

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiari:

ZONĂ MIXTĂ COMERȚ, BIROURI, LOCUINȚE
Timișoara, Bd. Liviu Rebreanu nr. 171
STEA - ROM s.r.l., IGIENA TEHNICA s.r.l

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ MIXTĂ COMERȚ, BIROURI, LOCUINȚE

BD. LIVIU REBREANU NR. 171, TIMIȘOARA

Beneficiar:

S.C. STEA ROM S.R.L.
S.C. IGIENA TEHNICA S.R.L.

Amplasament:

Timișoara, Bd. Liviu Rebreanu nr. 171 (I. Bulbuca)
Județul Timiș

Proiectant:

S.C. PILOT TEAM s.r.l.

Bd. 3 August 1919, nr. 19, ap. 2/A, Timișoara

Proiect nr.:

14.06/177/2018

Faza de proiectare :

Plan Urbanistic Zonal

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiari:

ZONĂ MIXTĂ COMERȚ, BIROURI, LOCUINȚE
Timișoara, Bd. Liviu Rebreanu nr. 171
STEA - ROM s.r.l., IGIENA TEHNICA s.r.l

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII:	Plan Urbanistic Zonal ZONĂ MIXTĂ: COMERȚ, BIROURI, LOCUINȚE
AMPLASAMENT :	Bd. Liviu Rebreanu nr. 171, Timișoara, Județul Timiș
BENEFICIARI :	S.C. STEA - ROM S.R.L., S.C. IGIENA TEHNICA S.R.L.
NUMĂR PROIECT :	14.06/177/2018
FAZA DE PROIECTARE :	Plan Urbanistic Zonal
DATA ELABORĂRII :	Octombrie 2020

Obiectul lucrării

Prezenta documentație la nivel de P.U.Z. / Aviz prealabil de oportunitate își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru realizarea unei **zone mixte** pentru **locuințe colective, comerț, servicii și alte funcțiuni complementare** pe terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, pe bd. Liviu Rebreanu nr. 171.

Surse documentare

Pentru elaborarea acestei documentații s-au studiat planurile urbanistice aprobate în zona adiacentă amplasamentului, precum și planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

Planul Urbanistic General al Municipiului 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)
- Ridicare topografică pentru zona studiată

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 zona de sud-est a municipiului Timișoara, în intravilan, cu front pe bd. Liviu Rebreanu.

Tendențele de dezvoltare ale municipiului Timișoara determină treptată ocuparea terenurilor libere existente, în special de-a lungul principalelor căi de circulație, pentru funcțiuni comerciale, de servicii diverse sau pentru locuire.

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiari:

ZONĂ MIXTĂ COMERȚ, BIROURI, LOCUINȚE
Timișoara, Bd. Liviu Rebreanu nr. 171
STEA - ROM s.r.l., IGIENA TEHNICA s.r.l

Astfel, în decursul ultimilor ani s-au aprobat mai multe documentații de urbanism care prevăd reconversia zonei în principal pentru locuire colectivă sau funcțiuni mixte, unele fiind în fază de implementare:

PUZ 'Locuinte colective, servicii, comerț', Bd. Iosif Bulbuca nr. FN, CF 432853, CF 432854, Timisoara - HCL 149/2017

- regim de inaltime de max. S/D+P+6E, POT maxim 40 %, CUT maxim 2,1, spatii verzi min 20%

PUZ "Construire cladire de birouri, servicii, proiectare, elaborare si consultanta software', bv. Dr. Iosif Bulbuca, CF nr. 401380 si CF nr. 401378, Timisoara - HCL 253/2016

- regim de inaltime de max. 3S+P+6E+Er, H max = 28 m, H cornisa = 24.00 m,
- POT de max 40 %, CUT max de 2.4, spatii verzi amenajate - min 24.95%

PUD 'Centru crestin cu birouri si spatii de cazare' – str. Iosif Bulbuca nr. 15, Timisoara - HCL 371/2010

- POT max de 25%, CUT de 1.0, spatii verzi minim 33,4%

PUZ 'Cladire birouri, servicii si locuire', Bv. Iosif Bulbuca C.F. nr. 122398 Timisoara - HCL 503/2008

- regim de inaltime de S+P+11E+Er, POT max = 35%, CUT maxim suprateran = 3.0, spatii verzi = 25%

PUD 'Cladire birouri, servicii si locuire', Timisoara, bv. Iosif Bulbuca, C.F. nr. 148925 Timisoara - HCL 377/2008

- regim de inaltime de S+P+11E+Er, POT max = 35%, CUT suprateran = 3, spatii verzi = 20%

Faza Aviz de oportunitate - PUZ "Construire ansamblu comercial în regim parter (STRIP MALL), amenajare parcare, spatii verzi, organizare santier, amplasare totem informational", Timișoara, Bulevardul Iosif Bulbuca

Prin urmare, în acest teritoriu se preconizează reconversia funcțiilor existente, sau propuse prin P.U.G., în funcțiuni adaptate cerințelor actuale: locuințe colective, servicii diverse, comerț, sedii de firme, birouri. Acest tip de funcțiuni sunt preferate datorită poziționării în vecinătatea unor zone în care s-a dezvoltat preponderent locuirea colectivă.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat este situat în zona de sud-est a municipiului Timișoara, în intravilan, cu front pe bd. Liviu Rebreanu.

Date C.F.

Suprafața terenului care a determinat elaborarea documentației este de 7500 mp., teren înscris în CF nr. 430277, aflat în proprietatea **SC STEA - ROM SRL și SC IGIENA TEHNICA SRL**.

Amplasamentul studiat este delimitat astfel:

- la nord: strada Cerna și zona de locuințe colective P+4E
- la sud: teren privat cu PUZ aprobat "Construire cladire de birouri, servicii, proiectare, elaborare si consultanta software" - max. 3S+P+6E+Er bd. Liviu Rebreanu; biserică;
- la est: terenuri private cu locuințe și funcțiuni complementare S+P+11E+Er
- la vest: Centrul Creștin Aletheia locuințe colective în construcție S/D+P+6E

Distanțele de la limita terenului față de construcțiile existente:

- la nord: blocuri cu locuințe colective P+4E – cca. 56,40 m

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiari:

ZONĂ MIXTĂ COMERȚ, BIROURI, LOCUINȚE
Timișoara, Bd. Liviu Rebreanu nr. 171
STEA - ROM s.r.l., IGIENA TEHNICA s.r.l

- la sud: biserică - cca. 37,95 m
- la est: blocuri locuințe și funcțiuni complementare S+P+11E+Er - cca 55,60 m.
blocuri locuințe și funcțiuni complementare S+P+11E+Er în construcție - cca 20 m.
depozite materiale / produse – cca. 32,45m, fata de limita proprietate,
- cca. 52 m față de blocurile propuse
- la vest: Centrul Creștin Aletheia – cca. 16,70 m
locuințe colective în construcție S/D+P+6E – cca. 14 m.

Distanțele de la construcțiile propuse în cadrul prezentului P.U.Z. față de vecinătăți sunt prezentate în planșa 05 – Posibilități de mobilare. Distanțele sunt măsurate față de limita de proprietate și față de clădirile existente sau propuse.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul este relativ plan, nefiind utilizat pentru construcții sau agricultură.

2.4. Circulația

În prezent, accesul pe sit se face din **bd. Liviu Rebreanu** (cu 4 benzi).

2.5. Ocuparea terenurilor

Pe teren nu există construcții. Terenul este parțial afectat de două linii electrice aeriene LEA 110kV.

În cadrul zonei studiate, fondul construit existent este constituit din:

- locuire colectivă și servicii în zona Bd. Liviu Rebreanu, spre est și spre sud (cartierul Soarelui);
- zonă locuire colectivă și zonă industrială / depozitare spre nord și est;
- zona cult (centru creștin) și zonă pentru sport / agrement spre vest.

2.6. Echiparea edilitară

În zonă există rețea publică de alimentare cu apă rece și de canalizare pe bd. Liviu Rebreanu administrate de "Aquatim" SA Timisoara.

- Retea alimentare cu apă, PEID, D 250 mm;
- Retea canalizare, C 220/139 cm din beton;

Zona beneficiază și de rețele de alimentare cu gaz și energie electrică.

Gabaritele și traseele rețelelor existente în zonă sunt precizate în cadrul avizelor eliberate de către deținătorii de utilități.

Față de rețelele electrice existente pe amplasament se va respecta zona de siguranță și protecție în care este interzisă executarea oricărei construcții sau împrejurimi, respectiv:

LEA 110kV – zonă de protecție **18,50m** din ax, stânga – dreapta.

2.7. Probleme de mediu

Relația cadrul natural – cadrul construit

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

Zona este dotată cu rețea de canalizare centralizată, respectiv rețea de distribuție a apei potabile.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu sunt riscuri naturale în zonă.

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

Traseele rețelelor electrice existente pe sit, față de care se respectă zona de protecție reglementată, conform avizului de amplasament favorabil emis de E-Distributie Banat.

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiari:

ZONĂ MIXTĂ COMERȚ, BIROURI, LOCUINȚE
Timișoara, Bd. Liviu Rebreanu nr. 171
STEA - ROM s.r.l., IGIENA TEHNICA s.r.l

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție - Nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic - Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul din zona studiată este proprietate privată, iar beneficiarii solicită amplasarea unor imobile cu funcțiune mixtă.

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.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerilor acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații. Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferitele faze de elaborare și dezbatere publică. La finalizarea procedurilor de consultare și informare a populației se va întocmi „Raportul Informării și consultării publicului”.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În această perspectivă, studiind amplasarea adică unei artere importante, bd. Liviu Rebreanu, și în urma solicitărilor beneficiarilor, se propune realizarea unei **zone mixte**, pentru **locuințe colective, comerț, birouri** în corelare cu dezvoltările propuse în vecinătate.

Realizarea unei zone mixte, dar preponderent rezidențiale cu dotări complementare, cu posibilitatea de prevedere a spațiilor de la parter/ mezanin/ etaj 1 pentru funcțiuni complementare locuirii.

Asigurarea de spații verzi necesare zonei, plantații de protecție, spații verzi de aliniament de-a lungul străzilor, cu rol de protecție.

Funcțiunile complementare permise în zona de locuințe vor fi din gama: comerț (magazine, alimentație publică: restaurante, cafenele, cofetării, patiserii, baruri, unități de prestări servicii), sedii firme, activități și servicii pentru profesii liberale

3.2. Prevederi ale P.U.G. Timișoara

Terenul studiat în cadrul P.U.Z se situează în partea de sud a Municipiului Timișoara, în intravilan, în UTR nr. 44, conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara (HCL 157/2002, prelungit prin HCL 131/2017). Zona este propusă prin P.U.G. pentru funcțiune de depozitare și prestări servicii, cu interdicție temporară de construire până la aprobare PUZ.

Terenul este amplasat limitrof unor zone cu locuințe colective (spre sud – est), birouri / servicii și zonă de cult / centru creștin și birouri (spre vest).

Conform „**Propunerilor preliminare ce vor fi supuse spre avizare - Etapa a 3-a elaborare P.U.G. Timișoara**”, aprobate prin H.C.L. nr. 428/30.07.2013, pentru zonă funcțiunea propusă este:

UM3 // Zonă de urbanizare - Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic

- înălțimea maximă la cornișă 28 m / 35 m, regim de înălțime (1-3S)+P+6E/8E+1R
- POT maxim = 40-50%, CUT maxim = 2,1 -2,4

Zona industrială / depozitare existentă spre est, adiacentă Căii Stan Vidrighin este propusă pentru restructurare, respectiv:

RiM // Restructurarea zonelor industriale – Zonă mixtă

3.3. Valorificarea cadrului natural

În prezent pe amplasament nu există plantații înalte masive, care să pună problema menținerii acestora. Există pâlcuri de arbuști, care vor fi păstrați dacă este posibil sau înlocuiți, în raport cu situația propusă.

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiari:

ZONĂ MIXTĂ COMERȚ, BIROURI, LOCUINȚE
Timișoara, Bd. Liviu Rebreanu nr. 171
STEA - ROM s.r.l., IGIENA TEHNICA s.r.l

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

3.4. Modernizarea circulației

Modernizarea circulației

Accesul pietonal și rutier principal la obiectivele propuse se va asigura din bd. Liviu Rebreanu.

Se amenajează un acces din bd. Liviu Rebreanu pe latura de sud și două accese din strada Cerna (propusă pentru lărgire) pe latura de nord a terenului.

În incintă se prevăd alei carosabile, alei pietonale și parcaje. Se vor asigura parcări la nivelul terenului – pentru zonele de comerț și servicii, respectiv parcaje colective la subsolul clădirilor pentru locatari, dar și pentru spațiile de birouri și servicii.

Locurile de parcare propuse sunt situate la distanță mai mare de 5 m. față de ferestrele camerelor de locuit. La parterul clădirilor, în zonele unde parcările se învecinează cu spații locative nu se dispun ferestre ale încăperilor de locuit.

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

Circulația pietonală va fi asigurată pe trotuare cu lățimea de minim 1,00 m., amplasate în general pe ambele părți ale carosabilului.

3.5. Zonificare funcțională. Reglementări

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este delimitat la sud de bd. Liviu Rebreanu și de terenul BeeSpeed srl / PUZ aprobat, la vest de incinta Bisericii Aletheia / PUD aprobat, la est de zonă locuințe colective/ PUZ aprobat, la nord strada Cerna / teren pentru drum.

Pentru teritoriul studiat se propun următoarele:

Realizarea unei **zone mixte** care include: comerț și servicii, birouri, locuințe colective, cu regim de înălțime maxim 2S+P+14E+Er.

Rezervarea terenurilor necesare realizării lucrărilor de infrastructură: modernizarea străzilor, trasee noi propuse și realizarea legăturilor acestora în zonă, cu preluarea traseelor de străzi existente sau reglementate.

Indicatorii urbanistici propuși:

Pentru zona mixtă: **comerț, servicii, birouri, locuințe colective** indicii urbanistici de utilizare a terenului propuși sunt:

POT max comerț = 50 %

POT max locuire = 40%

CUT max = 3,0

Regimul maxim de înălțime propus pentru zona este **2S+P+14E+Er**

Hmaxim = 50m.

Zone verzi: minim 20%

Bilanț teritorial - reglementări

	Existent		Propus	
Teren studiat	7500 mp	100 %	7500 mp	100 %
Zona mixtă	----	----	3750 mp	50,00
Zonă verde	----	----	2250 mp	30,00
Zonă circulații, parcaje			1500 mp	20,00

Amplasarea construcțiilor pe parcelă

Amplasarea în interiorul parcelei se va face respectând distanțele minime obligatorii conform Codului Civil și a distanțelor de siguranță între clădiri conform **NORMATIVULUI P 118**.

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiari:

ZONĂ MIXTĂ COMERȚ, BIROURI, LOCUINȚE
Timișoara, Bd. Liviu Rebreanu nr. 171
STEA - ROM s.r.l., IGIENA TEHNICA s.r.l

Amplasarea față de aliniament: în zona bd. Liviu Rebreanu clădirile vor fi retrase cu minim 6,0m față de aliniamentul stradal, în corelare cu fronturile existente / reglementate.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății, cu modificările și completările ulterioare.

Distanțele între clădirile de pe parcelă și distanțele față de clădirile învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare, astfel încât să se asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

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

Propunere de mobilare

În cadrul propunerii de mobilare prezentate se amplasează a două imobile pentru locuințe colective, în regim de înălțime 2S+P+14E+Er și 2S+P+12E+Er, unite la nivelul parterului, unde se propun în principal spații comerciale și pentru servicii.

Cele două niveluri subterane sunt destinate parcarilor, spațiilor tehnice și adăpostului de protecție civilă.

Propunerea de mobilare prezentată este o variantă posibilă, bazată pe reglementările stabilite în carul planșei 03 – Reglementări urbanistice.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații se va realiza prin bransamente și/ sau extinderi de bransamente existente în proximitate conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate.

Necesarul de utilități pentru funcțiunea solicitată prin P.U.Z. va fi stabilit în urma realizării Proiectului Tehnic și se va rezolva prin proiecte de specialitate elaborate de proiectanți autorizați. La fel se va proceda și în cazul necesității devierii sau extinderii rețelelor de utilități existente.

A. Alimentare cu apă potabilă

Alimentarea cu apă potabilă propusă pentru acest PUZ constă în realizarea unui bransament nou la conducta existentă pe Bulevardul Liviu Rebreanu și extinderea rețelei pe amplasamentul studiat.

Se propune ca extinderea noii conducte de alimentare cu apă să se facă din conducta existentă PEID, D 250 mm. Conducta de alimentare cu apă se va realiza din PEID, D140mm, PE 100, Pn 10 bar. Asta va alimenta gospodăriile de apă de la fiecare bloc de locuințe construit, precum și hidranții supraterani exteriori de incendiu Dn 80 mm prevăzuți.

Hidranții de incendiu servesc la alimentarea cu apă a mașinilor de pompieri în caz de incendiu, cât și la spălarea și întreținerea periodică a rețelei de apă.

În zona de bransare la conducta existentă din PEID, D 250 mm se va realiza un camin de bransament din beton, Dn 1500 mm, echipat cu o vana din fontă cu sertar, corp plat Dn 125 mm pe conducta de alimentare a noii zone de locuințe și cu contor apă rece Dn 80 mm, clasa de precizie "C" pre-echipat pentru transmiterea la distanță a indecsilor. Acoperirea caminului de bransament se va face cu placă prefabricată de beton prevăzută cu capac circular, carosabil, clasa de încărcare D400.

Toate conductele de alimentare cu apă prevăzute vor fi pozate subteran, pe un pat de nisip în grosime de minim 10 cm și protejate de un strat de nisip în grosime de minim 30 cm, la o adâncime de cca. 1,20 m, conform plan de situație anexat.

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizează execuția lucrărilor de investiții.

La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Caracteristici principale rețea alimentare cu apă propusa:

- Conducta PEID, D140 mm, PE 100, Pn 10 bar, SDR 17, L = 130,0 m;
- Camin bransament propus, Beton, Dn 1500 mm, 1 buc;
- Hidranti de incendiu supraterani Dn 80 mm, proiectati, 2 buc;
- Debit solicitat $Q_{\text{orar maxim}} = 4,83 \text{ l/s}$;

B. Canalizare

1. Canalizarea apelor uzate menajere

Evacuarea apelor uzate menajere de la locuintele colective cuprinse in cadrul prezentului PUZ se va realiza prin intermediul unei extinderi a rețelei publice de canalizare pe strada nouă propusă, extindere ce se va racorda la rețeaua publica de canalizare existenta pe Bulevardul Liviu Rebreanu, in colectorul C 220/139 cm din beton, conform planului de situatie anexat.

Noul colector de canalizare propus va fi realizat din PVC KG, D 315 mm, SN8 in lungime de 130,0 m. Acesta va fi echipat la schimbarile de directie cu camine de canalizare din elemente circulare din beton, Dn 1000 mm si vor fi acoperite cu placi carosabile din beton armat si capace carosabile clasa de incarcare D400.

La limita de proprietate se va realiza caminul de racord, conform plan de situatie, din beton Dn 1000 mm.

Conductele de canalizare vor fi pozate subteran, pe un pat de nisip in grosime de minim 10 cm si protejate de un strat de nisip in grosime de minim 30 cm, conform plan de situatie anexat. Panta minima a conductelor de racord va fi de 0,5%.

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizează execuția lucrărilor de investiții.

La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Caracteristici principale rețea canalizare menajera propusa:

- Conducta PVC KG, D 315 mm, SN8, L = 130,0 m;
- Camin racord propus, Beton, Dn 1000 mm, 1 buc;
- Camine de canalizare menajera, beton, Dn 1000 mm, 3 buc;
- Debit menajer evacuat $Q_{\text{orar maxim}} = 4,83 \text{ l/s}$;

2. Canalizarea apelor pluviale

In vederea asigurarii unei protectii suplimentare impotriva inundatiilor cauzate de precipitatiile abundente, in contextul actual privind managementul schimbărilor climatice, se propune realizarea unui sistem de colectare a apelor pluviale de pe suprafata zonelor amenajate (suprafata parcarilor și drumurilor interioare) prin intermediul rigolelor si a gurilor de scurgere, si stocarea temporara a acestora într-un bazin de retenție, amplasat conform plan de situatie.

Colectarea si transportul apei pluviale se va face prin intermediul conductelor de canalizare din PVC Dn 250 mm, tip KG SN8. Acestea vor fi pozate subteran, pe un pat de nisip in grosime de minim 10 cm si protejate de un strat de nisip in grosime de minim 30 cm, conform plan de situatie anexat. La schimbarile de directie au fost prevazute camine de canalizare din elemente circulare din beton, Dn 1000 mm acoperite cu placi carosabile din beton armat si capace carosabile clasa de incarcare D400.

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiari:

ZONĂ MIXTĂ COMERȚ, BIROURI, LOCUINȚE
Timișoara, Bd. Liviu Rebreanu nr. 171
STEA - ROM s.r.l., IGIENA TEHNICA s.r.l

Apele pluviale de pe suprafețele carosabile vor fi trecute printr-un separator de produse petroliere cu filtru coalescent, dimensionat la debitul $Q = 17,0$ l/s;

Din separatorul de hidrocarburi apa pluviala va deversa in bazinul de retentie propus avand volumul total de inmagazinare $V = 65,0$ mc.

Bazinul de retentie a fost dimensionat astfel incat sa poata prelua si aportul de apa pluviala la intensitatea maxima de calcul de pe acoperisul blocurilor, colectata separat, conform breviarelor de calcul anexate. Solutia de fata permite si utlizarea apei acumulate in bazinul de retentie pentru stropitul spatiilor verzi amenajate.

Din bazinul de retentie apa pluviala in exces va fi pompata controlat in caminul de canalizate Cm_3. Pomparea se va realiza prin intermediul unei statii de pompare amplasata in bazinul de retentie.

Suprafata de calcul pentru apele pluviale a fost considerata ca fiind suprafata zonelor carosabile din cadrul prezentului PUZ, conform breviarelor de calcul anexate.

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizează execuția lucrărilor de investiții.

La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Caracteristici principale rețea canalizare pluviala propusa:

- Conducta PVC KG, D 250 mm, SN8, L = 340,0 m;
- Bazin de retentie V = 65,0 mc, 1 buc;
- Separator hidrocarburi, Q = 17,0 l/s, 1 buc;
- Statie pompare apa pluviala din bazinul de retentie, Qpomp = 5,0 l/s;

C. Gaze naturale

În zonă există rețele de gaze naturale de medie presiune, de la care există posibilitatea realizării unei extinderi a rețelei pentru alimentarea investițiilor propuse, în urma obținerii avizelor și autorizațiilor necesare.

Obiectivele se pot racorda la rețelele de gaze naturale ale operatorului existent pe baza comenzii lansate și a proiectului elaborat de acesta. La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare

D. Instalații termice

Se prevede independenta energetica privind furnizarea caldurii si a apei calde de consum prin prevederea de centrale termice individuale, care vor functiona cu gaze naturale furnizate de rețeaua de distribuție a orașului. Toate centralele termice vor avea cazane cu randamente ridicate (peste 92%), rezultand astfel emisii reduse de noxe.

E. Alimentarea cu energie electrică și telefonie

Obiectivele se vor racorda la rețeaua electrică din zonă prin realizarea unui bransament. Toate lucrările se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de SC ENEL ELECTRICA BANAT SA și se vor executa de către de firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări. La proiectare și execuție se respectă toate prevederile normativelor și legislația în vigoare.

F. Telecomunicații

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.

Rețeaua de telefonie se va realiza prin extinderea rețelelor existente ale furnizorilor de servicii de telefonie. Se vor amplasa distribuitoare telefonice de zona (DT) etanse (de tip stradal) de la care se vor realiza bransamente de telefonie pentru imobilele nou construite.

Proiectarea și executarea acestor lucrări de telecomunicații se vor rezolva prin grija operatorului

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiari:

ZONĂ MIXTĂ COMERȚ, BIROURI, LOCUINȚE
Timișoara, Bd. Liviu Rebreanu nr. 171
STEA - ROM s.r.l., IGIENA TEHNICA s.r.l

Depozitarea deșeurilor

Depozitarea deșeurilor menajere se va face pe o platforme betonate special amenajate, amplasată la distanță mai mare de 10m. față de ferestrele locuințelor.

3.7. Protecția mediului

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

În zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului, terenul nefiind folosit

Prevenirea producerii de riscuri naturale

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

Nu există nici canale de desecare ANIF care să constituie posibil risc de inundație.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Nu este cazul, investițiile se vor lega la rețelele centralizate existente.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Colectarea deșeurilor se va face selectiv, depozitarea se face în recipiente specifice adecvate tipului de deșeu, iar eliminarea 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.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Se prevede o zonă verde de protecție sub culoarul LEA.

Protejarea bunurilor de patrimoniu - Nu e cazul.

Refacere peisagistică și reabilitare urbană

După realizarea lucrărilor de construcții, terenul liber se va amenaja și planta cu vegetație.

Valorificarea potențialului turistic și balnear - Nu e cazul.

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

Prin implementarea planului urbanistic se va completa 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, la care se vor brânșa clădirile propuse.

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI

Conform Hotărârii Nr. 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe (publicată în Monitorul oficial, Partea I nr.707 din

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

Planul urbanistic zonal propune, pe terenul în suprafața totală de 7500 mp, organizarea la standarde ridicate a unei zone mixte de locuințe cu funcțiuni complementare: comerț și birouri. Astfel, aceasta etapă se constituie într-o premisa a unei dezvoltări ulterioare a acestei zone.

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiari:

ZONĂ MIXTĂ COMERȚ, BIROURI, LOCUINȚE
Timișoara, Bd. Liviu Rebreanu nr. 171
STEA - ROM s.r.l., IGIENA TEHNICA s.r.l

Fiind un PUZ pentru o zonă cu funcțiuni mixte 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 rețea de apă potabilă și pentru incendiu, rețea de canalizare menajeră, rețele electrice, de telefonie și de catv.

Orice alta dezvoltare a activității pe amplasament se va realiza cu respectarea funcțiunilor inițiate de către planul de urbanism zonal prezentat.

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

Planul urbanistic zonal propus va influența și celelalte planuri sau programe pentru zona supusă dezbaterii, existente deja sau în curs de aprobare, în sensul în care se va accelera obținerea aprobărilor necesare de la organele abilitate și a demarării activităților de construire a imobilelor și infrastructurii aferente.

În aceeași măsură planul urbanistic zonal este influențat de planurile existente în lucru sau aprobate în zona, în sensul corelării funcțiunilor.

Se stabilesc organizări ale circulației și amenajări ale domeniului public, precum și intervenții specifice unei zone cu clădiri cu funcțiuni mixte: regim maxim de înălțime, aliniere, etc.

c). relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile

Toate proiectele promovate pe amplasament se aliniază proiectelor de dezvoltare durabilă a zonei. Activitatea promovată de către titularul planului se încadrează specificului zonei.

Se evidențiază demararea proiectelor pentru:

- alimentarea cu apă potabilă în sistem centralizat, de la rețeaua localității;
- colectarea centralizată a apelor menajere;
- colectarea apelor meteorice și direcționarea acestora spre un bazin de retenție, după epurarea prealabilă într-un separator de produse petroliere;
- realizarea drumurilor de acces și legătura.

Racordarea propriu-zisă a acestor rețele se va realiza la cele existente.

Orice posibilă sursă de poluare se va analiza cu cea mai mare atenție, astfel încât simultan cu apariția acesteia este analizată și proiectată soluția constructivă sau măsura organizatorică necesară eliminării acesteia.

În situația existentă terenul are categoria de folosință arabil. În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile, în PUZ s-a avut în vedere optimizarea densității de locuire colectivă și funcțiuni mixte, corelată cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, 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 fiecare lot în parte și pe ansamblu.

d). probleme de mediu relevante pentru plan sau program

Cea mai importantă problemă de mediu ridicată de promovarea planului urbanistic zonal constă în colectarea și direcționarea spre canalizare a apelor uzate colectate de pe amplasament. Se evidențiază colectarea separată a apelor meteorice, asigurarea tratamentului corespunzător zonei de unde provin (cele de pe platformele carosabile sunt trecute inițial printr-un separator de produse petroliere) și direcționarea spre bazinul de retenție.

O altă problemă de mediu va fi cea dată de gestionarea deșeurilor menajere. Acestea vor fi ridicate de către serviciul de salubritate al localității Timișoara. Prin implementarea proiectului propus se vor elimina de asemenea și rampele clandestine de deșuri ce se creează

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiari:

ZONĂ MIXTĂ COMERȚ, BIROURI, LOCUINȚE
Timișoara, Bd. Liviu Rebreanu nr. 171
STEA - ROM s.r.l., IGIENA TEHNICA s.r.l

in zona ca urmare a depozitarii necorespunzătoare de deseuri provenite din lucrările de amenajare efectuate de locuitorii Timișoarei.

Se estimează că lucrările de construire a clădirilor cu funcțiuni mixte vor afecta condițiile de mediu 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.

Factori de mediu posibil afectați :

protecția calității apelor : în prezent terenul studiat nu are instalații de alimentare cu apă potabilă; consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în consum menajer pentru locatari și utilizatorii clădirilor cu funcțiune mixtă (birouri, servicii, comerț) și pentru igienizarea spațiilor, asigurat din sistemul centralizat de distribuție al Municipiului Timișoara.

canalizare : în prezent terenul nu este sistematizat; canalizarea propusă se va face în sistem separativ urmând ca apele pluviale să fie colectate într-un bazin de retenție.

protecția aerului : obiectivul nu va constitui un factor de poluare prin emisii și emisii 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.

protecția împotriva zgomotelor și vibrațiilor : obiectivul prin natura activității nu va produce poluare fonică și vibrații. Totuși activitățile de construcție 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, conex numai fazelor din timpul zilei. Mijloacele de operare vor respecta normele în vigoare în termenii emisiilor acustice.

În perioada de funcționare nu există surse majore de zgomote, vibrații, toate utilajele exterioare (agregate de aer condiționat, ventilatoare, pompe, etc) vor fi de tip silențios și vor fi instalate pe suporturi - amortizoare de vibrații. Ca măsură suplimentară, utilajele de acest tip se vor monta de preferat pe acoperișuri / terase și se vor îngrădi cu panouri fonoabsorbante. La spațiile comerciale, zonele de încărcare / descărcare marfă vor fi separate prin panouri fonoabsorbante.

Se va respecta nivelul de zgomot maxim admis conform – STAS 10009/1988 privind "Acustica în construcții. Acustica urbană" – limitele admisibile ale nivelului de zgomot. Suprafețele pline ale fațadelor se vor realiza din materiale care asigură izolarea corespunzătoare la zgomot aerian.

protecția împotriva radiațiilor : în cadrul obiectivului nu se vor desfășura activități care să presupună probleme de radiații.

protecția solului și subsolului : suprafețele obiectivului vor fi betonate sau amenajate peisager fiind monitorizate orice fel de posibile poluări ale solului sau subsolului.

protecția ecosistemelor terestre și acvatice : în zonă nu există ecosisteme terestre sau acvatice sensibile.

protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public : vecinătățile sunt constituite din străzi existente sau propuse, respectiv parcele de folosință curți construcții cu funcțiuni reglementate ca fiind zonă mixtă: locuire, comerț, culte, birouri. Funcțiunile propuse aduc o creștere în dezvoltarea durabilă a zonei și orașului, din punct de vedere economic, social și ecologic.

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiari:

ZONĂ MIXTĂ COMERȚ, BIROURI, LOCUINȚE
Timișoara, Bd. Liviu Rebreanu nr. 171
STEA - ROM s.r.l., IGIENA TEHNICA s.r.l

gospodărirea deșeurilor generate de amplasament : 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 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.

gospodărirea substanțelor toxice și periculoase : nu este cazul.

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 permanentă pentru activitatea de gestionare a deșeurilor produse în perimetrul zonei studiate. Se evidențiază existența la ora actuală a funcționării serviciului de colectare a deșeurilor menajere de pe raza municipiului Timișoara.

Se evidențiază de asemenea faptul că necesarul de apă se va asigura centralizat pe amplasament, reglementarea consumurilor cât și a condițiilor de evacuare a apelor reziduale făcându-se prin avizele solicitate de către beneficiar la instituțiile abilitate.

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

a). probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

Avându-se în vedere că încă de la etapa de analiză a planului urbanistic zonal, urmata de cea de proiectare a tuturor elementelor ce vor concura la mobilarea amplasamentului, se iau toate măsurile de prevenire a poluării. Se consideră că probabilitatea apariției de evenimente nedorite va fi cu totul accidentală.

Se va urmări modul în care se vor respecta condițiile impuse de către instituțiile abilitate la realizarea echipării edilitare și a mobilării amplasamentului. Se consideră astfel că zona nu va suferi modificări ale calității mediului. Probabilitatea unor evenimente cu impact negativ asupra mediului este minimă și total accidentală.

b). natura cumulativă a efectelor;

Avându-se în vedere impactul redus asupra mediului a funcțiilor propuse, prin gestionarea conformă cu normativele de mediu a tuturor factorilor de mediu posibil a fi afectați, se consideră că nu va exista o acumulare de efecte negative ce pot influența amplasamentul și implicit zona în care este situat.

c). natura transfrontieră a efectelor;

Nu este cazul.

d). riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu

Nu sunt riscuri pentru sănătatea populației, în primul rând datorită naturii proiectului propus – edificarea unei zone mixte de locuințe cu funcțiuni complementare, servicii, comerț, cât și a soluțiilor adoptate, pentru implementarea acestuia.

Riscurile pentru mediu sunt de asemenea reduse ca urmare a elementelor amintite anterior.

e). mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate)

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

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

Nu este cazul.

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiari:

ZONĂ MIXTĂ COMERȚ, BIROURI, LOCUINȚE
Timișoara, Bd. Liviu Rebreanu nr. 171
STEA - ROM s.r.l., IGIENA TEHNICA s.r.l

Realizarea planului urbanistic zonal se inscrie in dinamica de dezvoltare a zonelor de locuinte cu functiuni complementare din Romania.

(i). caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:

Nu exista areale specifice ce pot fi afectate de promovarea investitiilor pe suprafata de teren propusa pentru demararea acestora. Intregul perimetru va fi amenajat astfel ca acestea se vor incadra in specificul zonei.

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

Nu vor exista depasiri ale limitelor impuse de normativele in vigoare. Toate sursele de poluare sunt identificate astfel incat se iau toate masurile eliminarii acestora, inca din etapa de proiectare.

In ceea ce priveste sursele de poluare a aerului datorate functionarii centralelor termice proprii ce asigura apa calda si agentul termic necesar incalzirii imobilelor in perioada de iarna, acestea se vor incadra in limitele impuse de normativele in vigoare. Aceasta ca urmare a combustibilului utilizat, gazul natural, a cantitatilor relativ mici necesare in cea mai mare parte a anului si a echipamentelor de ultima generatie existente pe piata romaneasca.

(iii). folosirea terenului in mod intensiv

Folosirea terenului pentru constructia de imobile si echiparea edilitara se va realiza in parametri normali de utilizare, nu se pune problema utilizarii acestuia in mod intensiv. Proiectul promovat nu va afecta arealul analizat.

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

Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

a) Realizarea rețelelor de utilități

Terenul pe care se propune investiția nu este dotat cu rețele edilitare: electrice, apă / canalizare. Prin realizarea investiției propuse se vor modifica necesitățile privind asigurarea utilităților urbane și sunt necesare bransamente la rețele sau extinderi.

Toate costurile privind extinderile de rețele și bransamente vor fi suportate de către beneficiar.

b) Realizarea căilor de comunicații:

Toate costurile privind realizarea acceselor și a căilor de circulație pe terenul beneficiarului vor fi suportate de către acesta.

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.

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată. Planul Urbanistic Zonal se va integra în Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara.

Întocmit,
Arh. Laura Mărculescu