizare dotat cu un separator de hidrocarburi la ieșire, apoi într-un bazin de retentive și se va deversa în rețeaua orasului.

**Apa uzată menajeră** va fi evacuată, în rețeaua publică de canalizare a orașului - sistemul de colectare S.C. AQUATIM S.A.

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

Sistemul de stingere a incendiilor va fi realizat printr-o rețea proprie, alimentată din rețeaua orasului.

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

#### IV.07 Integrarea investitiei in zona

Prin urbanizarea terenului studiat se favorizeaza organizarea unor evenimente culturale, astfel crescand calitatea vietii in intreaga zona.

#### IV.08 Consecinte economice si sociale

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

#### IV.09 Categoriile de costuri

##### Realizarea retelelor de utilitati

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

##### Realizarea cailor de comunicatii

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

#### IV.10 CRITERII pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului, conform Anexei nr. 1 a HG 1076/2004

##### 1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

*a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor*

Prin PUZ se propune refunctionalizarea cladirilor existente imbunatatind caracterul zonei.

În urma aprobării prevederilor din planul urbanistic, în vederea avizării, autorizării și executării lucrărilor se vor realiza documentații specifice și proiecte tehnice.

Problemele legate de mediu se referă la aspecte uzuale de realizare a bransamentelor de alimentare cu apă, racord la rețeaua de canalizare, alimentare cu energie electrică, gaz, telefonie și asigurarea preluării deșeurilor menajere de către o firmă specializată.

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

Datorită faptului că nu se intenționează utilizarea de resurse din zonă, alte asemenea investiții nu vor avea de suferit, dimpotrivă vor presupune extinderea unor facilități precum rețeaua de

apă potabilă și pentru incendiu, rețea de canalizare menajeră, rețele electrice, de telefonie și de catv.

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

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

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

Propunerile pentru parcelele studiate se înscriu în dezvoltarea unei zone cu clădiri pentru institutii și servicii publice.

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

*c) relevanta planului sau programului in/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovarii dezvoltarii durabile*

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

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

S-a asigurat procentul optim de spațiu verde pe teren natural în corelare cu funcțiunea propusă pe ansamblu, adică se va avea în vedere asigurarea spațiilor, nu mai puțin de 10% din suprafața totală luată în studiu.

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

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

Funcționarea viitoarelor obiective nu va afecta ecosistemul terestru.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru lucrările de alimentare cu apă și canalizare.

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

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

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

#### *c.8) Gospodărirea deșeurilor*

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

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

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

#### *c.9) Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase*

În prezentul PUZ este prevăzută zona de nstituirii și servicii publice (vezi cap. Zonificare funcțională - reglementări funcțiuni admise și interzise), prin urmare nu rezultă deșuri de natură toxică. Atât lucrările de alimentare cu apă cât și cele de canalizare sunt destinate folosinței umane, nu rezultă nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop.

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

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

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

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

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

*e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor)*



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

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

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

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

*b) natura cumulativa a efectelor*

Nu e cazul

*c) natura transfrontiera a efectelor*

Nu e cazul

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

Dezvoltarea planului nu va avea efecte de poluare asupra mediului.

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

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

Nu e cazul

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

*(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural*

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

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

Nu e cazul

*(iii) folosirea terenului in mod intensiv*

Bilantul teritorial propus respecta regulamentele de urbanism (regulamentul general de urbanism, regulamentul local de urbanism aferent PUG Timisoara) si legislatia specifica de urbanism.

Procentul maxim de ocupare a terenului este de 50%, iar coeficientul maxim de utilizare a terenului este 1,5.

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

Nu e cazul

#### IV.11 Obiective de utilitate publica

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

Se va asigura o zona de utilitate publica, in interiorul parcelei: min. 10% (amenajate ca spatii verzi, alei pietonale, zona de odihna si relaxare, piateta etc.)

## Cap. V: CONCLUZII

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

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

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

Întocmit:  
Arh. Silvia CRISAN

Coordonator:  
Arh. Petrisor AGEU

Şef proiect:  
Arh. Adina SZITAR