

## **S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L**

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, sc. B, et. 3, cam. 43, birou 2;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** deurbanfactory@gmail.com



# **PLAN URBANISTIC ZONAL**

## **REGENERARE URBANĂ – ZONA STR. GĂRII – SPLAIUL NICOLAE TITULESCU:**

*Județul Timiș, municipiul Timișoara, strada Splaiul Nicolae Titulescu, nr. 31-32, C.F.449650, nr. Cad. 449650, C.F. 448483, nr.cad. 448483 (CF nr. 120849, nr. Top. 17712/1/4), CF. 434978 (CF. vechi 120849), nr. Top. 17712/1/2. CF. 448482. Nr. Cad. 448482 (CF vechi nr. 120849, nr. Top. 17712/1/3), S.teren=384.289,306 m<sup>2</sup>*

**BENEFICIARI: S.C. VALKIRIA INVEST S.R.L., S.C. BRISCOE REAL ESTATE S.R.L.**

# **MEMORIU DE PREZENTARE**

PR. NR.05/2020 – **REGENERARE URBANĂ – ZONA STR. GĂRII – SPLAIUL NICOLAE TOTULESCU**, județul Timiș, municipiul Timișoara, strada Splaiul Nicolae Titulescu, nr. 31-32, C.F.449650, nr. Cad. 449650, C.F. 448483, nr.cad. 448483 (CF nr. 120849, nr. Top. 17712/1/4), CF. 434978 (CF. vechi 120849), nr. Top. 17712/1/2. CF. 448482. Nr. Cad. 448482 (CF vechi nr. 120849, nr. Top. 17712/1/3), S.teren=384.289,306 m<sup>2</sup>

**Beneficiar:** S.C. VALKIRIA INVEST S.R.L., S.C. BRISCOE REAL ESTATE S.R.L.

**MEMORIU DE PREZENTARE**

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, sc. B, et. 3, cam. 43, birou 2;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** deurbanfactory@gmail.com



# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	<b>REGENERARE URBANĂ – ZONA STR. GĂRII – SPLAIUL NICOLAE TITULESCU</b> <i>județul Timiș, municipiul Timișoara, strada Splaiul Nicolae Titulescu, nr. 31-32, C.F.449650, nr. Cad. 449650, C.F. 448483, nr.cad. 448483 (CF nr. 120849, nr. Top. 17712/1/4), CF. 434978 (CF. vechi 120849), nr. Top. 17712/1/2. CF. 448482. Nr. Cad. 448482 (CF vechi nr. 120849, nr. Top. 17712/1/3), S.teren=384.289,306 m<sup>2</sup></i>
Beneficiar:	<b>S.C. VALKIRIA INVEST S.R.L.,</b> <b>S.C. BRISCOE REAL ESTATE S.R.L.</b>
Proiectant general:	<b>DE URBAN FACTORY S.R.L.</b> <b>Arh. Dumitrele Elena-Emilia</b>
Data elaborării:	<b>MARTIE 2021</b>

### 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

#### Solicitări ale temei program:

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în partea de vest a municipiului Timișoara, pe fosta platformă industrială Solventul S.A., a unei zone mixte, compuse din spații pentru birouri, locuințe colective, hotel, conferință, servicii, comerț, instituții, spații verzi și parcaje pe o suprafață de **384.289 m<sup>2</sup>** teren.

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren curți-construcții și casă, în intravilanul municipiului Timișoara.

#### Descrierea terenurilor:

- C.F. **449650**, intravilan Timișoara, număr top.: 449650, în suprafață de 382.020 m<sup>2</sup>, teren împrejmuit, parțial împrejmuit cu gard plăci prefabricate beton, proprietar – **S.C. VALKIRIA INVEST S.R.L.**
- C.F. **448483** (C.F. vechi: 120849 Timișoara, nr. Top. 17712/1/4), splaiul N. Titulescu, nr. 31-33, Timișoara, nr. top.:448483, în suprafață de 246 m<sup>2</sup>, curți construcții, teren împrejmuit,

PR. NR.05/2020 – **REGENERARE URBANĂ – ZONA STR. GĂRII – SPLAIUL NICOLAE TOTULESCU**, județul Timiș, municipiul Timișoara, strada Splaiul Nicolae Titulescu, nr. 31-32, C.F.449650, nr. Cad. 449650, C.F. 448483, nr.cad. 448483 (CF nr. 120849, nr. Top. 17712/1/4), CF. 434978 (CF. vechi 120849), nr. Top. 17712/1/2. CF. 448482. Nr. Cad. 448482 (CF vechi nr. 120849, nr. Top. 17712/1/3), S.teren=384.289,306 m<sup>2</sup>

**Beneficiar:** S.C. VALKIRIA INVEST S.R.L., S.C. BRISCOE REAL ESTATE S.R.L.

**MEMORIU DE PREZENTARE**

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, sc. B, et. 3, cam. 43, birou 2;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** deurbanfactory@gmail.com



servitute de trecere prin parcela cu nr. Topo. 17712/1/1 din cf. 8261, proprietar – **S.C. BRISCOE REAL ESTATE S.R.L..**

- C.F. **434978** (C.F. vechi: 120849 Timișoara, nr. Top. 17712/1/2), splaiul N. Titulescu, nr. 31-33, Timișoara, numar top.:17712/1/2, în suprafață de 1.642 m<sup>2</sup>, curți construcții, servitute de trecere prin parcela cu nr. Topo. 17712/1/1 din cf. 8261, proprietar – **S.C. BRISCOE REAL ESTATE S.R.L..**
- C.F. **448482** (C.F. vechi: 120849 Timișoara, nr. Top. 17712/1/3), splaiul N. Titulescu, nr. 31-33, Timișoara, nr. top.:448482, în suprafață de 381 m<sup>2</sup>, curți construcții, teren împrejmuit, servitute de trecere prin parcela cu nr. Topo. 17712/1/1 din cf. 8261, proprietar – **S.C. BRISCOE REAL ESTATE S.R.L..**

**S totală =38,4289 ha**

### Obiectivele proiectului:

Prin acest proiect se au în vedere următoarele obiective:

- asigurarea accesului la viitoarea lotizare, în contextul zonei și a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- rezervarea suprafețelor de teren necesare construcțiilor aferente lucrărilor tehnico-edilitare;
- stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone;
- reglementarea gradului de construibilitate a terenului prin definirea procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de ocupare a terenului;
- regimul maxim de înălțime, având în vedere ierarhia rețelei de drumuri propusă în cadrul parcelei delimitate;
- prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată.

### Încadrarea și indicatorii urbanistici al terenului conform reglementărilor existente:

Conform PUG aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018, terenul prezintă următoarele caracteristici de identificare și reglementare urbanistică:

- UTR 4 – Zona unităților industriale existente;
- teren situat în proximitatea Canalului Bega,
- teren afectat de zona de protecție CFR,
- teren aflat în zonă protejată pe baza normelor sanitare (stație de epurare în vecinătate) și de sistematizarea zonei.

PR. NR.05/2020 – **REGENERARE URBANĂ – ZONA STR. GĂRII – SPLAIUL NICOLAE TOTULESCU**, județul Timiș, municipiul Timișoara, strada Splaiul Nicolae Titulescu, nr. 31-32, C.F.449650, nr. Cad. 449650, C.F. 448483, nr.cad. 448483 (CF nr. 120849, nr. Top. 17712/1/4), CF. 434978 (CF. vechi 120849), nr. Top. 17712/1/2. CF. 448482. Nr. Cad. 448482 (CF vechi nr. 120849, nr. Top. 17712/1/3), S.teren=384.289,306 m<sup>2</sup>

**Beneficiar:** S.C. VALKIRIA INVEST S.R.L., S.C. BRISCOE REAL ESTATE S.R.L.

**MEMORIU DE PREZENTARE**

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, sc. B, et. 3, cam. 43, birou 2;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** deurbanfactory@gmail.com



- Regim de înălțime și POT maxim conform HG. Nr. 525/1996.
- Spații verzi minim conform HCL nr. 62/2012.

Conform prevederilor din Noul PUG Timișoara (care nu este în prezent în vigoare), terenul s-ar încadra într-o zonă de activități economice cu caracter industrial, dar și restructurarea zonelor cu caracter industrial – zonă mixtă.

Ca practică, având în vedere evoluția istorică, dezvoltarea orașului Timișoara din punct de vedere economic a angrenat în ultimii ani refuncționalizarea construcțiilor din această zonă, în vederea transformării lor pentru activități economice terțiare sau instituții și servicii publice sau de interes public.

Conform Masterplan-ului propus pentru Municipiul Timișoara, zona vizată se încadrează în programul 3: zone urbane obținute prin reconversie, care face parte din politica nr. 1 de dezvoltare privind dezvoltarea unei structuri economice urbane competitive, astfel:

a. Politica 2 - Creșterea ponderii IMM-urilor în economia locală

Program 1 și 3: Incubatoare de afaceri care să susțină locațiile existente sau în curs de dezvoltare, precum și reconversia funcțională a unor clădiri sau terenuri și transformarea lor în incubatoare de afaceri.

Programul 3 vizează integrarea serviciilor din industria de ospitalitate sau proiecte hoteliere de tip business.

b. Politica 4 – Asigurarea infrastructurii edilitare, a mobilității și a infrastructurii de comunicare (IT)

Program 1 și 2: completarea rețelelor de alimentare cu apă și completarea rețelei de canalizare.

c. Politica 5 - Îmbunătățirea calității și gestionării spațiului public

Program 1 și 2: definirea spațiului public prin regenerare sau restructurare și asigurarea unui caracter verde al zonei și a suprafețelor de spații verzi necesare dezvoltării ulterioare.

Sunt propuse astfel centre de afaceri și servicii pentru amplasarea firmelor internaționale, de-a lungul traseului Inelului II, Calea Circumvalațiunii și traseul liniei de cale ferată.

**În vederea realizării obiectivelor propuse, s-a eliberat de către Primaria Municipiului Timișoara Certificatul de Urbanism nr. 1603 din 10.04.2020 (document în curs de prelungire), prin care investitorilor i-a fost emis avizul de oportunitate nr. 29 din 30.07.2020, prin care sunt stipulate condițiile ce urmează a fi respectate prin propunerile ulterioare.**

PR. NR.05/2020 – REGENERARE URBANĂ – ZONA STR. GĂRII – SPLAIUL NICOLAE TOTULESCU, județul Timiș, municipiul Timișoara, strada Splaiul Nicolae Titulescu, nr. 31-32, C.F.449650, nr. Cad. 449650, C.F. 448483, nr.cad. 448483 (CF nr. 120849, nr. Top. 17712/1/4), CF. 434978 (CF. vechi 120849), nr. Top. 17712/1/2. CF. 448482. Nr. Cad. 448482 (CF vechi nr. 120849, nr. Top. 17712/1/3), S.teren=384.289,306 m<sup>2</sup>

**Beneficiar:** S.C. VALKIRIA INVEST S.R.L., S.C. BRISCOE REAL ESTATE S.R.L.

**MEMORIU DE PREZENTARE**

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, sc. B, et. 3, cam. 43, birou 2;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** deurbanfactory@gmail.com



### 1.3. SURSE DOCUMENTARE

- Plan Urbanistic General al Municipiului Timisoara, aprobat prin HCL157/2002 și prelungit prin HCL107/2018;
- Noul Plan Urbanistic General –Etapa 3, aprobat prin H.C.L. nr. 428/30.07.2013;
- PUG – etapa 2 – Concept general de dezvoltare urbană – Masterplan;
- P.U.Z. –uri aprobate în zonă;
- H.G.R. 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările ulterioare;
- G.N.009-2000-Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 175/N/16.08.2000 și cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor cu modificările ulterioare;
- Ridicarea topografică utilizată pentru elaborarea prezentului PUZ.

Această documentație stabilește condițiile strict necesare dezvoltării urbanistice ale zonei, prevederile descrise urmând a se realiza etapizat, în funcție de investitor/ beneficiar, fiind în același timp înscrise coordonat în prevederile de P.U.Z..

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Date privind evoluția zonei:

În a doua jumătate a secolului al XIX-lea, la marginea nord-vestică a suburbiei orașului Timișoara se dezvoltă într-un ritm accelerat mai multe întreprinderi industriale. Prezența căii ferate și a canalului navigabil Bega au favorizat apariția acestora în cartierul Iosefin, localizat în proximitatea terenului propus pentru a fi reglementat. În scurt timp, acesta a devenit cel mai important cartier industrial al orașului, majoritatea unităților industriale fiind cu preponderența localizate în nordul cartierului, de-a lungul canalului Bega și la sud de calea ferată.

Dintre acestea, fabrica de spirt, localizată pe terenul supus reglementării prin planul urbanistic zonal prezent, înființată în anul 1869, a devenit în scurt timp parte a combinatului chimic Solventul. În cadrul fabricii, desfășurată pe o suprafață de aproximativ 37.000 m<sup>2</sup>, se produceau spirt, ulei afumat și îngrășăminte, iar mai tarziu și alte substanțe chimice de interes, cum ar fi

PR. NR.05/2020 – **REGENERARE URBANĂ – ZONA STR. GĂRII – SPLAIUL NICOLAE TOTULESCU**, județul Timiș, municipiul Timișoara, strada Splaiul Nicolae Titulescu, nr. 31-32, C.F.449650, nr. Cad. 449650, C.F. 448483, nr.cad. 448483 (CF nr. 120849, nr. Top. 17712/1/4), CF. 434978 (CF. vechi 120849), nr. Top. 17712/1/2. CF. 448482. Nr. Cad. 448482 (CF vechi nr. 120849, nr. Top. 17712/1/3), S.teren=384.289,306 m<sup>2</sup>

**Beneficiar:** S.C. VALKIRIA INVEST S.R.L., S.C. BRISCOE REAL ESTATE S.R.L.

**MEMORIU DE PREZENTARE**

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, sc. B, et. 3, cam. 43, birou 2;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** deurbanfactory@gmail.com



acetona sau butanolul. Începând cu anul 1930, firma a fost redenumită ca "Prima Fabrică de Spirt și Industrie Chimică din Timișoara S.pA".

După anul 1990, combinatul chimic a intrat în faliment și astfel a fost inițiat un proces accelerat de degradare și distrugere.

În ceea ce privește zonele adiacente fostei platforme industriale Solventul, zona localizată la Nord de calea ferată și la Sud de canalul Bega, a evoluat dezvoltând un caracter rural, țesutul construit fiind compus din locuințe individuale cu grădini proprii.

În prezent, prin procesul reconversiei fostelor unități industriale, are loc inserția într-un țesut istoric a unor noi tipologii de configurații urbanistice și diverse funcțiuni comerciale, servicii de interes public dar și locuire colectivă.

### Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității:

Terenul definit prin proiectul de față este localizat într-o zonă compusă în mod preponderent din cvartale de locuințe individuale de tip rural – cartierul Ronaț și Mehala (fost cartier agricol) la Nord și cartierul Freidorf la Sud, compus preponderent din locuințe colective de densitate redusă în clădiri istorice – cartierul Iosefin-Dâmbovița la Est și de diverse inserții de platforme industriale de-a lungul canalului Bega, până în zona Gării de Nord.

Din punct de vedere al organizării aglomerării urbane, un rol important îl deține organizarea rețelelor arterelor de circulație, constituită încă din perioadele incipiente de dezvoltare modernă dintr-un sistem radial-concentric. Astfel, terenul propus spre studiu se compune ca o locație esențială în reîntregirea unuia dintre aceste inele – Inelul IV, contribuind la crearea unei legături facile între zona periferică de Sud și cea de Nord a orașului, peste canalul Bega.

### Potențial de dezvoltare:

Terenul studiat se afla într-o zonă favorabilă dezvoltării unui cartier cu funcțiuni mixte, care să suplimenteze necesarul de locuințe colective impus prin viteza de dezvoltare a municipiului Timișoara. Principiile de refuncționalizare a parcelei aferentă planului urbanistic zonal prezent impun asigurarea unei calități crescute a spațiilor publice urbane minerale și verzi, dar și acces facil către serviciile necesare traiului urban de zi cu zi.

Amplasarea în cadrul orașului și existența oportunităților privind infrastructura de mobilitate contribuie la crearea unui situații favorabile dezvoltării de instituții, servicii, spații pentru birouri și facilități sportive. Iar prezența canalului Bega poate fi considerată ca fiind cel mai important aspect din punct de vedere al relaționării noilor funcțiuni propuse cu apa și elementele naturale conservate din proximitate.

PR. NR.05/2020 – **REGENERARE URBANĂ – ZONA STR. GĂRII – SPLAIUL NICOLAE TOTULESCU**, județul Timiș, municipiul Timișoara, strada Splaiul Nicolae Titulescu, nr. 31-32, C.F.449650, nr. Cad. 449650, C.F. 448483, nr.cad. 448483 (CF nr. 120849, nr. Top. 17712/1/4), CF. 434978 (CF. vechi 120849), nr. Top. 17712/1/2. CF. 448482. Nr. Cad. 448482 (CF vechi nr. 120849, nr. Top. 17712/1/3), S.teren=384.289,306 m<sup>2</sup>

**Beneficiar:** S.C. VALKIRIA INVEST S.R.L., S.C. BRISCOE REAL ESTATE S.R.L.

**MEMORIU DE PREZENTARE**

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, sc. B, et. 3, cam. 43, birou 2;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** deurbanfactory@gmail.com



## 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

### Poziția zonei față de intravilanul localității:

Terenul propus pentru studiu este localizat la periferia municipiului Timișoara, în partea de Vest a intravilanului, de-a lungul canalului Bega. Prin urmare, parametrii de dezvoltare a acestei zone sunt esențiali pentru redefinirea relației dintre spațiul urban construit și cel natural din Vest.

### Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general:

Terenul studiat se află în partea de vest a municipiului Timișoara, pe malul canalului Bega, fiind definit pe latura nordică și vestică de traseul căii ferate.

Este alcatuit din 4 parcele cu nr. Cad 449650, 448483, 434978, 448482-384.289 mp, construcțiile de pe acestea fiind în stare degradată sau chiar demolate.

Zona studiată este accesibilă din Splaiul Nicolae Titulescu la Sud, strada Nufăr la Est sau Strada Gării la Nord.

Parcelele pentru care s-a inițiat P.U.Z. sunt delimitate la Sud de Splaiul Nicolae Titulescu și canalul Bega, la Est de strada Nufăr și țesut urban compus din locuințe individuale, la Vest de traseul căii ferate iar la Nord de strada Gării și traseul căii ferate.

În prezent, locuitorii acestei zone se bazează pe serviciile de interes general aflate în centrele comerciale mari din apropiere: Shopping City Timișoara, spațiile comerciale din Piața Iuliu Maniu sau Piața Iosefin.

## 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

### Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale:

Relieful terenului studiat este specific zonei de câmpie, fiind relativ plat. Latura sud-estică a parcelei se învecinează în mod indirect (preponderent vizual) cu malurile canalului Bega. Este necesară astfel inițierea unei direcții de dezvoltare care să se bazeze în principal pe legătura spațiului public verde și mineral cu apa.

În acest caz, canalul Bega se constituie atât ca reper esențial în viitoarea dezvoltare, dar și ca o barieră între zona de Sud și zona de Nord a orașului.

PR. NR.05/2020 – REGENERARE URBANĂ – ZONA STR. GĂRII – SPLAIUL NICOLAE TOTULESCU, județul Timiș, municipiul Timișoara, strada Splaiul Nicolae Titulescu, nr. 31-32, C.F.449650, nr. Cad. 449650, C.F. 448483, nr.cad. 448483 (CF nr. 120849, nr. Top. 17712/1/4), CF. 434978 (CF. vechi 120849), nr. Top. 17712/1/2. CF. 448482. Nr. Cad. 448482 (CF vechi nr. 120849, nr. Top. 17712/1/3), S.teren=384.289,306 m<sup>2</sup>

**Beneficiar:** S.C. VALKIRIA INVEST S.R.L., S.C. BRISCOE REAL ESTATE S.R.L.

**MEMORIU DE PREZENTARE**

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, sc. B, et. 3, cam. 43, birou 2;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** deurbanfactory@gmail.com



## 2.4. CIRCULAȚIA

Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene – după caz:

Accesul în zonă se realizează din strada Gării, strada Nufăr și Splaiul Nicolae Titulescu. Amplasamentul studiat este localizat în apropierea mai multor stații de transport în comun (tramvai și autobuz), fiind astfel conectată cu majoritatea punctelor importante la nivelul municipiului: stația CP Solventul, stația Gelu, stația Ronaț.

Proximitatea față de Gara de Nord reprezintă un avantaj semnificativ din punct de vedere al accesibilității dinspre și către alte localități din județ sau din restul țării. Cu toate acestea, liniile de cale ferată se constituie și ca o barieră între spațiul urban construit și cel natural, localizat la periferia orașului.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

Locația periferică a parcelei, coroborată cu persistența caracterului post-industrial al zonei și preponderența funcțiunilor rezidențiale crează un context urban relativ monofuncțional. Astfel, se poate remarca o lipsă a funcțiunilor esențiale locuirii urbane: servicii de interes public, instituții de învățământ, spații publice de calitate, funcțiuni culturale, comerciale și altele.

În prezent, cel mai apropiat punct de interes comercial este reprezentat de Piața Iosefin sau Piața Flavia, ambele fiind situate la Sud de canalul Bega (aproximativ 1,4 km).

Relaționări între funcțiuni:

Lipsa legăturii parcelei cu zona de pe malul Sudic al canalului Bega dar și prezența liniei de cale ferată din Nord contribuie la o relaționare disfuncțională între locuințe și funcțiunile de interes public cele mai apropiate. Configurația actuală a tramei majore de trafic și tipologia prospectelor stradale izolează fosta platformă industrială "Solventul" de zonele sudică și nordică ale orașului, fiind accesibilă doar din Est.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

Toate construcțiile de pe fosta platforma industrială "Solventul" au fost demolate sau sunt în fază avansată de degradare, în prezent fiind emis pe numele VALKIRIA INVEST S.R.L. un certificat de urbanism din 2021 în vederea obținerii autorizației de demolare a clădirilor existente.

PR. NR.05/2020 – **REGENERARE URBANĂ – ZONA STR. GĂRII – SPLAIUL NICOLAE TOTULESCU**, județul Timiș, municipiul Timișoara, strada Splaiul Nicolae Titulescu, nr. 31-32, C.F.449650, nr. Cad. 449650, C.F. 448483, nr.cad. 448483 (CF nr. 120849, nr. Top. 17712/1/4), CF. 434978 (CF. vechi 120849), nr. Top. 17712/1/2. CF. 448482. Nr. Cad. 448482 (CF vechi nr. 120849, nr. Top. 17712/1/3), S.teren=384.289,306 m<sup>2</sup>

**Beneficiar:** S.C. VALKIRIA INVEST S.R.L., S.C. BRISCOE REAL ESTATE S.R.L.

**MEMORIU DE PREZENTARE**



## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, sc. B, et. 3, cam. 43, birou 2;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** deurbanfactory@gmail.com



În rest, fondul construit din proximitate este compus din locuințe individuale și locuințe colective mici, cu inserții neuniforme răspândite în țesut de platforme industriale nefuncționale sau reconvertite.

### Aspecte calitative ale fondului construit:

Fondul construit adiacent terenului studiat se află într-o stare avansată de degradare, iar majoritatea intervențiilor de renovare a locuințelor au fost realizate haotic, fără a genera unitate și calitate.

### Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine:

Arealul studiat nu asigură diversitatea funcțională necesară locuirii urbane.

### Asigurarea cu spații verzi:

În prezent, nu există spații verzi amenajate, însă potențialul de a dezvolta o infrastructură verde conectată cu elementele naturale din afara orașului și cu râul Bega este semnificativ. Introducerea apei ca element director în generarea rețelei de spații verzi este justificată de proximitatea față de canalul Bega dar și față de rețeaua complexă de canale de desecare din Vest.

### Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine:

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine este definită de gradul de contaminare al solului din incinta fostei platforme industriale „Solventul” și de proximitatea față de stația de apurare „Aquatim”.

### Principalele disfuncționalități:

- a. funcționale: În stadiul actual, ținând cont de faptul că terenul este nefolosit, nu există zone de spațiu verde amenajat;
- b. potențialul nevalorificat al unor situri industriale, poziționate în apropierea arterelor principale de circulație generează disfuncționalități la nivelul întregului oraș, facilitând aglomerarea anumitor centre urbane și întreținerea caracterului de “cartier de dormitor” ale principalelor cartiere rezidențiale din oraș.

Zona periferică din partea de vest a orașului este defavorizată din punct de vedere al ofertei de servicii publice necesare, fiind în același timp o zonă cu densitate relativ scăzută a populației datorită preponderenței locuințelor individuale.

- c. configurația prospectului străzilor existente nu corespunde necesităților impuse de un mediu urban prietenos: trotuare suficient de late și comode, piste sigure pentru bicicliști, spații verzi

PR. NR.05/2020 – **REGENERARE URBANĂ – ZONA STR. GĂRII – SPLAIUL NICOLAE TOTULESCU**, județul Timiș, municipiul Timișoara, strada Splaiul Nicolae Titulescu, nr. 31-32, C.F.449650, nr. Cad. 449650, C.F. 448483, nr.cad. 448483 (CF nr. 120849, nr. Top. 17712/1/4), CF. 434978 (CF. vechi 120849), nr. Top. 17712/1/2. CF. 448482. Nr. Cad. 448482 (CF vechi nr. 120849, nr. Top. 17712/1/3), S.teren=384.289,306 m<sup>2</sup>

**Beneficiar:** S.C. VALKIRIA INVEST S.R.L., S.C. BRISCOE REAL ESTATE S.R.L.

**MEMORIU DE PREZENTARE**

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, sc. B, et. 3, cam. 43, birou 2;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** deurbanfactory@gmail.com



ample și vegetație înaltă care să umbrească traseele pietonale, zonă carosabilă definită astfel încât să nu creeze relații conflictuale cu traseele oamenilor și cele dedicate transportului alternativ – biciclete, trotinete, role etc..

## 2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

**Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale):**

### **a) Alimentare cu apă și canalizare**

Conform avizului tehnic de amplasament eliberat de către Serviciul Tehnic al Aquatim S.A., terenul propus pentru a fi reglementat este delimitat pe laturile de nord-est, sud-est, respectiv nord, de conducte de alimentare cu apă potabilă, dar și de canalizare, în timp ce pe latura de vest, terenul este străbătut pe o direcție paralelă cu cea a liniilor de cale ferată de o conductă de canalizare.

### **b) Alimentare cu gaze naturale**

Conform avizului de principiu eliberat de DELGAZ GRID S.A., în zona supusă reglementării, traseul conductei de gaz este prezent pe laturile de nord-est, respectiv sud-est, de-a lungul căilor de circulație existente.

### **c) Alimentare cu energie electrică**

Conform avizului de amplasament eliberat de E-DISTRIBUȚIE BANAT, pe o parte din zona supusă reglementării sunt prezente instalații UO MT/JT și instalații UO IT deținuți de E-DISTRIBUȚIE BANAT. În plus, în zona de apariție a noului obiectiv există rețea de distribuție electrică și noul obiectiv poate fi racordat la rețeaua existentă.

### **d) Comunicații electronice / telecomunicații**

Conform avizului condiționat emis de TELEKOM ROMANIA S.A., în zona de interes sunt amplasate cabluri/echipamente de telecomunicații.

\*\*\*

În vederea asigurării funcționalității zonei, se vor extinde rețelele de canalizare, de alimentare cu apă, energie electrică și gaz, precum și a altor dotări necesare. Se va ține cont în mod special de efectele acestor rețele și a parametrilor pluviometrici asupra caracteristicilor naturale ale canalului Bega.

PR. NR.05/2020 – REGENERARE URBANĂ – ZONA STR. GĂRII – SPLAIUL NICOLAE TOTULESCU, județul Timiș, municipiul Timișoara, strada Splaiul Nicolae Titulescu, nr. 31-32, C.F.449650, nr. Cad. 449650, C.F. 448483, nr.cad. 448483 (CF nr. 120849, nr. Top. 17712/1/4), CF. 434978 (CF. vechi 120849), nr. Top. 17712/1/2. CF. 448482. Nr. Cad. 448482 (CF vechi nr. 120849, nr. Top. 17712/1/3), S.teren=384.289,306 m<sup>2</sup>

**Beneficiar:** S.C. VALKIRIA INVEST S.R.L., S.C. BRISCOE REAL ESTATE S.R.L.

**MEMORIU DE PREZENTARE**

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, sc. B, et. 3, cam. 43, birou 2;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

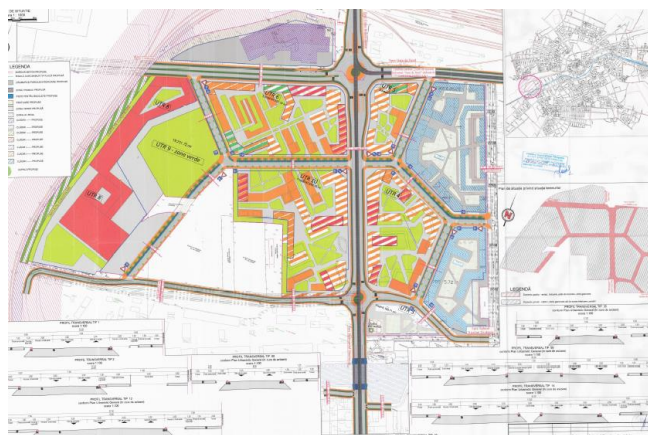
**Email:** deurbanfactory@gmail.com



Propunerile realizate vor ține cont de utilizarea responsabilă a resurselor existente, reutilizarea apei pluviale și reducerea impactului asupra mediului prin limitarea producerii fenomenului de insulă de căldură urbană.

### 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Precizare preliminară. Conform Avizului favorabil nr. DT2020-002448/10.12.2020 emis de Comisia de Circulație a Mun. Timișoara, s-a impus condiția ca investitorii să dezmembreze și să cedeze prin donație toate terenurile necesare amenajărilor rutiere și tehnico-edilitare aferente realizării Inelului IV de circulație care traversează incinta. Porțiunea de drum care va consolida Inelul IV din Mun. Timișoara și care urmează a fi donată de VALKIRIA INVEST S.R.L. Mun. Timișoara va fi în suprafață maximă de până la 2,1 ha, constând într-o fâșie care va traversa centrul parcelei de la nord la sud (a se vedea drumul vertical din schița de mai jos).



Mun. Timișoara este în curs de finalizare a planurilor urbanistice și a programului de finanțare în vederea realizării Inelului IV. În acest sens, Primăria Mun. Timișoara va aplica și pentru avizul de mediu corespunzător.

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) – MLPAT (nr. 16/NN/1999) și ghidul său de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.

#### Relația cadrul natural – cadrul construit:

Terenul studiat, deși se află în proximitatea canalului Bega și a zonei verzi nedezvoltate din afara orașului, definită de:

- Nord – cartierul Ronaț, cu care nu prezintă legătură directe,
- Sud – traseul canalului Bega, cu care nu prezintă legătură directe,

PR. NR.05/2020 – **REGENERARE URBANĂ – ZONA STR. GĂRII – SPLAIUL NICOLAE TOTULESCU**, județul Timiș, municipiul Timișoara, strada Splaiul Nicolae Titulescu, nr. 31-32, C.F.449650, nr. Cad. 449650, C.F. 448483, nr.cad. 448483 (CF nr. 120849, nr. Top. 17712/1/4), CF. 434978 (CF. vechi 120849), nr. Top. 17712/1/2. CF. 448482. Nr. Cad. 448482 (CF vechi nr. 120849, nr. Top. 17712/1/3), S.teren=384.289,306 m<sup>2</sup>

**Beneficiar:** S.C. VALKIRIA INVEST S.R.L., S.C. BRISCOE REAL ESTATE S.R.L.

**MEMORIU DE PREZENTARE**

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, sc. B, et. 3, cam. 43, birou 2;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** deurbanfactory@gmail.com



- Est – cartierul Iosefin,
- Vest – traseul căii ferate, care se compune ca o barieră fizică și vizuală puternică între fosta platformă industrială Solventul și zona agricolă/ rurală din vest.

Pe latura sudică a parcelei studiate, terenurile proprietate privată aflate între acestea și malurile canalului Bega, vor reprezenta o barieră fizică consistentă până la dezvoltarea urbanistică a acestora.

Amplasamentul nu se află în vecinătatea unor arii naturale protejate. Cele mai apropiate arii naturale protejate sunt situl Natura 2000 ROSCI0277 Becicherecu Mic, localizat la aproximativ 8 km nord de amplasament.

### Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

#### *Riscul de inundabilitate – scăzut:*

Conform hărților de risc la inundații elaborate de către Administrația Națională Apele Române, amplasamentul analizat nu este localizat într-o zonă cu probabilitatea de inundare de 10%, 1% sau 0,1% (corespunde unui interval mediu de recurență de 10, 100 și 1.000 de ani).

Se estimează că riscul de inundabilitate în zona amplasamentului este scăzut.

#### *Riscul seismic:*

Conform prevederilor standardului românesc SR 11100/1-93 Zonare seismică. Macrozonarea teritoriului României, amplasamentul este situat într-o zonă de categoria VII (șapte) grade de intensitate seismică pe scara MSK (Medvedev-Sponheuer-Karnik), cu un interval de recurență de 50 de ani. VII (șapte) grade pe scara de intensitate MSK corespund unui cutremur foarte puternic, pe durata căruia majoritatea populației este speriată și părăsește locuința, apar crăpături mari și adânci în pereți, cad coșurile de fum și se distrug unele acoperișuri, apar surpări ale părților carosabile pe pante abrupte, distrugerii ale porțiunilor de îmbinare a conductelor și se produc alunecări de teren.

Conform Codului de Proiectare Seismică P100/1-2013 aprobat prin Ordinul de Ministru nr. 2465/2013<sup>1</sup>, amplasamentul este localizat într-o zonă cu 0.2 g a<sub>g</sub> (valoare de vârf a accelerației terenului), un interval mediu de recurență de 225 de ani, cu o probabilitate de depășire de 20% în 50 de ani și o perioadă de control seismic (T<sub>C</sub>) de 0,7 s.

#### *Încadrarea SEVESO – nu se mai aplică:*

Amplasamentul a fost încadrat în trecut ca obiectiv SEVESO cu risc minor, conform prevederilor directivei SEVESO referitoare la controlul accidentelor majore cauzate de substanțe periculoase, fiind eliminat din inventarul amplasamentelor de tip SEVESO în anul 2020, deoarece pe

<sup>1</sup> Ordin de Ministru nr. 2465/2013 pentru aprobarea reglementării tehnice „Cod de proiectare seismică – Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri”, indicativ P 100/1-2013

PR. NR.05/2020 – REGENERARE URBANĂ – ZONA STR. GĂRII – SPLAIUL NICOLAE TOTULESCU, județul Timiș, municipiul Timișoara, strada Splaiul Nicolae Titulescu, nr. 31-32, C.F.449650, nr. Cad. 449650, C.F. 448483, nr.cad. 448483 (CF nr. 120849, nr. Top. 17712/1/4), CF. 434978 (CF. vechi 120849), nr. Top. 17712/1/2. CF. 448482. Nr. Cad. 448482 (CF vechi nr. 120849, nr. Top. 17712/1/3), S.teren=384.289,306 m<sup>2</sup>

**Beneficiar:** S.C. VALKIRIA INVEST S.R.L., S.C. BRISCOE REAL ESTATE S.R.L.

**MEMORIU DE PREZENTARE**

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, sc. B, et. 3, cam. 43, birou 2;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** deurbanfactory@gmail.com



amplasament nu mai există instalații sau substanțe periculoase (sub formă de materie primă, produse, produse secundare sau intermediare) care intră sub incidența L 59/2016. Având în vedere că amplasamentul nu se află nici în imediata vecinătate a altor amplasamente care intră sub incidența reglementărilor privind controlul asupra riscului de accidente majore care implică substanțe periculoase (conform listei operatorilor disponibilă pe pagina web a IGSU și a observațiilor din teren), se consideră că efectele potențiale asupra mediului asociate condițiilor seismice regionale sunt puțin probabile.

Riscurile ce ar putea rezulta din potențiala dezvoltare a amplasamentului ar putea fi atenuate prin proiectarea seismică și operarea corespunzătoare a structurilor dezvoltate.

### Calitatea solului și a apei subterane:

Istoricul amplasamentului începe în anul 1869, moment în care Fabrica de Spirt și Rafinărie S.P.A. a început producția de spirt, ulei afumat și fertilizanți pe amplasament. De-a lungul anilor, fabrica și-a extins obiectul de activitate începând producția și comercializarea de noi produse chimice: acid carbonic, solvenți, acetonă, butanol, acetat de butil, acetat de amil, acetat de etil, diacetonă, alcool, ulei de fuzel, hipoclorit de sodiu, hipoclorit de calciu, hidroxid de sodiu, săpun de rufe, săpun moale, borhot uscat, plastifianți, polietilenă, oxo-alcooli, anhidridă ftalică, peroxid de hidrogen etc.

În anul 1998, S.C Solventul S.A. își declară falimentul și toate activitățile de producție sunt oprite, iar în anul 2007 amplasamentul este achiziționat de către S.C. VALKIRIA INVEST S.R.L..

În perioada 2008-2017, s-au desfășurat activități de eliminare a deșeurilor periculoase existente pe amplasament și de demolare și eliminare de pe amplasament a diferitelor instalații de producție, rezervoare, structuri etc.

În prezent, pe amplasamentul studiat mai există structuri aflate în diferite stadii de degradare, precum și rezervoare și bazine aflate la nivelul solului sau îngropate.

În anul 2019, pe amplasamentul studiat a fost realizată o evaluare de mediu de nivel I și II. Obiectivul acestei evaluări de mediu a fost de a identifica potențiale aspecte și obligații de mediu asociate activităților desfășurate în trecut și în prezent pe amplasament, precum și de a evalua preliminar condițiile de mediu de pe amplasament, cu privire la activitățile istorice de pe amplasament și din vecinătatea acestuia, care ar fi putut afecta calitatea solului și apei subterane.

Rezultatele analitice de laborator asupra probelor de pământ prelevate în cadrul evaluării de mediu au indicat depășiri ale pragurilor de alertă și intervenție pentru folosința sensibilă (rezidențială, agrement, agricolă) și pentru folosința mai puțin sensibilă (comercială, industrială) a terenului. Depășirile pragurilor aplicabile folosinței sensibile a terenului au fost în general înregistrate pe tot amplasamentul, cu excepția unor zone localizate în părțile centrale și sudice ale acestuia. Depășirile pragurilor aplicabile folosinței mai puțin sensibile a terenului au fost în

PR. NR.05/2020 – **REGENERARE URBANĂ – ZONA STR. GĂRII – SPLAIUL NICOLAE TOTULESCU**, județul Timiș, municipiul Timișoara, strada Splaiul Nicolae Titulescu, nr. 31-32, C.F.449650, nr. Cad. 449650, C.F. 448483, nr.cad. 448483 (CF nr. 120849, nr. Top. 17712/1/4), CF. 434978 (CF. vechi 120849), nr. Top. 17712/1/2. CF. 448482. Nr. Cad. 448482 (CF vechi nr. 120849, nr. Top. 17712/1/3), S.teren=384.289,306 m<sup>2</sup>

**Beneficiar:** S.C. VALKIRIA INVEST S.R.L., S.C. BRISCOE REAL ESTATE S.R.L.

**MEMORIU DE PREZENTARE**

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, sc. B, et. 3, cam. 43, birou 2;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** deurbanfactory@gmail.com



general înregistrate în zonele estice și vestice ale amplasamentului, cu o depășire locală înregistrată în partea centrală a acestuia.

Depășirile au fost înregistrate pentru hidrocarburi petroliere totale (TPH), hidrocarburi aromatice policiclice (HAP), metale (arsenic, cupru, plumb și nichel) și sulfat. Depășirile în cazul indicatorului TPH au fost mai ridicate în zona vestică a amplasamentului, în timp ce depășirile aferente indicatorilor HAP, metale și sulfat au fost mai ridicate în zona estică a amplasamentului.

De asemenea, probele de apă subterană prelevate și analizate au indicat depășiri ale pragurilor de alertă și intervenție aplicabile pentru indicatorii hidrocarburi petroliere, MTBE, benzen și arsen. Calitatea înregistrată a apei subterane a fost în general consecventă cu contaminarea solului identificată în aceleași zone.

Începând cu anul 2021, în urma solicitării Agenției pentru Protecția Mediului Timiș, pe amplasament a fost demarată realizarea investigării preliminare de mediu conform Legii nr. 74/2019 privind gestionarea siturilor potențial contaminate și a celor contaminate.

Având în vedere rezultatele preliminare din anul 2019, este de așteptat ca după investigarea preliminară să fie continuate procedurile de investigare din Legea nr. 74/2019 cu realizarea investigării detaliate și a evaluării risculului.

Se consideră că datele de teren prezente (preliminare) și viitoare (detaliate) pot fi utilizate ca informații preliminare și detaliate pentru a sprijini acțiuni ulterioare.

Evaluarea riscului va identifica și evalua riscurile asupra mediului și sănătății umane care ar putea fi asociate cu contaminarea cunoscută prezentă pe amplasament. Studiul de evaluare a riscului va lua în considerare toți contaminanții care depășesc pragurile limită sau valorile limită aplicabile și va identifica toate caracteristicile specifice ale contaminanților referitoare la soarta și transportul acestora, expunerea mediului înconjurător și expunerea publică, precum și impactul asociat asupra sănătății și asupra mediului.

Acțiunile corective (măsurile de remediere) vor fi întreprinse pe baza concluziilor evaluării riscurilor și vor lua în considerare planurile de dezvoltare a amplasamentului; proiectarea unor lucrări de remediere se vor baza pe un studiu de fezabilitate care va evalua tehnologiile de remediere potrivite pentru contaminanții identificați.

Proiectarea viitoarelor lucrări de remediere vor urma procedura de reglementare în vigoare pentru proiecte private.

Se anticipează că eventuale acțiuni corective pot fi aplicate în coordonare cu lucrări viitoare de dezvoltare a amplasamentului.

\*\*\*

Cu privire la eventualele obligații de mediu ce urmează a fi stabilite cu privire la teren și măsurile remediale ce vor fi stabilite, se dorește a se semnală autorității competente privind protecția

PR. NR.05/2020 – **REGENERARE URBANĂ – ZONA STR. GĂRII – SPLAIUL NICOLAE TOTULESCU**, județul Timiș, municipiul Timișoara, strada Splaiul Nicolae Titulescu, nr. 31-32, C.F.449650, nr. Cad. 449650, C.F. 448483, nr.cad. 448483 (CF nr. 120849, nr. Top. 17712/1/4), CF. 434978 (CF. vechi 120849), nr. Top. 17712/1/2. CF. 448482. Nr. Cad. 448482 (CF vechi nr. 120849, nr. Top. 17712/1/3), S.teren=384.289,306 m<sup>2</sup>

**Beneficiar:** S.C. VALKIRIA INVEST S.R.L., S.C. BRISCOE REAL ESTATE S.R.L.

**MEMORIU DE PREZENTARE**

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, sc. B, et. 3, cam. 43, birou 2;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** deurbanfactory@gmail.com



mediului ca, în baza PUZ-ului și imediat ce PUZ-ul va intra în vigoare, vor exista două viitoare zone separate, respectiv:

1. **Zona 1 – reprezentând întregul teren avut în vedere de prezentul PUZ, cu cele 10 UTR-uri sus-menționate**, mai puțin terenul ce urmează a fi donat Primăriei Mun. Timișoara în vederea realizării Inelului IV. Cu privire la această parcelă, prin PUZ, se are în vedere realizarea de investiții mixte, respectiv inclusiv de “utilizare sensibilă” din perspectiva regulilor privind mediu,  
și
2. **Zona 2 – terenul ce urmează a fi donat Primăriei Mun. Timișoara în vederea realizării Inelului IV (până la aprox. 2.1 ha)**. Astfel cum s-a precizat mai sus, acest teren străbate zona centrală a parcelei, iar din analizele de mediu preliminare realizate în 2019, s-a constatat un grad posibil de contaminare inexistent sau redus în zona centrală a parcelei și în anumite porțiuni centrale din sudul parcelei. De asemenea, având în vedere că terenul ce urmează a fi donat de VALKIRIA INVEST S.R.L. Primăriei Mun. Timișoara va avea ca destinație unică și exclusivă cea de cale rutieră, se constată că utilizarea viitoare din perspectiva regulilor privind mediul va fi cea de “folosință mai puțin sensibilă”.

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:

Nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz:

Nu este cazul.

## 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI.

Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul P.U.Z.:

Prin proiectul de față se au în vedere următoarele obiective:

PR. NR.05/2020 – REGENERARE URBANĂ – ZONA STR. GĂRII – SPLAIUL NICOLAE TOTULESCU, județul Timiș, municipiul Timișoara, strada Splaiul Nicolae Titulescu, nr. 31-32, C.F.449650, nr. Cad. 449650, C.F. 448483, nr.cad. 448483 (CF nr. 120849, nr. Top. 17712/1/4), CF. 434978 (CF. vechi 120849), nr. Top. 17712/1/2. CF. 448482. Nr. Cad. 448482 (CF vechi nr. 120849, nr. Top. 17712/1/3), S.teren=384.289,306 m<sup>2</sup>

**Beneficiar:** S.C. VALKIRIA INVEST S.R.L., S.C. BRISCOE REAL ESTATE S.R.L.

**MEMORIU DE PREZENTARE**

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, sc. B, et. 3, cam. 43, birou 2;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** deurbanfactory@gmail.com



- asigurarea accesului la viitoarea lotizare, a legăturilor acesteia cu zonele funcționale din proximitate dar și a celor propuse pe parcela studiată. Se urmărește ca dezvoltarea propusă să devină un pol de atracție urban al unității teritoriale de referință Sud-Vest;
- reglementarea funcțiunilor permise în cadrul zonei, a gradului de construibilitate și a regimului de înălțime;
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri;
- racordarea clădirilor la sistemul edilitare adiacent amplasamentului și rezervarea suprafețelor de teren necesare construcțiilor aferente lucrărilor tehnico-edilitare;
- generarea unei rețele de spații verzi care să crească gradul de calitate a vieții urbane și a legăturii acesteia cu ecosistemele naturale, urmărind astfel o dezvoltare sustenabilă, în echilibru cu procesele naturale.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

#### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În scopul amplasării unor obiective din cadrul regenerării urbane, a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri.

De asemenea, sunt indicate cele mai apropiate rețele de electricitate și de canalizare. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului PUZ are la bază ridicarea topografică realizată.

#### 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Luând în considerare propunerile făcute în PUG Timișoara aflat în Etapa a 3-a: elaborarea propunerilor PUG și a RLU aferent, aceasta zonă este propusă pentru dezvoltarea unor incubatoare de afaceri și a unor zone urbane mixte obținute prin reconversie:

##### a. Politica 2 – Creșterea ponderii IMM-urilor în economia locală

Program 1 și 3: Incubatoare de afaceri care să susțină locațiile existente sau în curs de dezvoltare precum și reconversia funcțională a unor clădiri sau terenuri și transformarea lor în incubatoare de afaceri.

Programul 3 vizează integrarea serviciilor din industria de ospitalitate sau proiecte hoteliere de tip business.

PR. NR.05/2020 – **REGENERARE URBANĂ – ZONA STR. GĂRII – SPLAIUL NICOLAE TOTULESCU**, județul Timiș, municipiul Timișoara, strada Splaiul Nicolae Titulescu, nr. 31-32, C.F.449650, nr. Cad. 449650, C.F. 448483, nr.cad. 448483 (CF nr. 120849, nr. Top. 17712/1/4), CF. 434978 (CF. vechi 120849), nr. Top. 17712/1/2. CF. 448482. Nr. Cad. 448482 (CF vechi nr. 120849, nr. Top. 17712/1/3), S.teren=384.289,306 m<sup>2</sup>

**Beneficiar:** S.C. VALKIRIA INVEST S.R.L., S.C. BRISCOE REAL ESTATE S.R.L.

**MEMORIU DE PREZENTARE**



## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, sc. B, et. 3, cam. 43, birou 2;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** deurbanfactory@gmail.com



### b. Politica 4 – Asigurarea infrastructurii edilitare, a mobilității și a infrastructurii de comunicare (IT)

Program 1 și 2: completarea rețelelor de alimentare cu apă și completarea rețelei de canalizare.

### c. Politica 5 – Îmbunătățirea calității și gestionării spațiului public

Program 1 și 2: definirea spațiului public prin regenerare sau restructurare și asigurarea unui caracter verde al zonei și a suprafețelor de spații verzi necesare dezvoltării ulterioare;

Sunt propuse astfel centre de afaceri și servicii pentru amplasarea firmelor internaționale, de-a lungul traseului Inelului II, Calea Circumvalațiunii și traseul liniei de cale ferată.

## 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune punerea în valoare a cadrului natural existent, dar în mod special, dezvoltarea unei rețele interconectate de spații verzi care să respecte caracteristicile naturale ale climei și reliefului specific.

Astfel, se prevăd spații verzi în proporție de minim 15% pentru fiecare UTR în parte, iar o suprafață compactă de 5% din suprafața totală a parcelei totale să fie amenajată astfel încât să devină un punct de atracție natural major în cadrul noii dezvoltări.

## 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare / garare, amplasarea stațiilor de transport în comun, amenajarea unor intersecții, sensuri unice, semaforizări, etc.):

Prin propunerile din cadrul Planului Urbanistic Zonal prezent este considerată modernizarea rețelei stradale adiacente și închiderea Inelului IV de circulație, acestea vizând strict parcelele private cu CF 449650, 448483, 434978, 448482.

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune prelungirea străzii Gării, în partea de nord a parcelei studiate, de la est la vest. Conform PUG Timișoara (în curs de aprobare la data realizării acestei documentații) strada Gării se propune ca prospectul stradal să se amenajeze conform Profil Transversal Tip 14. Planul Urbanistic zonal tratează și legătura dintre Calea Bogdăneștilor cu Bulevardul Dâmboviței (de la nord la sud). Această legătură va delimita zona rezidențială de zona complexului comercial – UTR 8. Legătura dintre aceste două străzi va fi continuarea străzii, Calea Bogdăneștilor, (la momentul elaborării acestei documentații strada se află în stadiul de reabilitare și realizarea elementelor din Profilul Transversal Tip 55 din PUG). Prospectul stradal pentru această stradă se propune să se amenajeze conform PUG, având un Profilul Transversal Tip 55 din PUG. Strada Gării și Calea Bogdăneștilor se vor amenaja, ținând cont și de transportul în comun

PR. NR.05/2020 – **REGENERARE URBANĂ – ZONA STR. GĂRII – SPLAIUL NICOLAE TOTULESCU**, județul Timiș, municipiul Timișoara, strada Splaiul Nicolae Titulescu, nr. 31-32, C.F.449650, nr. Cad. 449650, C.F. 448483, nr.cad. 448483 (CF nr. 120849, nr. Top. 17712/1/4), CF. 434978 (CF. vechi 120849), nr. Top. 17712/1/2. CF. 448482. Nr. Cad. 448482 (CF vechi nr. 120849, nr. Top. 17712/1/3), S.teren=384.289,306 m<sup>2</sup>

**Beneficiar:** S.C. VALKIRIA INVEST S.R.L., S.C. BRISCOE REAL ESTATE S.R.L.

**MEMORIU DE PREZENTARE**

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, sc. B, et. 3, cam. 43, birou 2;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** deurbanfactory@gmail.com



(tramvai și BUS). Splaiul Nicolae Titulescu, în zona studiată se propune a se amenaja conform PUG, respectând Profilul Trasversal Tip 60 din PUG.

Legătura dintre Calea Bogdăneștilor și Bulevardul Dâmboviței va fi completată cu un pod peste Canalul Bega (va fi amenajat conform Profil Transversal Tip 55). Podul propus va avea o înălțime liberă ce va permite realizarea transportului navigabil, pe Canalul Bega.

Intersecția dintre Calea Bogdăneștilor și Strada Gării se propune a se amenaja sub forma unei turbogirații. Aceeași soluție se propune și la amenajarea intersecției dintre Splaiul Nicolae Titulescu și strada de legătură dintre Calea Bogdăneștilor și Bulevardul Dâmbovița. Intersecțiile se vor amenaja respectând „NORMATIVUL PENTRU PROIECTAREA INTERSECȚIILOR LA NIVEL PE DRUMURI PUBLICE AND 600”.

În zona predominant rezidențială se propun realizarea unor străzi ce vor deservi circulației interne. Străzile vor fi amenajate atât pentru circulația autoturismelor, cu o bandă de circulație pe sens și parcaje longitudinale propuse la marginea părții carosabile, cât și pentru circulația pietonală, cu trotuare și piste de biciclete. Prospectul stradal va cuprinde și o zonă verde.

În parte de vest se propune amenajarea unui străzi cu prospect stradal ce cuprinde parte carosabilă (o bandă pe sens) trotuare, piste de biciclete și spații verzi (de ambele părți ale carosabilului).

Parcajele necesare pentru acest ansamblul de construcții rezidențiale, de servicii și construcții comerciale se propun a se amenaja pe parcela studiată la sol și la subsol. Se vor amenaja și drumuri de incintă pentru a asigura accesul la parcajele propuse.

Necesarul de parcaje se va stabili la faza A.C. ținând cont de Normativul pentru proiectarea parcelelor de autoturisme în localități urbane, Anexa 2. Necesarul se va calcula astfel:

- pentru sedii administrative, construcții publice se propune 1 loc de parcare / 60 mp ADC și un spor de 30%; dacă construcțiile vor avea și săli de conferințe se vor adăuga 1-2 parcaje pentru autocare;
- pentru sedii firme și birouri, calculul necesarului de parcaje se va face în funcție de numărul de salariați, conform Anexa 2 din Normativul P132 din 1993;
- pentru construcții comerciale, calculul necesarului de parcaje se va face în funcție de suprafața ADC, conform Anexa 2 din Normativul P132 din 1993;
- necesarul de parcaje aferent construcțiilor pentru servicii de sănătate se va calcula conform Anexa 2 din Normativul P132 din 1993;
- pentru construcțiile rezidențiale, necesarul de parcaje se va calcula conform Normativul P132 din 1993;
- necesarul de parcaje aferent sălii de sport se va stabili conform Normativul P132 din 1993;

PR. NR.05/2020 – **REGENERARE URBANĂ – ZONA STR. GĂRII – SPLAIUL NICOLAE TOTULESCU**, județul Timiș, municipiul Timișoara, strada Splaiul Nicolae Titulescu, nr. 31-32, C.F.449650, nr. Cad. 449650, C.F. 448483, nr.cad. 448483 (CF nr. 120849, nr. Top. 17712/1/4), CF. 434978 (CF. vechi 120849), nr. Top. 17712/1/2. CF. 448482. Nr. Cad. 448482 (CF vechi nr. 120849, nr. Top. 17712/1/3), S.teren=384.289,306 m<sup>2</sup>

**Beneficiar:** S.C. VALKIRIA INVEST S.R.L., S.C. BRISCOE REAL ESTATE S.R.L.

**MEMORIU DE PREZENTARE**

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, sc. B, et. 3, cam. 43, birou 2;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** deurbanfactory@gmail.com



- necesarul de parcare aferent Aquaparc și zonei cu facilități sportive acvatice se va stabili conform Normativ P132 din 1993.

Accesele propuse se vor racorda la carosabilul existent și de perspectivă prin borduri denivelate cu raze circulare de 6,00 m. În profil longitudinal, platforma de acces se va racorda la carosabilul existentă și de perspectivă.

Scurgerea apelor se va realiza prin intermediul rigolelor proiectate la marginea platformei carosabile pentru a se asigura o bună scurgere.

Sistematizarea circulației se va realiza în conformitate cu normele în vigoare respectându-se sistematizarea existentă și de perspectivă de pe str. Titu Maiorescu.

### Organizarea circulației feroviare – după caz:

Se va solicita un punct de vedere din partea S.N.C.F.R.

### Organizarea circulației navale – după caz:

Nu este cazul.

### Organizarea circulației aeriene – după caz:

Nu este cazul.

### Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru bicicliști, condiții speciale pentru persoane cu dizabilități):

Organizarea tramei stradale propuse și conformația prospectelor stradale aferente urmăresc definirea unor trasee care să faciliteze și să încurajeze circulația pietonală și alternativă (biciclete, trotinete sau altele) în cadrul întregii zone studiate. Configurația cvartalelor definite de rețeaua stradală propusă are ca scop reducerea impactului negativ al autovehiculelor asupra calității formei și aspectului spațiului public urban generat între clădiri – a se vedea propunerea de mobilare urbanistica din planșa U.05 – “Propunere de mobilare urbanistică”.

## **3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

### **Indici urbanistici:**

Intervențiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

PR. NR.05/2020 – **REGENERARE URBANĂ – ZONA STR. GĂRII – SPLAIUL NICOLAE TOTULESCU**, județul Timiș, municipiul Timișoara, strada Splaiul Nicolae Titulescu, nr. 31-32, C.F.449650, nr. Cad. 449650, C.F. 448483, nr.cad. 448483 (CF nr. 120849, nr. Top. 17712/1/4), CF. 434978 (CF. vechi 120849), nr. Top. 17712/1/2. CF. 448482. Nr. Cad. 448482 (CF vechi nr. 120849, nr. Top. 17712/1/3), S.teren=384.289,306 m<sup>2</sup>

**Beneficiar:** S.C. VALKIRIA INVEST S.R.L., S.C. BRISCOE REAL ESTATE S.R.L.

**MEMORIU DE PREZENTARE**

**S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L**

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, sc. B, et. 3, cam. 43, birou 2;**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV**Email:** deurbanfactory@gmail.com

- divizarea parcelei, pe direcția Nord-Sud, printr-o arteră majoră de trafic (Inelul IV), în vederea îmbunătățirii accesibilității între cele două zone ale orașului, traversând canalul Bega și infrastructura feroviară;
- definirea unei rețele stradale care să irige structura urbană nou propusă, având în vedere trama stradală existentă din proximitate, orientarea față de punctele cardinale și potențialul de a genera o multitudine de trasee pietonale și spații publice minerale și verzi în cadrul noii dezvoltări;
- stabilirea regimului de înălțime al clădirilor, în concordanță cu ierarhia străzilor nou propuse; zonificarea altimetriei se va face descrescător spre cartierul de case. De asemenea, clădirile mai înalte se vor amplasa de-a lungul străzilor Gării și a celei propuse să traverseze parcela de la nord la sud (Inelul IV);
- zonificarea funcțională a unităților teritoriale de referință rezultate, având în vedere caracterul vecinătăților și tipologia prospectelor stradale existente și nou propuse;
- rezervarea unei parcele de spațiu verde, care să completeze infrastructura verde existentă de la scara municipiului și să se adreseze tuturor locuitorilor orașului - UTR 9;
- asigurarea într-un sistem centralizat de alimentare cu apă și a canalizării pentru viitoarea lotizare;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga zonă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz.

<b>Zonă funcțiuni mixte</b> <i>POT maxim propus: 70%</i> <i>CUT maxim propus: 3.99</i> <i>Regim de înălțime maxim propus: 2S+P+25E</i> <i>Înălțimea maximă totală: 120.00 m</i>		<b>Zonă instituții și servicii</b> <i>POT maxim propus: 50%</i> <i>CUT maxim propus: 2.5</i> <i>Regim de înălțime maxim propus: 2S+P+7E</i> <i>Înălțimea maximă totală: 30.00 m</i>	
<b>UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ</b>	<b>SUPRAFAȚĂ (m<sup>2</sup>)</b>	<b>UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ</b>	<b>SUPRAFAȚĂ</b>
<b>UTR 1</b>	36.377 m <sup>2</sup>	<b>UTR 3</b>	7.327 m <sup>2</sup>
<b>UTR 2</b>	22.027 m <sup>2</sup>	<b>UTR 7</b>	28.746 m <sup>2</sup>
<b>UTR 4</b>	31.170 m <sup>2</sup>	<b>UTR 8</b>	69.820 m <sup>2</sup>
<b>UTR 5</b>	12.634 m <sup>2</sup>	<b>TOTAL INSTITUȚII ȘI SERVICII</b>	<b>105.893 m<sup>2</sup></b>
<b>UTR 6</b>	41.247 m <sup>2</sup>		
<b>UTR 10</b>	46.670 m <sup>2</sup>		
<b>TOTAL FUNCȚIUNI MIXTE</b>	<b>190.125 m<sup>2</sup></b>	<b>UTR 9 – ZONĂ VERDE</b>	<b>19.233 m<sup>2</sup></b>
<b>PARCELE UTILITĂȚI (ZONA FUNCȚIUNI MIXTE)</b>	<b>2.615 m<sup>2</sup></b>	<b>PARCELE UTILITĂȚI (ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII)</b>	<b>1.620 m<sup>2</sup></b>

PR. NR.05/2020 – REGENERARE URBANĂ – ZONA STR. GĂRII – SPLAIUL NICOLAE TOTULESCU, județul Timiș, municipiul Timișoara, strada Splaiul Nicolae Titulescu, nr. 31-32, C.F.449650, nr. Cad. 449650, C.F. 448483, nr.cad. 448483 (CF nr. 120849, nr. Top. 17712/1/4), CF. 434978 (CF. vechi 120849), nr. Top. 17712/1/2. CF. 448482. Nr. Cad. 448482 (CF vechi nr. 120849, nr. Top. 17712/1/3), S.teren=384.289,306 m<sup>2</sup>

**Beneficiar:** S.C. VALKIRIA INVEST S.R.L., S.C. BRISCOE REAL ESTATE S.R.L.**MEMORIU DE PREZENTARE**

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, sc. B, et. 3, cam. 43, birou 2;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** deurbanfactory@gmail.com



### **Bilanț teritorial total:**

ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE	190.125 m <sup>2</sup>	49,48
ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII	105.893 m <sup>2</sup>	27,55
ZONĂ CONSTRUCȚII AFERENTE LUCRĂRILOR TEHNICO-EDILITARE	4.237 m <sup>2</sup>	1,10
ZONA VERDE	19.233 m <sup>2</sup>	5,00
DRUMURI ȘI ACCESE	64.800 m <sup>2</sup>	16,87
<b>SUPRAFAȚĂ TOTALĂ</b>	<b>384.289 m<sup>2</sup></b>	<b>100</b>

### **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

#### Alimentare cu apă și canalizare:

Conform avizului tehnic de amplasament nr. 57575/04.09.2020 eliberat de către Serviciul Tehnic al Aquatim S.A., terenul propus pentru a fi reglementat este delimitat pe laturile de nord-est de conducte de alimentare cu apă potabilă D=800 mm, D=300 mm, D=80 mm și conducte de canalizare D=60/90 cm; pe latura sud-est, terenul este delimitat de conductă de alimentare cu apă potabilă D=280 mm și conducte de canalizare D=40/60 cm; pe latura nord, terenul este delimitat de conducte de alimentare cu apă potabilă D=125 mm, D=300 mm, D=800 mm, dar și de canalizare D=220/220 cm, în timp ce pe latura de vest, terenul este străbătut pe o direcție paralelă cu cea a liniilor de cale ferată de o conductă de canalizare. La realizarea investiției urmează a se ține cont de prezența tuturor rețelele de apă și canalizare existente, urmând a fi respectate distanțele dintre conductele de apă, canal și viitoarele construcții și se va asigura accesul pentru mentenanța preventivă și colectivă la rețeaua de canalizare existentă.

#### **SITUAȚIA PROPUȘĂ**

Proiectul de specialitate rețele edilitare de apă și canalizare propune echiparea zonei studiate cu rețele de distribuție apă potabilă și rețele de canalizare menajeră și pluvială care să fie racordate la sistemul public de distribuție apă-canal existent în vecinătatea amplasamentului studiat.

#### **➤ Alimentare cu apă**

##### **Extindere rețea de apă**

Pentru alimentarea cu apă a viitorilor consumatori de pe fosta platformă industrială "Solventul", se propune extinderea rețelei de alimentare cu apă din str. Gării, str. Nufăr, respectiv Splaiul Nicolae Titulescu cu conducte din PEHD De 125 mm, De 200 mm, De 250 mm și o lungime de cca. 4530 m. Pe rețeaua de apă propusă se vor monta cămine de vane complet echipate și hidranți de incendiu supraterani Dn80 amplasați astfel încât distanțele dintre ei să nu depășească 100 m. Debitul necesarului de apă pentru întreg ansamblul de imobile este cca. Qor max = 242,98 [m<sup>3</sup>/h] = 67,50 [l/s].

PR. NR.05/2020 – REGENERARE URBANĂ – ZONA STR. GĂRII – SPLAIUL NICOLAE TOTULESCU, județul Timiș, municipiul Timișoara, strada Splaiul Nicolae Titulescu, nr. 31-32, C.F.449650, nr. Cad. 449650, C.F. 448483, nr.cad. 448483 (CF nr. 120849, nr. Top. 17712/1/4), CF. 434978 (CF. vechi 120849), nr. Top. 17712/1/2. CF. 448482. Nr. Cad. 448482 (CF vechi nr. 120849, nr. Top. 17712/1/3), S.teren=384.289,306 m<sup>2</sup>

**Beneficiar:** S.C. VALKIRIA INVEST S.R.L., S.C. BRISCOE REAL ESTATE S.R.L.

**MEMORIU DE PREZENTARE**

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, sc. B, et. 3, cam. 43, birou 2;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** deurbanfactory@gmail.com



Extinderea rețelei de apă va fi amplasată în marginea zonei carosabile, respectându-se condițiile de amplasare conform SR 8591-97. Adâncimea medie de pozare a conductelor va fi de 1,0 m respectându-se adâncimea minimă de îngheț de 0,80 m (conform STAS 6051-77). Îmbinarea tuburilor de polietilenă se face prin sudură cap la cap cu aparat de sudură specific țevilor din PEHD.

Amplasarea hidranților se va face în spațiul verde, la min. 5 m de clădiri și la cel mult 2 m față de marginea căilor de circulație, conform prevederilor din P118/2-2013 și NP133/1-2013, iar distanța dintre doi hidranți consecutivi nu va fi mai mare de 100 m. Conductele de apă se vor poza pe un strat de nisip de 10cm grosime (conform STAS 4163-3-96) și vor fi acoperite cu un strat de nisip de 30 cm de la generatoarea superioară a conductelor și cu bandă de avertizare. Pe toată lungimea rețelei se va monta fir de detectie.

Căminele de vane vor fi echipate cu armături din fontă, și se vor folosi fittinguri din polietilenă. Se vor monta vane sertar cu corp plat, din fontă ductilă, PN10, protejată interior și exterior cu rășină epoxidică, sertar cauciucat și tijă de acționare din inox. Armăturile, accesoriile și sistemele de îmbinare trebuie să corespundă tuturor exigențelor care s-au avut în vedere și la alegerea conductei, inclusiv măsurile de protecție interioară sau exterioară.

Alimentarea cu apă a consumatorilor se va realiza individual pentru fiecare imobil prin intermediul bransamentelor de apă cu cămine de apometru amplasate la limita de proprietate.

**Asigurarea presiunii necesare la toate clădirile cu regim de înălțime mai mare de 4 etaje se va asigura prin intermediul stațiilor de pompare amplasate în spațiul tehnic aferent fiecărei clădiri. Stația de pompare este alcătuită dintr-un rezervor de acumulare și grup de pompare pentru ridicarea presiunii.**

Debitul de apă pentru stingerea incendiilor (hidranți interiori și sprinklere dacă este cazul) se va asigura din gospodăria proprie, amplasată în incintă, compusă dintr-un rezervor de apă pentru stingere incendiu și stație de pompare. Refacerea rezervei pentru incendiu se va asigura din rețeaua de apă existentă.

### ➤ **Canalizare menajeră**

#### **Extindere rețea canalizare menajeră**

Pentru evacuarea debitelor de apă uzată de la viitorii utilizatori de pe fosta platformă industrială "Solventul" în sistem separativ, se propune extinderea rețelei de canalizare menajeră cu conducte din PVC-KG D=250 mm, D=315 mm, D=400 mm, cu o lungime cumată de cca. 2600 m. Extinderea rețelei de canalizare menajeră s-a propus prin realizarea a mai multor tronsoane mai scurte care să se racordeze în rețelele de canalizare menajeră existente pe str. Gării, str. Nufăr, respectiv Splaiul Nicolae Titulescu.

Debitul de canalizare menajeră pentru întreg ansamblul de imobile este cca.  $Q_{u\text{ or max}} = 242,98 \text{ [m}^3/\text{h]} = 67,50 \text{ [l/s]}$

Pe rețeaua de canalizare propusă se vor monta cămine de vizitare din tuburi de beton prefabricate Dn1000mm, echipate cu placa din beton armat capac carosabil și scăriță de acces.

PR. NR.05/2020 – **REGENERARE URBANĂ – ZONA STR. GĂRII – SPLAIUL NICOLAE TOTULESCU**, județul Timiș, municipiul Timișoara, strada Splaiul Nicolae Titulescu, nr. 31-32, C.F.449650, nr. Cad. 449650, C.F. 448483, nr.cad. 448483 (CF nr. 120849, nr. Top. 17712/1/4), CF. 434978 (CF. vechi 120849), nr. Top. 17712/1/2. CF. 448482. Nr. Cad. 448482 (CF vechi nr. 120849, nr. Top. 17712/1/3), S.teren=384.289,306 m<sup>2</sup>

**Beneficiar:** S.C. VALKIRIA INVEST S.R.L., S.C. BRISCOE REAL ESTATE S.R.L.

**MEMORIU DE PREZENTARE**

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, sc. B, et. 3, cam. 43, birou 2;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** deurbanfactory@gmail.com



Canalizarea apei uzate menajere provenite de la consumatori se va realiza individual pentru fiecare imobil prin intermediul racordurilor de canalizare menajeră cu cămine de racord amplasate la limita de proprietate.

În funcție de adâncimea rețelelor de canalizare existente, la faza de proiectare tehnică este posibilă construirea unor stații de pompare ape uzate menajere realizate din beton și echipate cu pompe submersibile și conductă de refulare.

Apele uzate urbane colectate/evacuate trebuie sa satisfaca cerintele prevazute de NTPA 011/2002 si NTPA 001/2005.

Rețeaua de canalizare menajeră se realizeaza gravitational închis, va fi pozată sub adâncimea minimă de îngheț conform STAS 6054/77 și va avea o pantă care să asigure o funcționare optimă a sistemului de canalizare, astfel încât să asigure o viteză de autocurățire a canalului.

Îmbinarea tuburilor de PVC se va face cu mufa și garnitură. Conductele din PVC se vor poza pe un strat de nisip de 10 cm grosime sub conductă, adâncimea șanțului fiind de 1,50 – 3,30 m, adâncime variabilă în funcție de gospodăriile subterane și de panta canalului.

Pentru asigurarea unei exploatari corespunzătoare, rețeaua de canalizare va fi prevăzută cu cămine de vizitare, amplasate din maxim 50 în 50 ml conform STAS 3051 – 91, dotate cu capace carosabile. Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ și calitativ al apelor, având dimensiuni care să permită accesul utilajelor specifice.

### ➤ **Canalizare pluvială**

**Rețeaua de canalizare pluvială** se propune din conducte de PVC SN4 Dn 315 mm, PVC SN4 Dn 400 mm, PVC SN4 Dn 500 mm, PVC SN4 Dn 630 mm, cu o lungime cumulată de cca. 3000 m. Debitul de ape pluviale cumulate de pe întreg ansamblul este de cca. 4494.43 l/s.

Rețeaua de canalizare pluvială propune colectarea apelor pluviale provenite de pe tramele stradale amenajate. Tramele stradale propuse a căror suprafață este de cca. 89500 mp vor fi donate municipiului Timișoara cu destinația de drumuri publice.

Canalizarea apei pluviale provenite de la imobilele propuse și de la zonele aferente acestora se va realiza individual pentru fiecare imobil prin intermediul racordurilor de canalizare pluvială cu cămine de racord amplasate la limita de proprietate.

Conform proiectului de arhitectură, parcajele se vor amenaja la subsolul imobilelor colective . În consecință, debitele de ape pluviale se vor colecta individual, în spațiile fiecărei clădiri sau în incinta acestora și vor fi trecute prin separator de hidrocarburi, înainte de colectarea în bazinele de retenție ape pluviale.

Apele pluviale provenite de pe acoperișurile clădirilor, de pe alei, accese și de pe parcuri se propune să fie preluate și canalizate în sistem separativ. Acestea se vor cumula în bazine de retenție aparținând fiecărei clădiri sau grup de clădiri, echipate cu pompe submersibile. Din bazinele de retenție, apele pluviale vor fi pompate controlat în rețelele de canalizare pluviale propuse, după încetarea ploii torențiale.

În zona intersecției drumurilor propuse din vecinătatea UTR-ului 9, se va amplasa o stație de pompare ape pluviale din beton complet echipată cu pompe submersibile și conductă de

PR. NR.05/2020 – **REGENERARE URBANĂ – ZONA STR. GĂRII – SPLAIUL NICOLAE TOTULESCU**, județul Timiș, municipiul Timișoara, strada Splaiul Nicolae Titulescu, nr. 31-32, C.F.449650, nr. Cad. 449650, C.F. 448483, nr.cad. 448483 (CF nr. 120849, nr. Top. 17712/1/4), CF. 434978 (CF. vechi 120849), nr. Top. 17712/1/2. CF. 448482. Nr. Cad. 448482 (CF vechi nr. 120849, nr. Top. 17712/1/3), S.teren=384.289,306 m<sup>2</sup>

**Beneficiar:** S.C. VALKIRIA INVEST S.R.L., S.C. BRISCOE REAL ESTATE S.R.L.

**MEMORIU DE PREZENTARE**

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, sc. B, et. 3, cam. 43, birou 2;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** deurbanfactory@gmail.com



refulare care va colecta ape pluviale din zona UTR-urilor 6, 7, 8, 9, 10 și le va direcționa în canalizarea pluvială gravitațională din zona UTR-urilor 1, 2, 3, 4, 5.

Conducta de refulare va fi din material PEHD D=250 mm, cu o lungime de cca. 400 m.

Evacuarea apelor pluviale de pe întreaga zonă în discuție se va realiza în canalul Bega, prin intermediul unei guri de vărsare din beton.

Pe rețeaua de canalizare propusă se vor monta cămine de vizitare din tuburi de beton prefabricate Dn1000mm, echipate cu placa din beton armat capac carosabil și scăriță de acces.

Rețeaua de canalizare pluvială va fi amplasată în axul drumurilor carosabile nou amenajate.

Apele uzate urbane colectate/evacuate trebuie să satisfacă cerințele prevăzute de NTPA 011/2002 și NTPA 001/2005.

Rețeaua de canalizare pluvială se realizează gravitațional închis, va fi pozată sub adâncimea minimă de îngheț conform STAS 6054/77 și va avea o pantă care să asigure o funcționare optimă a sistemului de canalizare, astfel încât să asigure o viteză de autocurățire a canalului.

Îmbinarea tuburilor de PVC se va face cu mufa și garnitură. Conductele din PVC se vor poza pe un strat de nisip de 10 cm grosime sub conductă, adâncimea șanțului fiind de 1,50 – 3,30 m, adâncime variabilă în funcție de gospodăriile subterane și de panta canalului.

Pentru asigurarea unei exploatare corespunzătoare, rețeaua de canalizare va fi prevăzută cu cămine de vizitare, amplasate din maxim 50 în 50 ml conform STAS 3051 – 91, dotate cu capace carosabile. Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ și calitativ al apelor, având dimensiuni care să permită accesul utilajelor specifice.

### Alimentare cu energie electrică:

#### **1. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

Terenul propus pentru studiu este localizat la periferia municipiului Timișoara, în partea de Vest a intravilanului, de-a lungul canalului Bega. Prin urmare, parametrii de dezvoltare a acestei zone sunt esențiali pentru redefinirea relației dintre spațiul urban construit și cel natural din Vest.

Terenul studiat se află în partea de vest a municipiului Timișoara, pe malul canalului Bega, fiind definit pe latura nordică și vestică de traseul căii ferate.

Este alcatuit din 4 parcele cu nr. Cad 449650, 448483, 434978, 448482-384.289 mp, construcțiile de pe acestea fiind în stare degradată sau chiar demolate.

Zona studiată este accesibilă din Splaiul Nicolae Titulescu la Sud, strada Nufăr la Est sau Strada Gării la Nord.

Parcelele pentru care s-a inițiat P.U.Z. sunt delimitate la Sud de Splaiul Nicolae Titulescu și canalul Bega, la Est de strada Nufăr și țesut urban compus din locuințe individuale, la Vest de traseul căii ferate iar la Nord de strada Gării și traseul căii ferate.

PR. NR.05/2020 – **REGENERARE URBANĂ – ZONA STR. GĂRII – SPLAIUL NICOLAE TOTULESCU**, județul Timiș, municipiul Timișoara, strada Splaiul Nicolae Titulescu, nr. 31-32, C.F.449650, nr. Cad. 449650, C.F. 448483, nr.cad. 448483 (CF nr. 120849, nr. Top. 17712/1/4), CF. 434978 (CF. vechi 120849), nr. Top. 17712/1/2. CF. 448482. Nr. Cad. 448482 (CF vechi nr. 120849, nr. Top. 17712/1/3), S.teren=384.289,306 m<sup>2</sup>

**Beneficiar:** S.C. VALKIRIA INVEST S.R.L., S.C. BRISCOE REAL ESTATE S.R.L.

**MEMORIU DE PREZENTARE**



## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, sc. B, et. 3, cam. 43, birou 2;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** deurbanfactory@gmail.com



În prezent, locuitorii acestei zone se bazează pe serviciile de interes general aflate în centrele comerciale mari din apropiere: Shopping City Timișoara, spațiile comerciale din Piața Iuliu Maniu sau Piața Iosefin.

### 2. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Conform avizului de amplasament nr 328601226/13.10.2020 eliberat de E-DISTRIBUȚIE BANAT:

- PUZ-ul propus spre dezvoltare este traversat în partea de Nord, de LEA 110 kV Sacalaz-Solventul circ. I + II între stalpii metalici 13-16.

- în partea de Sud a PUZ-ului propus spre dezvoltare, pe Spl. Nicolae Titulescu se găsesc LEA 20kV și LES 20 kV, aflate în funcțiune. Pentru consumatorii existenți în vecinătatea terenului studiat, există și posturi electrice de transformare aeriene (PTA 20/0,4 kV), racordate la aceste linii electrice.

Pe amplasamentul studiat (incinta fostei fabrici Solventul) nu există consumatori electrice de 0,4/10/20 kV aflați în funcțiune.

### 3. SITUAȚIA PROPUȘĂ

#### RETELE ELECTRICE

Proiectul de specialitate propune echiparea zonei studiate cu rețele de 20kV și 0,4 kV, care să fie racordate la sistemul public de distribuție energie electrică.

Zona studiată este traversată în partea de Nord a PUZ-ului de LEA 110 kV d.c. Sacalaz – Solventul I/Scacalaz – Solventul II între stalpii 13 – 14 – 15 – 16. Stalpul nr.16 era stalp terminal din fața riglei stației de transformare 110/20 kV SOLVENTUL. Linia electrică aeriană 110 kV, a fost construită în anul 1981 pe stalpi de metal dublu circuit (în zona studiată), echipată cu conductor activ tip OIAI 185/32 mmp, conductor de protecție tip OIAIsp 95/55 mmp și izolație de sticlă.

Deoarece beneficiarul SC VALKIRIA INVEST SRL București solicită eliberarea amplasamentului, în vederea realizării construcțiilor propuse prin documentația PUZ, LEA 110 kV existentă se va dezafecta. Conform Avizului CTE nr 2/1/18.02.2020 se demontează stalpii 14, 15, 16, inclusiv conductoarele LEA 110 kV pe o lungime de 306 m.

La limita de proprietate Nord a terenului, se va monta un stalp terminal de dublu circuit, tip ITn+6 110264-5.3.B.R., ca să capăt al LEA 110 kV existentă. Prin documentația PUZ prezentată se va ține cont de distanța de protecție a construcțiilor propuse față de acest stalp.

În aceste condiții se facilitează o alimentare suplimentară cu energie electrică a consumatorilor propuși prin documentația PUZ, dar și a consumatorilor de perspectivă din zonă, prin racordarea acestora la o eventuală stație de transformare 110/20 kV, racordată la LEA 110 kV mai sus prezentată. Terenul alocat pentru stație electrică de transformare poate fi delimitat din suprafața UTR7, la o distanță de cca. 150 m față de stalpul pastrat la limita de proprietate.

Pentru alimentarea tuturor consumatorilor propuși în PUZ, s-au estimat puteri în funcție de categoria fiecărui UTR (locuința, servicii, instituții, etc.).

Datele energetice privind puterea instalată și absorbită a zonei studiate, sunt următoarele:

PR. NR.05/2020 – REGENERARE URBANĂ – ZONA STR. GĂRII – SPLAIUL NICOLAE TOTULESCU, județul Timiș, municipiul Timișoara, strada Splaiul Nicolae Titulescu, nr. 31-32, C.F.449650, nr. Cad. 449650, C.F. 448483, nr.cad. 448483 (CF nr. 120849, nr. Top. 17712/1/4), CF. 434978 (CF. vechi 120849), nr. Top. 17712/1/2. CF. 448482. Nr. Cad. 448482 (CF vechi nr. 120849, nr. Top. 17712/1/3), S.teren=384.289,306 m<sup>2</sup>

**Beneficiar:** S.C. VALKIRIA INVEST S.R.L., S.C. BRISCOE REAL ESTATE S.R.L.

**MEMORIU DE PREZENTARE**

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, sc. B, et. 3, cam. 43, birou 2;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** deurbanfactory@gmail.com



$P_i=8$  MW,  $P_a=4$  MW

Aceste capacitati energetice pot fi asigurate din sistemul de distributie al energiei electrice existent in zona, si anume prin linii electrice de 20 kV racordate in statiile electrice de transformare 110/20 kV existente pe strada Sinaia si strada Sulina.

Asigurarea alimentarii consumatorilor propusi pentru zona de interes, din UTR 2 si UTR 3, se propune a se realiza din LES 20 kV existenta in zona. Asigurarea alimentarii consumatorilor propusi pentru zona de interes, din UTR4, UTR 10 si UTR8, se propune a se realiza prin racorduri subterane 20 kV, din LEA 20 kV existenta pe strada Nicolae Titulescu.

Asigurarea alimentarii consumatorilor estimati pentru cladirile, din UTR 1, UTR 5, UTR 6, UTR 8 si UTR 9 se propune a se realiza din LES 20 kV, racordata in statia de transformare 110/20 kV existenta la intersectia strazii Sinaia cu strada Nera, aflata la cca. 2370 m. LES 20kV va fi pozata in pamant pe strazile Nera, Dunarea, Calea Bogdanestilor si strada Garii. Subtraversarea liniilor de cale ferata se va realiza in zona pasajului Solventul, propus a se realiza in cadrul proiectului: "C9b Inelul IV Vest: conexiunea Str. Gării - Bd. Dâmbovița, proiect realizat si implementat de Municipiul Timișoara, prin intermediul Programului Operațional de Asistență Tehnică - POR 2021 – 2027"

Pentru realizarea alimentarii consumatorilor, se propun urmatoarele lucrari:

- Realizarea unor linii de 20 kV din statia de transformare nou propusa, montate in sistem bucla, astfel incat energia electrica sa fie distribuita uniform in fiecare UTR;
- Realizarea unor cuplari la liniile existente de 20 kV, si distribuirea energiei electrice in UTR-urile apropiate;
- Realizarea unor posturi de transformare 20/0,4 kV amplasate in zonele de utilitati, cat si in apropierea cladirilor;
- Realizarea coloanelor de 0,4 kV de la posturile de transformare la firidele de distributie alocate fiecarei cladiri propuse in cadrul PUZ;
- Realizarea iluminatului public stradal in interiorul zonei studiate, amplasat pe tramele stradale propuse in documentatia PUZ. Deoarece tramele stradale vor fi cedate domeniului public al Municipiului Timisoara, sistemul de iluminat public al acestora va fi integrat in sistemul general de iluminat public al orasului. Circuitele electrice de iluminat public se vor realiza din cabluri electrice 0,4 kV, pozate in pamant. Alimentarea si contorizarea sistemului de iluminat public se va realiza din punctele de aprindere dispuse in zona posturilor de transformare.

### Telecomunicații:

Terenul in studiu va fi prevazut cu retele de telecomunicatii subterane, racordate la retelele publice existente. In etapa de realizare a tramelor stradale propuse prin PUZ, se vor executa canalizatii subterane alcatuite din tuburi si camine de tragere, care vor facilita pozarea de cabluri de fibra optica pentru asigurarea serviciilor de telecomunicatii si televiziune necesare noilor cladiri propuse.

Lucrarile vor fi aprobate si executate de catre un operator autorizat de telefonie si telecomunicatii.

PR. NR.05/2020 – **REGENERARE URBANĂ – ZONA STR. GĂRII – SPLAIUL NICOLAE TOTULESCU**, județul Timiș, municipiul Timișoara, strada Splaiul Nicolae Titulescu, nr. 31-32, C.F.449650, nr. Cad. 449650, C.F. 448483, nr.cad. 448483 (CF nr. 120849, nr. Top. 17712/1/4), CF. 434978 (CF. vechi 120849), nr. Top. 17712/1/2. CF. 448482. Nr. Cad. 448482 (CF vechi nr. 120849, nr. Top. 17712/1/3), S.teren=384.289,306 m<sup>2</sup>

**Beneficiar:** S.C. VALKIRIA INVEST S.R.L., S.C. BRISCOE REAL ESTATE S.R.L.

**MEMORIU DE PREZENTARE**

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, sc. B, et. 3, cam. 43, birou 2;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** deurbanfactory@gmail.com



### Alimentare cu căldură:

Conform avizului emis de Compania Locală de Termoficare, în zona amplasamentului propus, nu există rețele termice. Acestea urmează a fi edificate și dimensionate conform investiției. Planurile de arhitectură la baza PUZ-ului vor prevedea dimensionarea și amplasarea tuturor elementelor relevante din rețeaua de căldură.

### Alimentare cu gaze naturale:

Conform avizului de principiu eliberat de DELGAZ GRID S.A., în zona supusă reglementării, traseul conductei de gaz este prezent pe laturile de nord-est, respectiv sud-est, de-a lungul căilor de circulație existente. În zona supusă investiției nu există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale. Planurile de arhitectură la baza PUZ-ului vor prevedea dimensionarea și amplasarea tuturor elementelor relevante din rețeaua de alimentare și branșare cu gaze naturale.

### **SITUAȚIA PROPUȘĂ**

#### **Extindere rețea de gaze naturale**

Pentru asigurarea debitului de gaze naturale necesar consumatorilor din zona studiată (aproximativ  $Q=11500$  mc/h) se propune extinderea rețelei de gaze naturale presiune medie cu stație de reglare de sector (SRS) și rețea gaze naturale presiune redusă.

Locuințele colective vor fi dotate fiecare cu receptoare consumatoare de gaze pentru încălzire și preparare apă caldă menajeră (cazan pe combustibil gazos), respectiv pentru gătit (mașină de gătit tip aragaz). În funcție de obțiunea constructivă a fiecărei clădiri, încălzirea se poate realiza și cu centrale termice aferente fiecărei clădiri.

Pentru imobilele propuse, alimentarea cu gaze naturale se va asigura prin racorduri individuale conectate la rețelele propuse și posturi de reglare măsurare amplasate la limita de proprietate a fiecărui imobil.

Rețelele și racordurile de gaze naturale se vor executa cu precădere din conducte de PEHD SDR11, cu o lungime aproximativă  $L=3000$  m, montate subteran. Alimentarea cu gaze naturale a acestor locuințe se va realiza printr-un racord și post de reglare amplasat în exterior, lângă intrarea comună în imobil. De la postul de reglare se vor alimenta consumatorii fiecărui apartament prin intermediul coloanelor de distribuție. Contorizarea debitului de gaze naturale consumat la fiecare apartament se va realiza prin intermediul unui contor montat pe casa scării, amplasat în imediata apropiere a accesului în apartament. Coloanele de distribuție vor fi realizate din material Ol.

Clădirile din categoria serviciilor și instituțiilor sunt dotate, în special, cu receptoare consumatoare de gaze pentru încălzire și preparare apă caldă menajeră (cazan pe combustibil gazos), respectiv pentru gătit (mașină de gătit tip aragaz).

Pentru clădirile din categoria serviciilor și instituțiilor, alimentarea cu gaze naturale se va asigura prin racorduri individuale conectate la rețelele propuse și posturi de reglare măsurare amplasate la limita de proprietate a fiecărui imobil.

Rețelele și racordurile de gaze naturale se vor executa cu precădere din conducte de PEHD SDR11, montate subteran. Posturile de reglare-măsurare montate la limita de proprietate se vor

PR. NR.05/2020 – REGENERARE URBANĂ – ZONA STR. GĂRII – SPLAIUL NICOLAE TOTULESCU, județul Timiș, municipiul Timișoara, strada Splaiul Nicolae Titulescu, nr. 31-32, C.F.449650, nr. Cad. 449650, C.F. 448483, nr.cad. 448483 (CF nr. 120849, nr. Top. 17712/1/4), CF. 434978 (CF. vechi 120849), nr. Top. 17712/1/2. CF. 448482. Nr. Cad. 448482 (CF vechi nr. 120849, nr. Top. 17712/1/3), S.teren=384.289,306 m<sup>2</sup>

**Beneficiar:** S.C. VALKIRIA INVEST S.R.L., S.C. BRISCOE REAL ESTATE S.R.L.

**MEMORIU DE PREZENTARE**

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, sc. B, et. 3, cam. 43, birou 2;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** deurbanfactory@gmail.com



îngloba pe cât posibil în împrejmuirea stradală a fiecărui imobil, respectând astfel cerințele arhitecturale propuse. În acest mod, accesul în interiorul posturilor de reglare-măsurare se va realiza din domeniul public, în conformitate cu cerințele distribuitorului de gaze naturale și legislația de racordare la utilitățile publice aflată în vigoare.

Debitul de gaze necesar receptoarelor consumatoare se va asigura prin intermediul instalației de utilizare.

Instalația de utilizare reprezintă ansamblul conductelor de gaz, aparate și accesorii situate după stația sau postul de reglare și măsurare a debitului până la receptorul consumator.

Pozarea conductelor de presiune redusă se face cu prioritate în zonele verzi și sub trotuare. Pozarea sub carosabil se impune numai acolo unde spațiul de trotuar și zonă verde, respectiv densitatea celorlalte gospodării subterane nu permite amplasarea în zonele verzi sau în cazul traversărilor de drumuri.

Distanțele minime ale conductei de presiune redusă din polietilenă de înaltă densitate (PEHD), PE 100 față de alte gospodării subterane, construcții sau obstacole vor fi:

- clădiri cu subsoluri sau aliniamente de terenuri susceptibile de a fi construite - 1,0 m
- clădiri fără subsoluri - 0,5 m
- canale pentru rețele termice, canale pentru instalații telefonice, televiziune etc 0,5 m
- conducte de canalizare - 1,0 m
- conducte de apă, cabluri de forță, cabluri telefonice montate direct în sol sau căminele acestor instalații - 0,5 m
- cămine pentru rețele termice, telefonice și canalizare sau alte cămine subterane - 0,5 m
- linii de tramvai până la șina cea mai apropiată - 0,5 m
- copaci - 0,5 m
- stâlpi - 0,5 m
- linii de cale ferată, exclusiv cele din stații, triaje și incinte industriale:
  - în rambleu - 1,5 m
  - în debleu, la nivelul terenului - 3,0 m

Distanțele se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane.

Marcarea traseului conductelor rețelei de presiune redusă se face prin marcaje pe repere fixe. Pentru determinarea ulterioară a traseului conductelor, se va utiliza un fir metalic însoțitor. Firul metalic va avea diametrul de 2 mm, și va fi izolat. Firul metalic va fi montat pe întreg traseul conductelor, va fi fixat pe generatoarea superioară a acestora și la distanțe de maxim 300 m; acesta va fi prevăzut cu un punct de racordare la o sursă electrică.

Rețelele și racordurile de gaze naturale propuse se vor monta subteran, pe pat de nisip, respectând condițiile de montaj și distanțele de siguranță conform NTPEE din 2018.

Pozarea conductelor de distribuție se va face de preferință deasupra celorlalte canalizații subterane la o cotă de cel puțin 200 mm, între partea inferioară a conductei și partea superioară a instalației supratraversate. În cazul când conductele de distribuție subtraversează o canalizație subterană, conducta se va proteja cu un tub de protecție care va depăși în ambele părți cu 0,5 m canalizația respectivă. La capete, tubul de protecție va fi etanșat cu spumă poliuretanică, iar către

PR. NR.05/2020 – **REGENERARE URBANĂ – ZONA STR. GĂRII – SPLAIUL NICOLAE TOTULESCU**, județul Timiș, municipiul Timișoara, strada Splaiul Nicolae Titulescu, nr. 31-32, C.F.449650, nr. Cad. 449650, C.F. 448483, nr.cad. 448483 (CF nr. 120849, nr. Top. 17712/1/4), CF. 434978 (CF. vechi 120849), nr. Top. 17712/1/2. CF. 448482. Nr. Cad. 448482 (CF vechi nr. 120849, nr. Top. 17712/1/3), S.teren=384.289,306 m<sup>2</sup>

**Beneficiar:** S.C. VALKIRIA INVEST S.R.L., S.C. BRISCOE REAL ESTATE S.R.L.

**MEMORIU DE PREZENTARE**

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, sc. B, et. 3, cam. 43, birou 2;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** deurbanfactory@gmail.com



capetele tubului la partea superioară a acestuia se vor prevedea orificii și răsuflători. La partea inferioară a tubului se practică orificii pentru scurgerea condensului. Diametrul interior al tubului de protecție se stabilește în funcție de diametrul exterior al conductei respectând relația mm.

Spațiul liber rămas între conductă și tubul de protecție se va pune în legătură cu atmosfera prin intermediul a două răsuflători dispuse către capătul tubului de protecție.

La conductele de polietilenă se vor prevedea tuburi de protecție din oțel la subtraversări de canale termice sau în zone cu solicitări mecanice pronunțate. La încrucișări cu alte gospodării subterane se vor monta tuburi de protecție din polietilenă sau din PVC. Lângă sau la intersecția cu cabluri electrice se interzice montarea conductelor în tuburi de protecție din oțel.

În cazul tuburilor de protecție din oțel, conducta se va monta într-un tub din polietilenă de o dimensiune intermediară, care va proteja conducta înpotriva zgârierii la poziționarea tubului de protecție din oțel.

Se vor evita îmbinări sudate pe conducta de distribuție în interiorul tubului de protecție.

Nu se admite ca rețelele de gaze naturale să traverseze cămine de vizitare a altor instalații subterane.

Traseul racordurilor va fi rectiliniu, perpendicular pe conducta de distribuție, marcat prin inscripții sau prin aplicarea de plăcuțe indicatoare pe construcții și stâlpii din vecinătate. Racordurile se vor monta în teritoriul public, subteran până la limita de proprietate, având panta către conducta la care se racordează.

Pentru executarea racordurilor se va utiliza țevă SR-ISO 4437, din PE 100 SDR 11.

Gospodărie comunală (amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor, extinderi pentru baze de transport în comun: construcții și amenajări specifice):

Gestiunea deșeurilor urmează a fi realizată conform avizului de principiu mediu urban și gestiune deșeuri emis de Direcția de Mediu Serviciul Reglementare, Monitorizare, Protecției și Ameliorare Mediu din cadrul Mun. Timișoara.

Conform avizului favorabil emis de Societatea de Transport Public Timișoara S.A., în zona de interes, aferent Str. Gării, urmează a fi realizat subpasajul Solventul (proiectul nr. 225/2019 – *Linie nouă tramvai Solventul-Gară*). Beneficiarul PUZ-ului urmează a corela PUZ-ul cu această lucrare (care se realizează și pe o porțiune de drum care în cursul anului 2019 a fost donată de beneficiar Primăriei Mun. Timișoara).

### 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.):

Redezvoltarea amplasamentului conform propunerii PUZ va presupune dotarea acestuia cu echipamente de generație nouă pentru toate procesele care pot genera emisii în aer sau deversări în apă/sol: centrale termice moderne cu arderi eficiente și emisii reduse, sisteme de alimentare cu apă și evacuare a apelor uzate noi, care pot asigura atât un consum eficient al apei,

PR. NR.05/2020 – **REGENERARE URBANĂ – ZONA STR. GĂRII – SPLAIUL NICOLAE TOTULESCU**, județul Timiș, municipiul Timișoara, strada Splaiul Nicolae Titulescu, nr. 31-32, C.F.449650, nr. Cad. 449650, C.F. 448483, nr.cad. 448483 (CF nr. 120849, nr. Top. 17712/1/4), CF. 434978 (CF. vechi 120849), nr. Top. 17712/1/2. CF. 448482. Nr. Cad. 448482 (CF vechi nr. 120849, nr. Top. 17712/1/3), S.teren=384.289,306 m<sup>2</sup>

**Beneficiar:** S.C. VALKIRIA INVEST S.R.L., S.C. BRISCOE REAL ESTATE S.R.L.

**MEMORIU DE PREZENTARE**

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, sc. B, et. 3, cam. 43, birou 2;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** deurbanfactory@gmail.com



dar și preluarea, transportul, preepurarea (dacă va fi cazul în baza studiului de dimensionare al rețelei de canalizare) și evacuarea apelor uzate generate pe amplasament.

### Prevenirea producerii riscurilor naturale:

Conform informațiilor prezentate și în capitolul 2.8, secțiunea *Evidențierea riscurilor naturale și antropice*, riscul de inundabilitate în zona amplasamentului este scăzut (nefiind necesare măsuri speciale pentru prevenirea unor astfel de evenimente), iar din punct de vedere seismic, se consideră că riscurile ce ar putea rezulta din potențiala dezvoltare a amplasamentului vor putea fi atenuate prin proiectarea seismică și operarea corespunzătoare a structurilor dezvoltate.

### Epurarea și preepurarea apelor uzate:

Conform avizului tehnic de amplasament eliberat de către Serviciul Tehnic Aquatim S.A., terenul propus pentru a fi reglementat este delimitat pe laturile de nord-est, sud-est, respectiv nord, de conducte de alimentare cu apă potabilă dar și de canalizare, în timp ce pe latura de vest, terenul este străbătut pe o direcție paralelă cu cea a liniilor de cale ferată de o conductă de canalizare. Ape uzate generate în viitor pe amplasament vor fi descărcate în rețeaua municipală de canalizare, în baza unor studii de dimensionare, care vor determina și necesitatea sau nu a instalării unor sisteme suplimentare de preepurare pe amplasament.

### Depozitarea controlată a deșeurilor:

Redezvoltarea amplasamentului nu presupune crearea unor zone de depozitare controlată a deșeurilor (depozite de deșeuri). Toate deșeurile care se vor genera pe amplasament vor fi colectate selectiv în spații special amenajate, din care vor fi predate unor operatori autorizați în vederea valorificării sau eliminării finale (în funcție de tipul de deșeu).

### Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.:

Nu este cazul.

### Organizarea sistemelor de spații verzi:

Prin propunerile de definire a rețelei de străzi, a formei și a dimensiunii cvartalelor, se urmărește crearea unei rețele de zone verzi ample, interconectate. Astfel, propunerea de mobilare din planșa cu numărul 05.U – *Propunere de mobilare urbanistică*, ilustrează idee menționată anterior, spațiile verzi fiind amplasate în zona centrală a fiecărei unitate teritorială în parte și protejată de fronturi continue de clădiri, întrerupte în puncte strategice pentru a crea culoare de vizibilitate și accesibilitate între curțile verzi interioare astfel create. Toate spațiile verzi generate în cadrul unităților teritoriale de referință vor fi conectate la nivel structural și funcțional cu parcela rezervată ca spațiul verde principal al dezvoltării – UTR 9 – ZONĂ VERDE.

### Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate:

PR. NR.05/2020 – **REGENERARE URBANĂ – ZONA STR. GĂRII – SPLAIUL NICOLAE TOTULESCU**, județul Timiș, municipiul Timișoara, strada Splaiul Nicolae Titulescu, nr. 31-32, C.F.449650, nr. Cad. 449650, C.F. 448483, nr.cad. 448483 (CF nr. 120849, nr. Top. 17712/1/4), CF. 434978 (CF. vechi 120849), nr. Top. 17712/1/2. CF. 448482. Nr. Cad. 448482 (CF vechi nr. 120849, nr. Top. 17712/1/3), S.teren=384.289,306 m<sup>2</sup>

**Beneficiar:** S.C. VALKIRIA INVEST S.R.L., S.C. BRISCOE REAL ESTATE S.R.L.

**MEMORIU DE PREZENTARE**

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, sc. B, et. 3, cam. 43, birou 2;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** deurbanfactory@gmail.com



Nu este cazul, întrucât toate clădirile aflate în incinta fostei platforme industriale au fost demolate sau sunt în formă avansată de degradare, cu privire la cele nedemolate fiind emis un certificat de urbanism în vederea demolării.

### Refacere peisagistică și reabilitare urbană:

Localizarea parcelei la limita dintre natural și urban impune o corelare atentă, echilibrată, între mediul construit și cel natural. Se dorește astfel protejarea și sporirea biodiversității, conectarea omului (a mediului urban) cu natura și potențarea beneficiilor pe care aceasta le poate oferi.

În cadrul propunerilor privind amenajările peisajere, se va ține cont de calitatea solului și tipologia vegetației dezvoltate pe teren după ce acesta a fost eliberat de construcții.

### Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz:

Nu este cazul.

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

În vederea creșterii gradului de accesibilitate în incinta terenului supus reglementării, dar și a îmbunătățirii conexiunilor cu zonele adiacente din oraș, se propune trasarea unei rețele stradale bazată pe următoarele principii:

- Respectarea continuității străzilor perpendiculare pe limitele parcelei;
- Stabilirea lungimilor, intersecțiilor și a orientării drumurilor având în vedere orientarea față de punctele cardinale, aspecte privind siguranța pietonilor și reducerea impactului negativ al autovehiculelor asupra funcționalității și esteticii spațiului public nou generat (reducerea vitezei posibile de deplasare a autovehiculelor);
- Definirea profilelor stradale pentru a consolida ierarhia spațială și funcțională a tramei nou propuse.

## 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgirea profilului transversal - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare.

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

## 4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezentul studiu nu modifică zonificarea P.U.G., încadrându-se în tendințele de dezvoltare urbanistică și a studiilor și proiectelor elaborate anterior, răspunzând nevoilor actuale și viitoare de dezvoltare. Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de refuncționalizarea parcelei

PR. NR.05/2020 – REGENERARE URBANĂ – ZONA STR. GĂRII – SPLAIUL NICOLAE TOTULESCU, județul Timiș, municipiul Timișoara, strada Splaiul Nicolae Titulescu, nr. 31-32, C.F.449650, nr. Cad. 449650, C.F. 448483, nr.cad. 448483 (CF nr. 120849, nr. Top. 17712/1/4), CF. 434978 (CF. vechi 120849), nr. Top. 17712/1/2. CF. 448482. Nr. Cad. 448482 (CF vechi nr. 120849, nr. Top. 17712/1/3), S.teren=384.289,306 m<sup>2</sup>

**Beneficiar:** S.C. VALKIRIA INVEST S.R.L., S.C. BRISCOE REAL ESTATE S.R.L.

**MEMORIU DE PREZENTARE**

## S.C. DE URBAN FACTORY S.R.L

C.I.F.42326240, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

**Punct de lucru:** str. Aristide Demetriade, nr. 1/3, sc. B, et. 3, cam. 43, birou 2;

**Cont:** RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

**Email:** deurbanfactory@gmail.com



studiate, în vederea integrării serviciilor necesare zonei, definite prin indicatorii prezentați în capitolele anterioare.

Propunerea de față urmărește reglementarea terenului din punct de vedere funcțional și ai indicatorilor urbanistici, în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z.-ului aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

Conform Masterplanului Timișoarei, propunerea se încadrează în tendința de dezvoltare a unei structuri economice urbane competitive, bazată dezvoltarea unor incubatoare de afaceri care să susțină locațiile existente sau în curs de dezvoltare precum și reconversia funcțională a unor clădiri sau terenuri, completarea rețelelor de alimentare cu apă și completarea rețelei de canalizare și definirea spațiului public prin regenerare sau restructurare și asigurarea unui caracter verde al zonei și a suprafețelor de spații verzi necesare dezvoltării ulterioare.

Întocmit,

Arh. Dumitrele Elena-Emilia

PR. NR.05/2020 – **REGENERARE URBANĂ – ZONA STR. GĂRII – SPLAIUL NICOLAE TOTULESCU**, județul Timiș, municipiul Timișoara, strada Splaiul Nicolae Titulescu, nr. 31-32, C.F.449650, nr. Cad. 449650, C.F. 448483, nr.cad. 448483 (CF nr. 120849, nr. Top. 17712/1/4), CF. 434978 (CF. vechi 120849), nr. Top. 17712/1/2. CF. 448482. Nr. Cad. 448482 (CF vechi nr. 120849, nr. Top. 17712/1/3), S.teren=384.289,306 m<sup>2</sup>

**Beneficiar:** S.C. VALKIRIA INVEST S.R.L., S.C. BRISCOE REAL ESTATE S.R.L.

**MEMORIU DE PREZENTARE**