

PLAN URBANISTIC ZONAL

ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE-LOCUIRE COLECTIVA, COMERT, SERVICII SI TURISM
TIMISOARA, SPLAIUL TUDOR VLADIMIRESCU , nr. 29-30

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:

PLAN URBANISTIC ZONAL
ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE
-LOCUIRE COLECTIVA, COMERT, SERVICII SI TURISM
TIMISOARA, SPLAIUL TUDOR VLADIMIRESCU, NR. 29-30

Beneficiari: **S.C. KLASS RESIDENCE INVEST S.R.L.**

Amplasament: **Timisoara, Splaiul Tudor Vladimirescu, Nr. 29-30**
C.F. nr 446701,

Proiectant: **S.C. STUDIO UNU DE ARHITECTURA S.R.L.**
Str. Gh. Doja, nr 10, ap 3, Timișoara

Faza de proiectare : **Plan Urbanistic Zonal**

PLAN URBANISTIC ZONAL

ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE-LOCUIRE COLECTIVA, COMERT, SERVICII SI TURISM
TIMISOARA, SPLAIUL TUDOR VLADIMIRESCU , nr. 29-30

LISTA DE SEMNATURI

Urbanism:

S.C. STUDIO UNU DE ARHITECTURA S.R.L.
Str. Gh. Doja, nr 10, ap 3, Timișoara
Arh. Alideia Suci

Edilitare:

S.C. DELTA PROJECT S.R.L.
Strada 1 Decembrie, nr. 27/A, Timișoara, județul Timiș
tel: 0722 418 160
dr. ing. Florescu Constantin

Lucrări rutiere:

S.C. PROTON CONSULT S.R.L.
Str. Ciprian Porumbescu nr. 24, ap. 5, Timișoara
Ing. F. Cosoveanu

PLAN URBANISTIC ZONAL

ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE-LOCUIRE COLECTIVA, COMERT, SERVICII SI TURISM
TIMISOARA, SPLAIUL TUDOR VLADIMIRESCU , nr. 29-30

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	:	PLAN URBANISTIC ZONAL ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE -LOCUIRE COLECTIVA, COMERT, SERVICII SI TURISM
Amplasament	:	Timisoara, Splaiul Tudor Vladimirescu, Nr. 29-30 C.F. nr 446701,
Nr. proiect	:	Proiect nr. 13/2019
Beneficiar	:	S.C. KLASS RESIDENCE INVEST S.R.L.
Urbanism	:	S.C. STUDIO UNU DE ARHITECTURA S.R.L.
Faza de proiectare	:	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație la nivel de P.U.Z. își propune să stabilească condițiile tehnice pentru ansamblul propus în ceea ce privește amplasarea pe parcela și conformarea arhitectural-volumetrică în corelare cu cadrul construit existent; propune stabilirea direcției și a priorității de dezvoltare propusă pentru zona studiată în vederea implementării unui proiect complex care să deschidă drumul spre vitalizarea cartierului Iosefin. Se propune și amenajarea zonei verzi publice -malul canalului Bega între podul Muncii și podul Eroilor -zona verde plasată de-a lungul Splaiului Tudor Vladimirescu în dreptul acestui teren; și stabilirea orientărilor majore de reglementare, cu indicarea priorităților, a permisivităților și a restricțiilor care se impun.

Documentația este întocmită în baza certificatului de urbanism nr. 4323 din 31.10.2018 (prelungit).

1.3. Surse documentare

Pentru elaborarea acestei documentații s-au studiat planurile urbanistice aprobate în zona adiacentă amplasamentului, aprobate sau în curs de aprobare:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 107/2014.
- *Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) Timișoara*
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara – Etapa 3 (în curs de actualizare)
- PUZ "MALURILE CANALULUI BEGA"
- Ridicare topografică pentru zona studiată

PLAN URBANISTIC ZONAL

ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE-LOCUIRE COLECTIVA, COMERT, SERVICII SI TURISM
TIMISOARA, SPLAIUL TUDOR VLADIMIRESCU , nr. 29-30

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

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul studiat este situat în Municipiului Timisoara, în partea de sud-vest și face parte din U.T.R. 49 (Cartier istoric Iosefin) conform PUG în vigoare și intra sub incidența PUZ "MALURILE CANALULUI BEGA" aprobat prin HCL 27/2010- Concluzii generale rezultate în urma analizei acestei documentații:

Funcțiunea existentă de autogară- *cf PUZ Malurile Canalului Bega, aprobat prin HCL 27/2010 terenul face parte din -Zona B Zona de locuit atractiva, subzona III; se propune ca obiectiv al dezvoltării zonei "- pe termen mediu, eliminarea unor funcțiuni necorespunzătoare din zona malurilor canalului Bega (Autogară)."* pg 68.

La întocmirea acestui PUZ, s-au luat în considerare studiile aprobate în zona adiacentă a amplasamentului și planurile urbanistice avizate care stabilesc direcțiile de dezvoltare a teritoriului precum și reglementările urbanistice aprobate; cat și cele în curs de avizare.

PLANURILE URBANISTICE aprobate sau în curs de avizare pentru diverse obiective din zona:

- PUD aprobat **HCL 149/24.04.2007** "IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU SERVICII -regim de înălțime **P+5E+Er (PENTHOUSE)**- str. Garii, nr. 10 ; str. Gh. Baritiu, nr 40
- PUZ aprobat cu **HCL 276/22.05.2018** "LOCUINTE COLECTIVE,SERVICII, COMERT - regim de înălțime **S/D+P+2E; S/D+P+5E;** - str. Mangalia nr.66-72
- PUZ aprobat **HCL 2007** -COMERT CU AMANUNTUL PIATA IOSEFIN
- PUZ ABROBAT **cu HCL 212/23.11.2012** "MODIFICARE HCL NR. 406/ 30.09.2008 cu PUZ : "ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNE MIXTA (SERVICII COMERT, BIROURI SI LOCUIRE)- Bv Republicii, Nr 21 si Str. Andrei Muresan, Nr.1 -**regim de înălțime S+P+7E - H cornisa -38m**
- PUZ- în lucru -**Aviz OPORTUNITATE nr.12/28.03.2019** "DEZVOLTARE PROIECT IMOBILIAR MIXT" - Splaiul Nicolae Titulescu, nr. 5 -**regim de înălțime S+P+5E+Er/M; S+P+7E+Er/M; POT max 55%; CUT max 3,5**
- PUZ- în lucru -**Aviz OPORTUNITATE nr.42/01.08.2019** "ZONA MIXTA LOCUIRE COLECTIVA,SERVICII, COMERT, HOTEL - str. GARII, nr. 1, -**regim de înălțime 2S+P+3E-h max 15m; 2S+P+9E-h max 32m, 2S+P+10E-h max 40m; 2S+P+20E-h max 65m; POT max 70%; CUT max 3**

Prin urmare, în acest teritoriu se preconizează dezvoltarea unor funcțiuni adaptate cerințelor actuale, grupate în corelare cu zonele funcționale existente.

PLAN URBANISTIC ZONAL

ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE-LOCUIRE COLECTIVA, COMERT, SERVICII SI TURISM
TIMISOARA, SPLAIUL TUDOR VLADIMIRESCU , nr. 29-30

2.2. Încadrarea în zonă

Terenul aflat in studiu se situeaza in intravilanul Municipiului Timisoara, in sud-vest, in zona lozefin pe malul sudic a Canalului Bega.

Terenul este situat in UTR 49, in zona de protectie pentru Fabrica de tutun, azi Fabrica de tigari Timisoara TM-II-m-B-06160.

Terenul este amplasat pe malul sudic al canalului Bega, si intra sub sub incidenta *PUZ Malurile Canalului Bega*, aprobat prin HCL 27/2010.

Terenul ocupa o latura a cvartalului din care face parte, care este structurat diferit pe cele 4 strazi perimetrare: Splaiul Tudor Vladimirescu, str. Iancu Vacarescu, Bul Iuliu Maniu, Bul Regele Carol.

La nord, terenul fabricii Elba este eliberat de constructii si este in faza de proiectate - urbanism PUZ- in lucru -Aviz OPORTUNITATE nr.42/01.08.2019 "ZONA MIXTA LOCUIRE COLECTIVA, SERVICII, COMERT, HOTEL - str. GARII, nr.1, -regim de inaltime 2S+P+3E-h max 15m; 2S+P+9E-h max 32m, 2S+P+10E-h max 40m; 2S+P+20E-h max 65m; POT max 70%; CUT max 3

Primaria Timisoara doreste continuarea si deschiderea str. Iancu Vacarescu in str. Garii si se intreprind demersuri in acest sens.

Nordul Canalului Bega este in plina transformare si se disting:
- constructia cladirii "NOKIA" in urma: PUZ ABROBAT cu HCL 212/23.11.2012 "MODIFICARE HCL NR. 406/ 30.09.2008 cu PUZ : "ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNE MIXTA (SERVICII COMERT, BIROURI SI LOCUIRE)- Bv Republicii, Nr 21 si Str. Andrei Muresan, nr.1 cat si
PUZ- in lucru -Aviz OPORTUNITATE nr.12/28.03.2019 "DEZVOLTARE PROIECT IMOBILIAR MIXT" - Splaiul Nicolae Titulescu, nr. 5-regim de inaltime S+P+5E+Er/M; S+P+7E+Er/M; POT max 55%; CUT max 3,5

Date C.F.

Terenul studiat este proprietatea **S.C. KLASS RESIDENCE INVEST S.R.L.**,
C.F. nr. 446701; suprafata totala de **8977mp**.

Amplasamentul studiat este delimitat astfel:

- la nord: - **Canalul Bega/Splaiul Tudor Vladimirescu** -profil 79m
(impreuna cu Splaiul Titulescu si canalul Bega)
- la sud: - constructii-locuinte, proprietati private
- la est: - **Str. Iancu Vacarescu** - profil 37m
- la vest: - **Bul Iuliu Maniu** -profil 38m -profil 45m / PODUL MUNCII

2.3. Elemente ale cadrului natural

Pe teren nu sunt plantatii, inalte sau joase. In zona nu exista riscuri naturale.

Terenul studiat in cadrul P.U.Z. este plan si orizontal.

Conform zonarii seismice, amplasamentul este caracterizat de urmatoorii parametrii: ag = 0,25 g, Tc = 0,7 s (conform P100-1/2013). Adancimea de inghet este de 0,6 - 0,7 m (conform STAS 6054/77).

PLAN URBANISTIC ZONAL

ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE-LOCUIRE COLECTIVA, COMERT, SERVICII SI TURISM
TIMISOARA, SPLAIUL TUDOR VLADIMIRESCU , nr. 29-30

Caracteristici geotehnice

Studiu Geotehnic a fost întocmit de către S.C. CENCONSTRUCT S.R.L., pentru:
**Elaborare PUZ - Zonă cu funcțiuni mixte (locuire colectivă, comerț, servicii și turism),
Timișoara, Spl. Tudor Vladimirescu, Nr. 29-30, Jud. Timiș**

Pentru investigarea geotehnică a amplasamentului s-au executat 2 (două) foraje geotehnice F 1 cu adâncimea de -15,00 m și F 2, cu adâncimea de -40,00 m, măsurate de la cota terenului sistematizat la momentul realizării studiului geotehnic, și 2 (două) penetrări dinamice grele PDG 1 și PDG 2, cu masa berbecului de 50 kg și înălțimea de cădere de 50 cm, cu suprafața conului de 15 cm², conduse până la adâncimea de -20,00 m.

În suprafața terenului în ambele foraje a fost interceptat un strat de **umpluturi din pământuri coezive, necoezive și cărămidă, cu grosimea de 2,70 m în forajul F 1 respectiv 4,00 m în forajul F 2**. Pe amplasament au existat clădiri care sau demolat și a căror fundații nu au fost înlăturate. Deasemenea există posibilitatea ca în timpul săpăturilor să fie interceptate fundații existente, rețele de utilități, etc.

Între cotele **-2,70 m – F 1 (-4,00 m – F 2) și -7,60 m**, terenul de fundare este alcătuit din **argile, argile prăfoase, argile nisipoase gri și gri gălbui maronii, vârtoase cu zone consistente**.

De la cota **-7,60 m până la cota -15,00 m în forajul F 1 (adâncime la care a fost orpît forajul) respectiv -33,80 m în forajul F 2**, terenul de fundare este alcătuit dintr-o alterenanță de **pământuri coezive (argile prăfoase, argile nisipoase, prafuri nisipoase argiloase, vârtoase), slab coezive și necoezive (nisipuri prăfoase, nisipuri mijlocii, în stare de îndesare medie)**.

Între cotele **-33,80 ... -37,00 m aferent forajului F 2, terenul de fundare este alcătuit dintr-o argilă prăfoasă cenușie și gri cu concrețiuni calcaroase, tare**.

La data executării forajelor – 19.05.2020, apa subterană a fost interceptată la cota -7,80 m pe adâncimea forajului F 1 respectiv -7,60 m pe adâncimea forajului F 2.

Nivelul apei poate varia în funcție de nivelul apei din râul bega, având în vedere distanța mică față de amplasamentul studiat circa 20 m.

Conform buletinului de analiză chimică a apei eliberat de S.C. CENCONSTRUCT S.R.L., **aceasta nu prezintă agresivitate chimică asupra betoanelor**

2.4. Circulația

Terenul ocupa partea de nord a cvartalului delimitat de Spaiul Tudor Vladimirescu, Str. Iancu Vacarescu, Bulevardul Regele Carol si Bulevardul Iuliu Maniu.

Terenul este accesibil:

- pietonal -Spaiul Tudor Vladimirescu, Str. Iancu Vacarescu, Bulevardul Iuliu Maniu.
- accese auto existente -Spaiul Tudor Vladimirescu, Str. Iancu Vacarescu.

Circulație auto:

- Spaiul Tudor Vladimirescu -2 benzi de circulate o banda pe sens
- Str. Iancu Vacarescu -2 benzi de circulate o banda pe sens, parcare recent amenajata central
- Bulevardul Iuliu Maniu- 4 benzi de circulate 2x banda pe sens, si o bretea pe sens de legatura cu Spaiul Tudor Vladimirescu

Circulația velo

nord - Canalul Bega/Spaiul Tudor Vladimirescu -pista de bicicleta un sens
est - Str. Iancu Vacarescu vest - pista de bicicleta un sens
vest - Bulevardul Iuliu Maniu- nu este reprezentata

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul este ocupat de constructii:

PLAN URBANISTIC ZONAL

ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE-LOCUIRE COLECTIVA, COMERT, SERVICII SI TURISM
TIMISOARA, SPLAIUL TUDOR VLADIMIRESCU , nr. 29-30

-spre limita vestica a terenului: Cladire Autogara cu corp administrativ

-la limita estica a terenului: cladire birouri, garaje +anexe.

In zona terenurile sunt ocupate de constructii care ocupa frontul la strada cat si limitele laterale, Unele terenuri prezinta constructii si pe latura din curte, astfel rezultand constructii cu curti interioare.

2.6. Echiparea edilitară

Alimentare cu apă și canalizare menajeră

În zona obiectivului studiat, există următoarele utilități:

- pe strada Splaiul Tudor Vladimirescu: o conductă de apă din OL cu Dn 250 mm și un canal din beton ovoidal C40/60 cm;
- pe B-dul Iuliu Maniu: o conductă din fontă cu Dn 250 mm și un canal din beton ovoidal cu C 30/45 cm.

Acestea se regasesc in aviz tehnic de amplasament emis de S.C. AQUATIM S.A.

Gaze naturale

La data elaborarii acestui PUZ exista retele de gaz in vecinatatea amplasamentului.

Acestea se regasesc in aviz de principiu eliberat de Delgaz Grid S.A.

Energie termică

La data elaborarii acestui PUZ exista retele termice in vecinatatea amplasamentului.

Acestea se regasesc in aviz eliberat de S.C. COLTERM S.A. S.A.

Alimentarea cu energie electrică

In zona exista retea de alimentare cu energie electrica. (Constructiile existente pe teren au bransament la rețeaua orasului.)

Telefonie

In vecinatate exista retele telefonie. (Constructiile existente sunt bransate la rețeaua operatorului.)

2.7. Probleme de mediu

Relația cadrul natural – cadrul construit

În zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare în acord cu funcțiunile urbane, este în continuă creștere.

Ținând cont de poziția terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Strazile adiacente terenului prezinta rețele centralizate de canalizare și de distribuție a apei potabile. constructiile sunt racordate/bransate la aceste rețele.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu sunt riscuri naturale sau artificiale în zona studiată sau în vecinătăți.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă: Nu este cazul.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

In cadrul terenului studiat nu se gasesc constructii cu valoare de patrimoniu.

Terenul este situat in UTR 49, In zona de protectie pentru Fabrica de tutun, azi Fabrica de tigari Timisoara TM-II-m-B-06160.

PLAN URBANISTIC ZONAL

ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE-LOCUIRE COLECTIVA, COMERT, SERVICII SI TURISM
TIMISOARA, SPLAIUL TUDOR VLADIMIRESCU , nr. 29-30

Evidențierea potențialului balnear și turistic: Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Elaborarea prezentului PUZ este determinată de intenția de a extinde funcțiunea existentă în acord cu cerințele socio-economice, prin activități în concordanță cu tendințele de dezvoltare din proximitate.

Zona este puternic comercială având tradiție în domeniu -Piata Iosefin- care a atras transformarea parterurilor cladirilor în spații comerciale atât la cladirile vechi cât și la cele noi.

În proximitate remarcăm tendința clară de transformare. După elaborarea PUZ, în 2007, Str. Iancu Vacarescu a fost eliberată prin realizarea noii construcții a Pietei Iosefin integrată în cvartal. La nord, terenul fabricii Elba este eliberat de construcții și este în fază de proiectare -urbanism, propus un complex imobiliar cu funcțiune mixtă. Primăria Timișoara dorește continuarea și deschiderea str. Iancu Vacarescu în str. Gării și se întreprind demersuri în acest sens.

Pentru terenurile libere cât și cele care cu construcții, care se găsesc în poziții bune în cadrul municipiului se solicită în principal densificarea și realizarea de construcții cu funcțiuni mixte servicii/locuire care completează funcțiunile existente în zona sau le amplifică..

Primăria municipiului Timișoara ca autoritate locală are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu, fiind susținută de către Consiliul Județean Timiș ca autoritate cu rol de coordonare a amenajării teritoriului la nivel județean.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerilor acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferitele faze de elaborare și dezbateri publice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Splaiul Tudor Vladimirescu prezintă o tipologie bine definită care este întreruptă în dreptul acestui teren.

În cadrul terenului se poate observa:

- lipsa aliniamentului caracteristic zonei (aliniament la strada)
- tipul de ocupare a terenului care contravine tipologiei zonei.
- lipsa zonei verzi -Caracteristica a zonei. Zona verde existentă se găsește doar pe malurile Canalului Bega și este reprezentată de fiișii verzi de o parte și cealaltă a canalului Bega, în panta către apă în cadrul cărora au fost amenajați trotuar și pista de biciclete.

Aceste aspecte generează tipul de urbanizare care trebuie urmat pentru acest amplasament:

- realizarea unui front continuu către Splaiul Tudor Vladimirescu care să conțină elemente recunoscibile din caracterul existent al acestui front.
- configurarea terenului în jurul unei spații verzi amenajate-tip parc cu acces deschis, care îmbogățească zona cu acest element lipsă din situația existentă.

3.2. Prevederi ale P.U.G. Timișoara / P.U.Z. aprobate în zonă

Conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMISOARA H.C.L.

nr.157/2002, prelungit cu nr.131/2017 terenul are destinație: gospodărie comună.

Acest aspect este revizuit prin:

PLAN URBANISTIC ZONAL

ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE-LOCUIRE COLECTIVA, COMERT, SERVICII SI TURISM
TIMISOARA, SPLAIUL TUDOR VLADIMIRESCU , nr. 29-30

PUZ Malurile Canalului Bega, aprobat prin HCL 27/2010 se propune ca obiectiv: **"- pe termen mediu, eliminarea unor functiuni necorespunzatoare din zona malurilor canalului Bega (Autogara)."**

Aceasta prevedere nu este inca preluata in cadrul solutiei prezentata prin: Revizia 3 a PUG in curs de avizare. Documentatia de fata rezolva acest conflict dintre acestete documentatii de urbanism.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pe teren nu există plantații înalte care să pună problema menținerii acestora.

Zona verde in zona este reprezentata de fisii de teren cu latimi variabile 8-15m, dispuse de o parte si alta a Canalului Bega. In cadrul ei a fost amenajata pista de biciclete.

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

Propunerea este configurata paralel cu spatiul verde exitent aferent malurilor canalului Bega intre aceasta si un spatiu propus - spatiu verde amenajat-tip parc cu acces deschis, care imbogateasca zona cu acest element lipsa din situatia existenta.

3.4. Modernizarea circulației

Circulatie auto

Circulatii existente asigura necesarul pentru accesul catre cat si descaracarea pentru ansamblul propus :

- Spaiul Tudor Vladimirescu -2 benzi de circulate o banda pe sens
- Str. Iancu Vacarescu -2 benzi de circulate o banda pe sens, parcare recent amenajata central
- Bulevardul Iuliu Maniu- 4 benzi de circulate 2 banda pe sens, si o bretea pe sens de legatura cu Spaiul Tudor Vladimirescu

Complexul de cladiri va avea **4 accese (2 existente si 2 propuse)** auto din cele trei strazi pentru a se realiza un circuit corect si pentru fluidizarea traficului interior/exterior pentru parcare subterana propusa pe nivele. Accesese auto vor fi la nivel si/sau rampe pentru parcajul subteran. La cota terenului se vor amenaja un minim de locuri de parcare pentru taxi, persoane cu disabilitati si parcari tip "mama si copilul".

Accesese se vor reglementa prin Avizul Comisiei de Circulatie la faza PUZ.

Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute in **NORMATIVUL P 118**.

Parcări

Pentru asigurarea numarului de parcaje necesare s-a studia pozitia optima de amplasare.

- cota terenului se vor amenaja 42 de locuri de parcare pentru taxi, persoane cu disabilitati si parcari tip "mama si copilul";

- in cadrul parcarii subterane - niveluri de parcare subterane- se propun > 500 locuri de parcare Pentru construcții ce inglobează spații cu diferite destinații pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Vor fi prevăzute parcaje in funcție de specificul activității.

Circulația pietonală

Circulația pietonală în zonă va fi asigurata pe traseul străzilor existente. Circulatia pietonala va fi completata si prin alei in cadrul zonei verzi propusa.

Frontul de la Splaiul Tudor Vladimirescu va prezenta largirea traseului pietonal prin realizarea unei retrageri a parterului si va prezenta minimum 1 acces amplu care sa faca legatura

PLAN URBANISTIC ZONAL

ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE-LOCUIRE COLECTIVA, COMERT, SERVICII SI TURISM
TIMISOARA, SPLAIUL TUDOR VLADIMIRESCU , nr. 29-30

fizica/vizuala dintre spatiul verde plasat la Sud si Canalul Bega (-intre cele doua spatii verzi: spatiu verde existent si spatiu verde propus).

nord - Canalul Bega/Spaiul Tudor Vladimirescu -trotuar pe ambele sensuri de mers

est - Str. Iancu Vacarescu vest - trotuar pe ambele sensuri de mers

vest - Bulevardul Iuliu Maniu- bretea pe linga pod pe sens de legatura cu Spaiul Tudor Vladimirescu cu trotuar prevazut pe partea cvartalului din care face parte terenul

Circulatia velo

nord - Canalul Bega/Spaiul Tudor Vladimirescu -pista de bicicleta un sens

est - Str. Iancu Vacarescu vest - pista de bicicleta un sens

vest - Bulevardul Iuliu Maniu- nu este reprezentata

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

In cadrul terenului se propune un proiect imobiliar mixt care sa contina spatii pentru locuinte, servicii ,comert si hotel integrate intr-un volum cu accente verticale cu front continuu, preponderent la aliniamentul existent al Splaiului Tudor Vladimirescu dublat de un spatiu verde tip parc cu acces deschis care sa fie vizibil din cele 3 strazi si care sa **asigure trecerea** catre fondul construit existent.

FUNCTIUNEA propusa este diferentiata atat pe orizontala parter,P+1 comert cat si pe verticala locuire-servicii-birouri, turism.

Ocuparea terenului/plasarea spatiului verde intre cladirea propusa si fondul construit existent/calcare face posibila dezvoltarea ulterioara pentru cladirile invecinate obligatoriu prin raportarea la acest spatiu verde-largirea acestuia si un tip de ocupare care sa se raporteze la frontul propus.

Cladirea inalta -Hotelul- cu inaltimea maxima propusa de max 58m (16 etaje) trebuie sa intre in dialog cu Turnul de Apa TM-II-m-A-06152 (h=54m) aflat la ~300m la vest, amplasat pe malul celalat al canalului Bega, cat si cu propunerile (la faza PUZ) de restructurare a zonei cu caracter industrial Elba.

Indicatorii urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

Pentru **zona mixta locuinte, servicii, comert si hotel** indicii urbanistici de utilizare a terenului propusi sunt:

POT max = 50 %

CUT max = 3,6

Regimul maxim de înălțime propus este -max 2S+P+16 E - H. max. 58m
-max. 2S+P+12 E - H. max. 43m
-max. 2S+P+6E - H. max. 27m
-max. 2S+P+3E+Er - H. max. 17m

Zona verde: 25% pe parcelă

Bilanț teritorial – reglementari

INDICI URBANISTICI	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	8977mp	100	8977	100
SUPRAFATA CONSTRUITA	1286mp	14,3	4488,5	50
ZONA VERDE	308mp	3,4	2244,25	min. 25
PLATFORME, PARCARI	7383mp	82,3	-	-
PLATFORME, ACESE, PARCARI SPECIALE	-	-	2244,25	max 25

PLAN URBANISTIC ZONAL

ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE-LOCUIRE COLECTIVA, COMERT, SERVICII SI TURISM
TIMISOARA, SPLAIUL TUDOR VLADIMIRESCU , nr. 29-30

Descriere proiect

Tema de proiectare pentru elaborarea prezentului PUZ se bazeaza pe solicitarea **S.C. KLASS RESIDENCE INVEST S.R.L.**. Soluția urbanistică s-a conturat pe baza discuțiilor și a consultărilor care au avut loc între investitor și proiectant, respectând impunerile și cerințele cuprinse în **Certificatul de Urbanism** nr. 4323 din 31.10.2018 (prelungit), eliberat de Primaria Municipiului Timisoara.

- Terenul este **relativ plan** si prezinta diferente de nivel fata de trotuarele aferente celor trei strazi. Diferentele de nivel sunt generate de existenta celor doua poduri aflate la vest si la est care au modificat cota strazilor pe care le deservesc.

In cadrul terenului se propune un proiect imobiliar mixt care sa contina spatii pentru locuinte, servicii ,comert si hotel integrate intr-un volum cu accente verticale cu front continuu preponderent amplasat la aliniamentul existent al Splaiului Tudor Vladimirescu dublat de un spatiu verde tip parc cu acces deschis care sa fie vizibil din cele 3 strazi si care sa **asigure trecerea** catre fondul construit existent.

Spatiul **verde va fi deschis** catre bul Maniu si str. Vacarescu si se vor asigura vizibilitatea spatiului verde propus din Splaiul Tudor Vladimirescu

Volumul propus la front va fi fragmentat vizual cu registre verticale, dar totodata unitar (vezi frontul splaiului Tudor Vladimirescu intre Bul. General Ion Dragalina si str. Ion Ghica).

In cadrul volumului se vor aplica retrageri din front verticale si orizontale.

Frontul va fi tratat pe tonsoane distince dar cu o abordare unitara.

Parterul va fi retras din front pentru a se realiza o alee pietonala ampla cu accese multiple in spatiile din parter (parterul va fi ocupat de spatii pentru servicii si comert in conformitate cu caracteristica zonei) cat si legatura cu zona verde amenajata in spatele frontului.

Orientarea fata de punctele cardinale

Ansamblul de cladiri propuse in regim de inaltime

-max 2S+P+16 E - H. max. 58m

-max. 2S+P+12 E - H. max. 43m

-max. 2S+P+6E - H. max. 27m

-max. 2S+P+3E+Er - H. max. 17m

au orientarea principala NV-SE, si secundar SV-NE

(Deschiderea ansamblului de cladiri se face catre toate punctele cardinale, cu fatada lunga paralela cu lungimea lotului.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă

Clădirile se vor amplasa în limitele zonei de implantare. Prevederile privind amplasarea construcțiilor pe parcelă și încadrarea în limita construibilă se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile dezmembrări.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății. Distanțele între clădirile de parcele învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare.

Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform **NORMATIVULUI P 118/2103**.

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

PLAN URBANISTIC ZONAL

ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE-LOCUIRE COLECTIVA, COMERT, SERVICII SI TURISM
TIMISOARA, SPLAIUL TUDOR VLADIMIRESCU , nr. 29-30

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Construcțiile existente beneficiază de toate racordurile și bransamentele pentru apă-canal, electricitate, gaz etc. Construcțiile propuse vor beneficia de extinderea rețelelor existente cât și de bransamente sau racorduri noi propuse. Acestea vor fi detaliate la faza de autorizare de construire.

Situația existentă

În zona obiectivului studiat, există următoarele utilități:

- pe strada Splaiul Tudor Vladimirescu: o conductă de apă din OL cu Dn 250 mm și un canal din beton ovoidal C40/60 cm;
- pe B-dul Iuliu Maniu: o conductă din fontă cu Dn 250 mm și un canal din beton ovoidal cu C 30/45 cm.

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă a obiectivului pentru apă menajeră și pentru refacerea rezervei de incendiu, se va realiza de la conducta de apă existentă de pe strada Splaiul Tudor Vladimirescu, din OL cu Dn 250 mm, prin intermediul unui bransament de apă propus din PE-HD, PN10, PE80, De 160x14,6 mm.

Bransamentul de apă propus, se poate urmări pe planul de situație anexat și este din PE-HD, PN10, PE80, De 160x14,6 mm în lungime totală de 9 m. Pe acest bransament s-a prevăzut un cămin de apometru complet echipate, fiind amplasat pe domeniul public (trotuar) la un metru de limita de proprietate.

Pentru asigurarea cu apă la incendiu exterior, interior și sprinklere a obiectivelor, se va realiza un sistem de alimentare cu apă format din:

- rezervor de incendiu circular, subteran, cu $V = 355$ mc;
- stație de pompare prevăzută cu 2 grupuri de pompare;
- rețea de apă pentru incendiu interior și exterior;
- rețea de apă pentru sprinklere.

Aceste construcții vor fi amplasate la nivelul parcărilor subterane sub clădiri.

Volumul de incendiu V_i (conf. STAS 1478-90) este:

- volumul de apă pentru hidranți interiori:
 $V_{hi} = 4,2 \text{ l/s} \times 60 \text{ min} \times 60 \text{ sec} \times 10^{-3} = 15,12 \text{ mc}$
- volumul de apă pentru hidranți exteriori:
 $V_{he} = 20 \text{ l/s} \times 3 \text{ ore} \times 3600/1000 \text{ sec.} = 216 \text{ mc}$
- volumul de apă pentru sprinklere:
 $V_{sp} = 22,3 \text{ l/s} \times 1,5 \text{ oră} \times 3600/1000 \text{ sec.} = 120,42 \text{ mc}$
- volumul de incendiu:
 $V_i = V_{hi} + V_{he} + V_{sp} = 351,54 \text{ mc}$
- debitul de refacere a rezervei de incendiu:
 $Q_{ri} = V_i / 24 = 351,54 / 24 = 14,64 \text{ m}^3/\text{h} = 4,068 \text{ l/s}$
- Volumul rezervorului de incendiu se alege de 355 mc.

Stația de pompare apă incendiu este amplasată în imediata vecinătate a bazinului și este compusă din 2 grupuri de pompare:

- (1+1R) și o pompă pilot, pentru incendiu interior și exterior pentru un debit de $Q = 25 \text{ l/s}$;
- 1 pompă electrică + 1 pompă DIESEL, pentru sprinklere la un debit de $Q = 25 \text{ l/s}$;
- grup electrogen pentru grupul de pompare pentru incendiu interior și exterior.

Pentru obiectiv, s-a întocmit o documentație P.S.I. pentru stabilirea debitului de incendiu interior și exterior și sprinklere, aferent soluției din breviarul de calcul.

PLAN URBANISTIC ZONAL

ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE-LOCUIRE COLECTIVA, COMERT, SERVICII SI TURISM
TIMISOARA, SPLAIUL TUDOR VLADIMIRESCU , nr. 29-30

Debitele de incendiu rezultate din breviarul de calcul P.S.I. au fost determinate, conform P118-2/2013, în funcție de mărimea clădirilor și de destinația clădirilor.

Pozarea conductelor se va face îngropat sub adâncimea de îngheț conform STAS 6054-77, pe un strat de nisip de cca. 15 cm.

Materialul folosit pentru conductele de apă este PE-HD, PN10, PE80, De 160 mm.

Conductele PE 80 au rezistența minimă la solicitări mecanice MRS = 10 Mpa pentru care furnizorul garantează o durată de folosință de 50 de ani, practic presiunea se poate atinge numai teoretic și în perioadele de probe tehnice înainte de punere în funcțiune.

Ținând cont de coeficientul de dilatare liniară a conductelor din polietilenă de înaltă densitate egal cu 0,02 mm/m nu se pot genera tensiuni periculoase la variațiile de temperatură ce pot să apară în exploatare, conductele fiind pozate pe pat de nisip.

3.6.2. Canalizarea apelor uzate menajere și apelor pluviale

Canalizarea propusa pentru acest obiectiv se va face în sistem separativ (canalizare ape uzate menajere, canalizare apelor pluviale).

Canalizare ape uzate menajere

Debitele apelor uzate menajere evacuate sunt:

$$Q_{uz.zimed} = Q_{zimed} = 364,61 \text{ m}^3/\text{zi} = 4,22 \text{ l/s};$$

$$Q_{uz.zimax} = Q_{zimax} = 474,00 \text{ m}^3/\text{zi} = 5,48 \text{ l/s};$$

$$Q_{uz.orarmax} = Q_{orarmax} = 1.327,21 \text{ m}^3/\text{zi} = 55,30 \text{ m}^3/\text{h} = 15,36 \text{ l/s}.$$

Apele uzate menajere provenite de la obiectiv sunt evacuate la un cămin de racord propus. Din căminul de racord, apele uzate menajere sunt evacuate la canalul existent de pe strada Spl. T. Vladimirescu C40/60 cm, prin intermediul a unui racord la canal din PVC-KG, SN8, De 250x7,3 mm, în lungime totală de L = 3 m. Pe acest racord s-a prevăzut un cămin de racord care vor fi amplasat pe domeniul public (trotuar) la un metru de limita de proprietate.

Racordarea la canalul existent de pe strada Spl. T. Vladimirescu se va face la partea superioară printr-o piesă specială.

Canalizare pluviala

Apele pluviale provenite de pe acoperiș, carosabil și zona verde, vor fi colectate prin intermediul rigolelor deschise cu grătar, trecute printr-un decantor separator de hidrocarburi și evacuate la un bazin de retenție subteran.

Apele convențional curate din bazinul de retenție vor fi folosite la udarea spațiilor verzi, prin intermediul unei stații de pompare și a unei conducte de refulare.

Debitul de ape meteorice căzut pe suprafața obiectivului este:

$$Q_p = m \times S \times \varphi \times i = 0,8 \times 0,8977 \times 0,69 \times 161 = 79,78 \text{ l/s}$$

Decantorul-separatorul de hidrocarburi este dimensionat la un debit de 80 l/s și va colecta nisipul și uleiurile provenite accidental de la autovehicole, de pe carosabilul zonei studiate.

Bazinul de retenție, asigură stocarea apei pe timpul ploii a unui volum de 80 m³. Dimensiunile bazinului de retenție sunt: D = 2,90 m, L = 12,00 m.

3.6.3. Gaze naturale

În proximitatea terenului studiat există rețele de gaze naturale, construcțiile existente beneficiază de bransament.

Pentru alimentarea investițiilor propuse se va realiza o extindere a rețelei existente și se propun alte bransamente, în urma obținerii avizelor și autorizațiilor necesare.

3.6.4. Instalații termice

Se prevede pentru întreg ansamblul independența energetică privind furnizarea caldurii și a apei calde de consum prin prevederea de centrale termice individuale.

PLAN URBANISTIC ZONAL

ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE-LOCUIRE COLECTIVA, COMERT, SERVICII SI TURISM
TIMISOARA, SPLAIUL TUDOR VLADIMIRESCU , nr. 29-30

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

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

Toate lucrarile se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de proiectanti autorizati si se vor executa de catre firme atestate pentru acest tip de lucrari. La proiectare și execuție se respectă toate prevederile normativelor și legislația în vigoare.

3.6.5. Alimentarea cu energie electrică și telefonie

Alimentarea cu energie electrica a obiectivelor propuse, se va realiza de la rețeaua existenta.

Toate lucrarile se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de SC ENEL DISTRIBUTIE BANAT SA sau alti proiectanti autorizati si se vor executa de catre firme atestate ANRE pentru acest tip de lucrari. La proiectare și execuție se respectă toate prevederile normativelor și legislația în vigoare.

3.6.6. Telefonie

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

3.7. Protecția mediului

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

În zonă nu sunt prezente surse de poluare a mediului.

Prevenirea producerii de riscuri naturale

Nu sunt zone cu risc natural evidențiate ca atare pe teritoriul studiat sau în vecinătăți.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Investițiile se vor lega la rețelele centralizate aflate în zona.

Apele pluviale provenite de pe acoperiș, carosabil și zona verde, vor fi colectate prin intermediul rigolelor deschise cu grătar, trecute printr-un decantor separator de hidrocarburi și evacuate la un bazin de retenție subteran.

Decantorul-separatorul de hidrocarburi este dimensionat la un debit de 80 l/s și va colecta nisipul și uleiurile provenite accidental de la autovehicole, de pe carosabilul zonei studiate.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Ansamblul de clădiri propuse vor avea amenajate zone pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Municipiului Timisoara. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste platforme. Deșeurile vor fi colectate selectiv, depozitarea se face în recipiente specifice, adecvate tipului de deșeu, iar eliminarea acestora se face prin operatori autorizați, pentru fiecare tip de deșeu.

Recuperarea terenurilor degradate, plantări de zone verzi

În zonă nu sunt terenuri degradate. La realizarea investițiilor propuse se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi. Se propune realizarea unei zone verzi tip parc care să completeze ansamblul construit și care să facă tranziția către construcțiile existente.

PLAN URBANISTIC ZONAL

ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE-LOCUIRE COLECTIVA, COMERT, SERVICII SI TURISM
TIMISOARA, SPLAIUL TUDOR VLADIMIRESCU , nr. 29-30

Organizarea sistemelor de spații verzi

Se propune configurarea terenului in jurul unei spatii verde amenajat-tip parc cu acces deschis, care imbogateasca zona cu acest element lipsa din situatia existenta.

Se propune, prin planul de actiune, amenajarea zonei verzi de pe Splaiul Tudor Vladimirescu-reprezentata de fisia de teren aferenta malului Canalului Bega

Protejarea bunurilor de patrimoniu - Constructiile existente nu prezinta valoare de patrimoniu. Terenul intra in zona de protectie pentru Fabrica de tutun, azi Fabrica de tigari Timisoara TM-II-m-B-06160.

Refacere peisagistică și reabilitare urbană

După realizarea lucrărilor de construcții, terenul propus pentru spatiu verde se va amenaja și planta cu vegetație. Prin Planul de actiune, asumat de catre beneficiar, se propune amenajarea zonei verzi publice -malul canalului Bega intre podul Muncii si podul Eroilor -zona verde plasata de-a lungul Splaiului Tudor Vladimirescu din dreptul (din fata) terenului studiat.

Valorificarea potențialului turistic și balnear - Nu e cazul.

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

Prin implementarea planului urbanistic nu se perturba rețeaua de străzi din zonă, asigurându-se legăturile cu străzile existente.

În prezent, zona este dotată cu rețea de canalizare centralizată, respectiv rețea de distribuție a apei potabile.

Conform Anexei 1 din Hotărârea de Guvern 1076 / 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului sunt:

I.Characteristicile planurilor si programelor cu privire in special la:

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

Amplasamentul ce face obiectul prezentului PUZ este situat în intravilanul localității Timișoara și este în suprafață de 8977mp. Proprietariul terenului are rol de promotor în dezvoltarea propusă.

Elaborarea prezentului PUZ este determinată de intenția de a extinde funcțiunea existenta în acord cu cerințele socio-economice, prin activități în concordanță cu tendințele de dezvoltare din proximitate. Propunerea contribuie la o dezvoltare echilibrată a zonei, cât și prin aportul divers de funcțiuni.

Această funcțiune se integrează în zonă fără să afecteze negativ arealul studiat.

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

Prin realizare investițiilor prevăzute prin planul urbanistic va accentua tendinta de dezvoltare a zonei si va încuraja noi investitii.

Prin elaborarea acestui PUZ nu se aduc modificari de natura a schimba sau influenta alte planuri si programe, ci continua tendinta actuala prezenta in aceasta zona. Astfel, prezenta propunere este influentata de alte planuri sau programe aprobate sau in curs de aprobare in zona.

PLAN URBANISTIC ZONAL

ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE-LOCUIRE COLECTIVA, COMERT, SERVICII SI TURISM
TIMISOARA, SPLAIUL TUDOR VLADIMIRESCU , nr. 29-30

- PUD aprobat **HCL 149/24.04.2007** "IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU SERVICII -regim de inaltime **P+5E+Er (PENTHOUSE)**- str. Garii, nr. 10 ; str. Gh. Baritiu, nr 40
- PUZ aprobat cu **HCL 276/22.05.2018** "LOCUINTE COLECTIVE,SERVICII, COMERT - regim de inaltime **S/D+P+2E; S/D+P+5E;** - str. Mangalia nr.66-72
- PUZ aprobat **HCL 2007** -COMERT CU AMANUNTUL PIATA IOSEFIN
- PUZ ABROBAT **cu HCL 212/23.11.2012** "MODIFICARE HCL NR. 406/ 30.09.2008 cu PUZ : "ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNE MIXTA (SERVICII COMERT, BIROURI SI LOCUIRE)- Bv Republicii, Nr 21 si Str. Andrei Muresan, Nr.1 -**regim de inaltime S+P+7E - H cornisa -38m**
- PUZ- in lucru -**Aviz OPORTUNITATE nr.12/28.03.2019** "DEZVOLTARE PROIECT IMOBILIAR MIXT" - Splaiul Nicolae Titulescu, nr. 5 -**regim de inaltime S+P+5E+Er/M; S+P+7E+Er/M; POT max 55%; CUT max 3,5**
- PUZ- in lucru -**Aviz OPORTUNITATE nr.42/01.08.2019** "ZONA MIXTA LOCUIRE COLECTIVA,SERVICII, COMERT, HOTEL - str. GARII, nr. 1, -**regim de inaltime 2S+P+3E-h max 15m; 2S+P+9E-h max 32m, 2S+P+10E-h max 40m; 2S+P+20E-h max 65m; POT max 70%; CUT max 3**

Prin realizare investițiilor prevăzute prin planul urbanistic va accentua tendinta de dezvoltare a zonei si va încuraja noi investitii.

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

Activitățile promovate de către titularii planului se încadrează specificului zonei și se aliniaza proiectelor de dezvoltare durabila a zonei.

În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile, în PUZ s-a avut în vedere optimizarea densității, corelată cu menținerea și dezvoltarea spațiilor verzi. Se asigură procentul reglementat de spațiu verde pe terenul studiat cat si amenajarea zonei verzi aferenta malului Bega.

Autorizarea finală va conține condiția creării de spații verzi. Realizarea plantării de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția, sub aspectul stabilității.

d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:

Cea mai importanta problema de mediu ridicata de promovarea planului urbanistic zonal constă în colectarea apelor pluviale de pe amplasament.

Se va realiza colectarea separata a apelor meteorice, asigurarea tratamentului corespunzator în funcție de zona de colectare (cele de pe platformele carosabile sunt trecute initial prin separatoare de produse petroliere).

O alta problema de mediu va fi cea data de gestionarea deseurilor menajere. Acestea vor fi ridicate de catre serviciul de salubritate al localitatii Timisoara sau de către operatori autorizați, în funcție de tipul de deșeuri.

Se estimează că lucrările de construire a clădirilor vor afecta condițiile de mediul pe timp limitat, pe durata edificării construcțiilor.

Funcționarea viitoarelor obiective nu va afecta ecosistemul terestru.

d.1. Protecția calității apelor

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

PLAN URBANISTIC ZONAL

ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE-LOCUIRE COLECTIVA, COMERT, SERVICII SI TURISM
TIMISOARA, SPLAIUL TUDOR VLADIMIRESCU , nr. 29-30

d.2. Canalizare

Rețeaua publică de canalizare în sistem centralizat existentă, va prelua apele uzate menajere colectate de la grupurile sanitare prin realizarea unei extinderi. După extinderea rețelei publice de canalizare menajeră în sistem centralizat, fiecare imobil din ansamblu se va racorda în mod individual la aceasta. Prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere, adică canalizare subterană din tuburi PVC se elimină posibilitatea infiltrațiilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

Apele pluviale colectate de pe platformele betonate, parcări, alei vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute prin decantor – separator de hidrocarburi și dirijate spre două bazine de retenție, urmând să fie preluate de canalul de desecare existent în zona.

În perioada de execuție

Pentru evacuare apelor uzate menajere pe perioada șantierului se vor utiliza toalete ecologice.

În perioada de funcționare

Evacuare apelor uzate menajere pe durate existenței construcțiilor se va realiza în sistemul centralizat de canalizare al localității Timișoara.

d.3. Protecția aerului

În perioada de execuție

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, pot constitui surse de poluare a atmosferei: traficul rutier sau activitățile de șantier. Ridicarea prafului și a gazelor de eșapament datorate activității de șantier vor putea constitui o înrăutățire de scurtă durată a calității aerului în imediată apropiere a șantierului.

Măsuri pentru limitare efectelor:

Materialele fine (pământ, balast, nisip) se vor transporta în autovehicule prevăzute cu prelate pentru împiedicarea imprastierii acestora pe partea carosabilă.

Pe parcursul executării lucrărilor de construcții se va evita efectuarea de lucrări în condiții meteorologice nefavorabile: vânt puternic, ploi torențiale, pentru a evita dispersia de pulberi în atmosferă.

Se vor verifica periodic utilajele și mijloacele de transport în ceea ce privește nivelul de emisii de monoxid de carbon și a altor gaze de eșapament, de zgomot, și se vor pune în funcțiune numai cele care corespund cerințelor tehnice.

În perioada de funcționare

Nu se vor desfășura activități susceptibile de a polua aerul, apa și solul.

d.4. Protecția împotriva zgomotelor și vibrațiilor

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

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

În perioada de execuție

Pe perioada de construire, activitățile desfășurate implică în primă fază producerea de emisii sonore aferente mișcării și transportului de materiale și, în general a tuturor activităților de șantier. Zgomotul va fi temporar, conexe numai fazelor din timpul zilei. Mijloacele de operare vor respecta normele în vigoare în termenii emisiilor acustice.

În perioada de funcționare

Activitățile propuse în perioada de exploatare a obiectivului nu sunt generatoare de zgomot și vibrații cu valori semnificative.

Ca atare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind

PLAN URBANISTIC ZONAL

ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE-LOCUIRE COLECTIVA, COMERT, SERVICII SI TURISM
TIMISOARA, SPLAIUL TUDOR VLADIMIRESCU , nr. 29-30

gestionarea zgomotului ambiental.

d.5. Protecția împotriva radiațiilor

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații, deci nu sunt necesare măsuri împotriva radiațiilor.

d.6. Protecția solului și subsolului

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

În perioada de execuție a investiției nu există surse 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 menajere, de ambalaje și cele rezultate din procesele tehnologice; impurificarea cu hidrocarburi.

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

- a) Prevederea de separatoare de hidrocarburi pentru zonele de acces rutier/ platforme / parcaje.
- b) Realizarea de spații adecvate pentru colectarea selectivă a deșeurilor,
- c) Lucrări de ameliorare și întreținere a solului în zonele verzi.

Se poate concluziona că activitatea viitoare nu va produce impact asupra solului și subsolului în condițiile respectării proiectului și a exploatării în condițiile prevăzute prin instrucțiunile de exploatare, fiind monitorizate orice fel de posibile poluări ale solului sau subsolului.

d.7. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

În zonă nu există ecosisteme terestre sau acvatice sensibile.

d.8. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

Vecinătățile sunt constituite din străzi existente, respectiv parcele cu construcții- curți construcții cu funcțiuni reglementate în zonă locuire, servicii, comerț.

d.9. Gospodărirea deșeurilor generate de amplasament

Deșeurile rezultate ca urmare a activității de construire:

În timpul fazei de construcție se vor face acumulări temporare de reziduri constituite din materiale, de cele necesare pentru prelucrări și din ambalaje. Aceste reziduri vor fi evacuate la încetarea activității de șantier, conform legii.

La faza ulterioară se va organiza o colectare selectivă a deșeurilor urmând ca deșeurile reciclabile să fie direcționate spre unitățile de reciclare, iar cele de natură menajeră vor fi colectate în pubele de unde vor fi preluate de serviciile de salubritate.

Deșeurile rezultate ca urmare a activității desfășurate:

În incinta amplasamentului se apreciază că vor rezulta următoarele categorii de deșeuri, ca urmare a activității desfășurate:

- Deșeuri menajere și asimilabile celor menajere
- Deșeuri de ambalaje

Deșeurile menajere constituite din resturile care provin din consumurile clienților, a personalului și a locatarilor și cele rezultate din ambalaje vor fi colectate selectiv în recipiente cu această

PLAN URBANISTIC ZONAL

ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE-LOCUIRE COLECTIVA, COMERT, SERVICII SI TURISM
TIMISOARA, SPLAIUL TUDOR VLADIMIRESCU , nr. 29-30

destinație și vor fi preluate de societăți autorizate, cu mijloace de transport adecvate, care nu permit împrăștierea lor.

Pe amplasament nu vor fi semnalate alte tipuri de deșeuri. Nu există efecte reversibile.

Vor fi respectate prevederile HG 856/2002, precum și ale HG 621/2005.

d.10. gospodărirea substanțelor toxice și periculoase:

Din desfășurarea activității propuse nu sunt preconizate consumuri de substanțe toxice și periculoase. Nu se vor depozita sau comercializa produse sau preparate periculoase.

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

Asa cum s-a amintit anterior, va exista o preocupare permanenta pentru activitatea de gestionare a deșeurilor produse în perimetrul zonei studiate.

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

a) probabilitatea, durata , frecventa și reversibilitatea efectelor

Se are în vedere că proiectul se va armoniza cu tendința din zona de a modernizare și amenajare cu funcțiuni specifice necesităților de locuire, socio-economice, și cazare. Probabilitatea ca să se producă efecte indezirabile asupra mediului este scăzută, având în vedere că se iau toate măsurile de prevenire a poluării. Se considera ca probabilitatea apariției de evenimente nedorite va fi cu totul accidentală.

Se va urmări îndeaproape modul în care se vor respecta condițiile impuse de către instituțiile abilitate la realizarea echipării edilitare și a mobilării amplasamentului. Se considera astfel ca zona nu va suferi modificări ale calității mediului.

b) natura cumulative a efectelor

Prin gestionarea conforma cu normativele a tuturor factorilor de mediu posibil a fi afectați, se considera ca nu va exista o acumulare de efecte negative ce pot influenta amplasamentul și implicit zona.

c) natura transfrontaliera a efectelor

Nu este cazul.

d) riscul pentru sanatatea umana

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru faza de implementare a planului propus. Riscurile pentru mediu sunt astfel reduse ca urmare a elementelor amintite anterior.

e) marimea si spatialitatea efectelor

În situația gestionării și a echipării corespunzătoare, realizarea efectivă a proiectului în perimetrul analizat nu va afecta această suprafață și nici zonele învecinate. Nu se pune astfel problema mărimii și spațialității efectelor, a zonelor geografice și a mărimii populației ce ar putea fi afectate.

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

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural

Nu exista areale specifice ce pot fi afectate de realizarea investițiilor pe suprafața de teren studiată.

PLAN URBANISTIC ZONAL

ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE-LOCUIRE COLECTIVA, COMERT, SERVICII SI TURISM
TIMISOARA, SPLAIUL TUDOR VLADIMIRESCU , nr. 29-30

In conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, secțiunea III- zone protejate” și anexele sale publicate în MO 152/2000, nu exista zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului.

In apropierea perimetrului studiat nu se afla nici o arie de protecție avifaunistica sau arii speciale de conservare reglementate conform OUG nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare, până la Legea 345/2006.

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului

Nu vor exista depășiri ale limitelor impuse de normativele în vigoare. Toate sursele de poluare sunt identificate astfel încât se iau toate măsurile eliminării acestora, încă din etapa de proiectare.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv

Folosirea terenului pentru construcția de imobile și echiparea edilitara se va realiza în parametri normali de utilizare, nu se pune problema utilizării acestuia în mod intensiv.

Terenul studiat are prevăzute zone verzi pe 25% din totalul suprafeței, procentul maxim de ocupare a acestuia fiind 50%.

Ansamblul de cladiri propuse in regim de inaltime

-max 2S+P+16 E - H. max. 58m

-max. 2S+P+12 E - H. max. 43m

-max. 2S+P+6E - H. max. 27m

-max. 2S+P+3E+Er - H. max. 17m

au orientarea principala NV-SE, si secundar SV-NE

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

Terenul este situat in zona de protectie pentru Fabrica de tutun, azi Fabrica de tigari Timisoara TM-II-m-B-06160.

In vecinatate, mai departe, pe malul nordic al canalului Bega se gaseste: Turnul de Apa TM-II-m-A-06152 (h=54m) aflat la ~300m la vest.

Ansamblul propus trebuie sa intre in dialog cu Turnul de Apa TM-II-m-A-06152, amplasat la 300m pe malul celalat al canalului Bega, cat si cu propunerile (la faza PUZ) de restructurare a zonei cu caracter industrial Elba teren situat si el in zona de protectie a Fabricii de tutun, azi Fabrica de tigari Timisoara TM-II-m-B-06160.

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiective de utilitate publică sunt: drumurile, rețelele edilitare: alimentare cu apă, canalizare.

a) Realizarea rețelilor de utilități

Prin realizarea investiției propuse se vor modifica necesitățile privind asigurarea utilităților urbane și sunt necesare noi racorduri/bransamente la rețelele de utilități. Toate costurile privind aceste bransamente vor fi suportate de către beneficiar.

b) Realizarea căilor de comunicații:

Toate costurile privind realizarea acceselor pe terenul beneficiarului vor fi suportate de către acesta.

PLAN URBANISTIC ZONAL

ANSAMBLU DE CLADIRI CU FUNCTIUNI MIXTE-LOCUIRE COLECTIVA, COMERT, SERVICII SI TURISM
TIMISOARA, SPLAIUL TUDOR VLADIMIRESCU , nr. 29-30

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

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

- încadrarea în Planul urbanistic general al municipiului Timișoara;
- corelarea cu planuri urbanistice aprobate și în curs de aprobare în zona adiacentă;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenului, de amplasare, realizare și conformare funcțională a ansamblului de construcții în zona studiată.

Planul Urbanistic Zonal se va integra în Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara.

Intocmit,
Arh. Alideia SUCIU