



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș-J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



STUDIU DE OPORTUNITATE

PUZ PROIECT IMOBILIAR MIXT- LOCUIRE COLECTIVA SI SERVICII

C. CIRCUMVALATIUNII NR.4, TIMISOARA, JUD. TIMIS



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș-J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE PROIECT: PUZ PROIECT IMOBILIAR MIXT-
LOCUIRE COLECTIVA SI SERVICII

AMPLASAMENT: C. CIRCUMVALATIUNII, NR.4,
TIMISOARA

SUPRAFATA: 39.976MP

BENEFICIAR: CITY OF MARA DEVELOPMENT SA

PROIECTANT GENERAL: SUBCONTROL SRL

PROIECT NR.: 2606.05.7

DATA: DECEMBRIE 2021



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș-J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



LISTA DE RESPONSABILITATI

PROIECTANT GENERAL:

SUBCONTROL S.R.L.

Coordonator proiect:

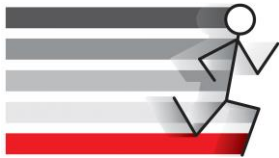
JUR. RUXANDRA BADESCU

SPECIALIST RUR

ARH. RADU D. RADOSLAV

Proiectat

ARH. IULIA ANA-MARIA ARDELEAN



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș-J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



BORDEROU GENERAL

1. PARTE SCRISĂ

1.1 MEMORIU GENERAL

2. PARTE DESENATĂ

U01 Încadrare în teritoriu

U02 Incadrare in PUG

U03 Situatie existenta cvartal

U04 Situatie existenta cvartal - Detalii

U05 Reglementări urbanistice propuse

U06 Propunere de mobilare urbana



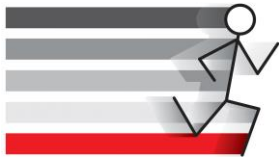
SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș-J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



CUPRINS MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE	8
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI.....	8
1.2. OBIECTUL P.U.Z.	8
1.2.1. Solicitări ale temei-program	8
1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare al localității pentru zona studiată	8
1.1. SURSE DOCUMENTARE.....	9
1.1.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ, corelare cu proiecte vecinătăți	9
1.1.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.....	10
1.1.3. Date statistice	10
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	10
2.1. EVOLUȚIA ZONEI.....	10
2.1.1. Date privind evoluția zonei.....	10
Scurt istoric	10
Situația existentă a terenului.....	10
2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității.....	11
2.1.3. Potențial de dezvoltare	11
2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE.....	11
2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.....	12
2.3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale....	12
2.4. CIRCULAȚIA.....	14
2.5. OCUPAREA TERENURILOR.....	15
2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:.....	15
2.5.2. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:	15
2.5.3. Aspecte calitative ale fondului construit:	15
2.5.4. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine:	15
2.5.5. Asigurarea cu spații verzi:.....	15



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș-J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei

MANAGEMENT SYSTEM
CERTIFIED



ISO 9001 ISO 14001
ISO 45001

2.5.6.	Principalele disfuncționalități:.....	15
2.6.	ECHIPARE EDILITARĂ.....	16
2.7.	PROBLEME DE MEDIU	16
2.7.1.	Relația cadru natural-cadrul construit.....	16
2.8.	OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI.....	16
3.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	16
3.1.	CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	16
3.2.	PREVEDERI ALE PUG / MASTERPLANULUI.....	16
3.3.	VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	17
3.4.	MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	17
3.5.	ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ– REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI	17
3.5.1.	Elemente de temă, funcționalitate, amplasare	17
3.5.2.	Bilanț teritorial.....	18
3.6.	DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	19
3.7.	PROTECȚIA MEDIULUI	20
3.7.1.	Diminuarea până la eliminarea surselor de poluare	20
3.7.2.	Prevenirea producerii riscurilor naturale.....	20
3.7.3.	Epurarea și preepurarea apelor uzate.....	20
3.7.4.	Depozitarea controlată a deșeurilor	20
3.7.5.	Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi 20	
3.7.6.	Organizarea sistemelor de spații verzi	21
3.7.7.	Refacerea peisagistică și reabilitare urbană.....	21
3.7.8.	Valorificarea potențialului turistic și balnear- după caz.....	21
3.7.9.	Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore	21
3.7.10.	Criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului conform Anexei 1 din Hotărârea de Guvern 1076 din 8 iulie 2004.....	21
	Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:.....	21



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș-J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



3.7.11.1	Gradul în care Planul Urbanistic Zonal creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare, fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor. Elaborarea Planului Urbanistic Zonal.....	21
3.7.11.2.	Gradul în care Planul Urbanistic Zonal influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele.	22
3.7.11.3.	Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile.	22
3.7.11.4.	Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:	22
3.7.11.5.	Relevanța PUZ pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu	23
3.7.11.6.	Prevenirea producerii riscurilor naturale	23
3.8.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	23
4.	MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI/ OPERAȚIUNII PROPUSE ÎN ZONĂ	23
5.	PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.....	24
6.	CATEGORII DE COSTURI.....	24
6.1	Costuri suportate de investitorii privați.....	24
6.2	Costuri suportate de autoritățile publice locale	24
7.	CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	25



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș-J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării _____ Plan Urbanistic Zonal- Proiect imobiliar mixt-
Locuire colectiva si servicii
Nr. Proiect _____ 2606.05.7
Faza _____ P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal)
Beneficiar _____ CITY OF MARA DEVELOPMENT S.A.
Proiectant general _____ Subcontrol SRL
Data elaborării _____ Decembrie 2021

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1. Solicitări ale temei-program

Documentația Plan Urbanistic Zonal: „Proiect imobiliar mixt- Locuire colectiva si servicii”, județul Timiș, Municipiul Timișoara, Bd. Circumvalatiunii nr.4, în intravilan, format din 3 parcele (CF 451893, CF 451894, CF 451895), a fost întocmită la comanda beneficiarului CITY OF MARA DEVELOPMENT S.A.

Documentația de față propune soluții și reglementări în scopul mobilării unor parcele cu construcții cu destinație rezidențială și funcțiuni complementare, comerț și servicii, birouri etc., pe terenul situat în intravilanul localității Timișoara, Bd. Circumvalatiunii nr.4. Terenul zonei propuse spre reglementare are o suprafață totală de 39.976 mp. Terenul reglementat este format din următoarele parcele de teren, care sunt în proprietatea beneficiarului CITY OF MARA DEVELOPMENT S.A.

:

Nr. C.F. / Nr. CAD	Proprietar	Suprafața (mp)	Total (mp)
CF 451893, nr. cad. 451893	CITY OF MARA DEVELOPMENT S.A.	29.537	39.976
CF 451894, nr. cad. 451894		1.776	
CF 451895, nr. cad. 451895		8.663	

Terenurile sunt în intravilan și au categoria de folosință de curți-construcții.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare al localității pentru zona studiată



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș-J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Potrivit prevederi P.U.G. – R.L.U. aprobat prin H.C.L. nr.157 din 28.05.2002, prelungit prin HCL nr. 619 din 23.11.2018: terenul este situat în UTR 13- Zona cu interdicție temporară de construire până la aprobarea PUZ/Schimbare de funcțiune. Teren situat în zona de protecție a căilor ferate.

Potrivit prevederi P.U.Z. aprobat prin HCL 130/2010 terenul are funcțiunea de comerț, birouri și rezidențial, care are următorii parametri maximi admisi:

POT 60%

CUT 3.5

Potrivit prevederi PUG Timișoara 2012, aflat în curs de avizare: terenul se află în zona **RIM_C: Restructurarea zonelor cu caracter industrial, centrale-Zonă mixtă**

POT între 40%- 85%, CUT între 2- 4.5, zonă verde 25%, h max- (1-4S)+P+19 E (70m)

1.1. SURSE DOCUMENTARE

1.1.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ, corelare cu proiecte vecinătăți

Pentru prezenta documentație au fost analizate atât documentațiile și studiile privind vecinătățile terenurilor studiate, cât și planurile urbanistice cu caracter director care stabilesc direcția de dezvoltare a zonei, după cum urmează:

- Planul de amenajare al teritoriului național;
- Planul de amenajare al teritoriului județean Timiș;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara, aprobat prin HCL nr.229/14.09.1999
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara, aprobat prin HCL nr.157/28.05.2002
- Planul Urbanistic Zonal Construire complex comercial, centru comercial, locuințe, accese, parcaje –aprobat prin HCL nr.130/2010
- Planul de amenajare a teritoriului administrativ al municipiului Timișoara, pr.IPROTIM nr.34.233/010/B;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/ N 16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, actualizată;
- Legea 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările și completările ulterioare;



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș-J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



- Ordinul MLPAT nr. 1943/2001 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism și alte documente sau norme cu caracter de reglementare, actualizată;
- HG nr. 1076/8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, modificată prin HG 1000/2012;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 privind normele de igienă.

1.1.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- S-a obținut Certificatul de Urbanism nr. 1944/15.07.2021.

1.1.3. Date statistice

Nu au fost utilizate date statistice.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. Date privind evoluția zonei

Scurt istoric

Înainte de 1900 parcela studiată făcea parte din terenul extravilan cultivat, fiind traversat și de canale ale Begăi. O dată cu apariția căii ferate, în zonă încep să se dezvolte cartierul muncitoresc industrial, iar parcela apare în harta din 1936 liberă de construcții dar cu intenția de a fi parcelată prin continuarea străzii Chiajna și a străzii ce putea unii fosta Piață Brașov de Calea Bogdăneștilor. O dată cu industrializarea zonei, aici începe să se dezvolte platforma de producție textile ocupând situl cu diverse construcții industriale, depozite și platforme. O dată cu privatizarea platformei industriale clădirile încep a fi abandonate, vândute sau demolate, pierzându-si utilitatea. Mai mult, dezvoltarea urbană a vecinătăților determină modificarea raportării asupra sitului, în sensul în care fosta platformă industrială nu se mai află la exteriorul orașului, ci în centrul acesteia. Din acest motiv în PUG-ul din 1991, terenul apare cu hașură de restructurare. În planul de amenajare a teritoriului din 1997 zona studiată apare ca și spațiu verde/de agrement, urmând ca în PUG-ul din 1998 să reparașă ca zonă industrială propusă spre refuncționalizare.

În 2010 se elaborează un PUZ care prevede o zonă de servicii și locuire colectivă cu un POT de 60%, un CUT de 3.5 și o zonă verde de 25% cu un regim de înălțime de maxim S+D+P+14E. Pe terenul studiat, nu s-a executat niciunul dintre aceste planuri, realizându-se între timp o benzinărie în extremitatea sudică a parcelei ce în 2014 este dezafectată. În 2010,



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș-J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



cu ocazia elaborării PUD-ului LIDL pe parcela vecină din nord, se realizează strada Nouă ce continuă fosta strada Doamna Chiajna.

În 2020 s-a demarat un plan urbanistic zonal, aflat în curs de avizare, pentru un alt proiect imobiliar mixt- un magazin/showroom Mobexpert spre Bd. Circumvalatiunii, colț cu str. Noua și două cladiri rezidențiale S+P+12E pe str. Noua, vis-a-vis de Lidl.

Situația existentă a terenului

Terenul reglementat este liber de construcții.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evoluția localității

Zona se caracterizează prin parcelarea de mari dimensiuni rezultată din ocuparea anterioară a terenurilor de amplasamente industriale. Raportarea parcelelor este introvertită, în sensul în care nu se raportează la trama stradală, construcțiile fiind organizate anterior pe parcele după necesitățile funcționale, fără a respecta un aliniament coerent. Prin sistarea activităților industriale, terenurile au fost curățate în mare parte de clădiri, echipamente și platforme. Fostele legături cu calea ferată au fost dezafectate o dată cu proiectul de sistematizare a căii ferate, aceasta aflându-se în prezent la o cota superioară față de cota Bdului Circumvalatiunii.

2.1.3. Potențial de dezvoltare

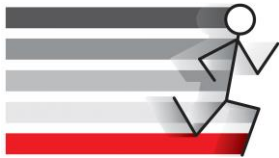
Zona studiată are un potențial de dezvoltare ridicat, iar o regenerare urbană coerentă a terenului poate impacta pozitiv întreaga vecinătate. Prin ocuparea terenului dezafectat s-ar îmbunătăți estetica generală a zonei și s-ar realiza facilități pentru utilizatori în centrul orașului, având impact pozitiv asupra nevoilor populației, dar și asupra necesităților de deplasare. Creșterea siguranței și securității în zonă este o prioritate, motiv pentru care introducerea pe parcele a funcțiilor mixte ce asigură utilizarea 24/7 a zonei este necesară pentru asigurarea confortului urban. De asemenea, amenajarea spațiului verde va aduce beneficii ecologice și estetice întregii zone, completând rețeaua de spații verzi ale orașului prin accesibilizarea unei suprafețe verzi ce în momentul de față nu se poate folosi.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul se afla pe teritoriul administrativ al Municipiului Timișoara, pe str. C. Circumvalatiunii nr. 4.

Vecinătățile sunt după cum urmează (conf. planurilor anexate):

- la NORD - Strada C. Brediceanu/ terenuri proprietate privată, cu clădiri de locuit și servicii
- la SUD - INCUBOXX/ Calea ferată (proprietate CFR)
- la VEST- C. Circumvalatiunii/ Supermarket Lidl/ PUZ în lucru DOMUS MEX (showroom Mobexpert și locuire colectivă)
- la EST - Calea ferată- proprietate CFR



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș - J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

Din punct de vedere **geomorfologic**, amplasamentul prospectat aparține Câmpiei Banatului, subdiviziunea Câmpia Timișului, aspectul orizontal conferind stabilitate terenului.

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

La alcătuirea geologică a etajului inferior – presenonian, participă, în bază, formațiuni cristalofiliene, mezo- și epizionale, proterozoic superioare, reprezentate prin micașturi, micașturi biotito-sericitoase, micașturi cu granați, paragnaise, cuarțite micacee, șisturi sericito-cloritoase, șisturi cuarțito-cloritoase și șisturi sericito-talcoase. La partea superioară, aceste formațiuni prezintă o zonă alterată de grosimi variabile, cuprinsă în general, între 50 – 100 m. Uneori, rocile metamorfice din fundament sunt străbătute de roci eruptive: granite (Sântana, Turnu, Variaș etc.), dacite (Pecica), andezite (Pâncota), bazalte (Ianova), diabaze (Bencec, Giarmata etc.).

Peste formațiunile cristalofiliene se dispun formațiuni permieni și mezozoice. Acestea sunt reprezentate prin gresii silicioase verzi/roșii și conglomerate cu intercalații de argile (Permian), conglomerate și gresii cuarțitice roșcate, șisturi argiloase-nisipoase roșii și verzi, calcare stratificate, negre bituminoase, dolomitice, calcare pseudo-oolitice cenușii cu intercalații locale de șisturi argiloase (Triasic), argile grezoase și gresii cuarțitice, marnocalcare cu intercalații de șisturi argilo-marnoase, marne pseudo-oolitice (Jurasic). Formațiunile cretacice inferioare din Pădurea Craiului se continuă spre vest, pe sub cuvertura sedimentară senonian-neogenă din fundamentul Depresiunii Pannonică, și dispun transgresiv peste Jurasic, ocupând aproximativ aceleași suprafețe ca și formațiunile jurasice, pe care le depășesc, însă, ca extindere. Sedimentarea Cretacului inferior începe cu calcare lacustre negre sau cenușii, după care urmează calcare stratificate în bancuri groase, marnocalcare în alternanță cu calcare bioclastice, apoi calcare cenușii masive iar, în final, gresii glauconitice, șisturi marno-argiloase, gresii grosiere, microconglomerate, calcare, șisturi argiloase și gresii fine argiloase.

Cuvertura posttectonică începe cu formațiunile senoniene, dispuse transgresiv și discordant peste depozite mezozoice mai vechi sau direct peste cristalin, lipsind însă, în general, în zonele cu fundament ridicat. Depozitele senoniene sunt de o mare diversitate facială, fiind reprezentate prin: conglomerate, calcare, calcare grezoase, gresii calcaroase, șisturi argiloase cu strate de cărbuni, după care urmează gresii feruginoase, gresii marnoase și microconglomerate. La sfârșitul Senonianului, regiunea a fost exondată, ciclul de



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș-J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



sedimentare reluându-se cu formațiunile neogene, bine dezvoltate și dispuse transgresiv și discordant peste formațiunile mai vechi.

În final, depozitele cuaternare, cele care constituie, efectiv, în cele mai multe cazuri în această regiune, terenuri de fundare, au o răspândire largă. Ele sunt reprezentate, în general, prin trei tipuri genetice de formațiuni:

- aluvionare – aluviuni vechi și noi ale râurilor care străbat regiunea și intră în constituția teraselor și luncilor acestora;
- gravitaționale – reprezentate prin alunecări de teren și deluvii de pantă, ce se dezvoltă în zona de „ramă” a depresiunii;
- cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluvială) – reprezentate prin argile cu concrețiunifero-manganoase și depozite de piemont.

În cazul de față, cu ocazia lucrărilor de teren efectuate pe amplasament, au fost identificate depozite aluvionare cuaternare, acoperite de umpluturi, eterogene, necompactate, realizate neorganizat. Dată fiind stratificația înclinată și încrucișată caracteristică sistemului fluvial (în care s-au acumulat depozitele străbătute prin foraj), precum și intervenția antropică, succesiunea stratigrafică întâlnită în astfel de depozite poate varia pe distanțe foarte mici.

Conform zonării seismice, amplasamentul este caracterizat de următorii parametri: $a_g=0,20$ g; $T_c=0,7$ s (conform P100-1/2013).

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

Acviferul freatic a fost atins la adâncimi de 2,00 – 3,50 m față de CTA, acesta stabilizându-se la aceeași adâncime (**NH = -2,00 – 3,50 m**).

Nivelul hidrostatic maxim absolut poate fi indicat doar în urma unor studii hidrogeologice complexe, realizate pe baza observațiilor asupra fluctuațiilor nivelului apei subterane, de-a lungul unei perioade îndelungate de timp.

Din datele prezentate mai sus, precum și din cele culese cu ocazia lucrărilor de teren, pot fi sintetizate următoarele particularități ale amplasamentului prospectat:

Pe baza factorilor descriși în capitolele anterioare, lucrarea în cauză se poate încadra în **categoria geotehnică 2 / 3 – risc geotehnic moderat / major**.

Suprafața terenului aproximativ plan orizontal nu este afectată de fenomane fizico-mecanice care să pericliteze stabilitatea generală a amplasamentului.

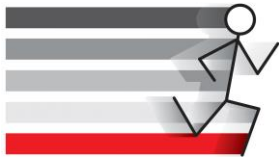
Stratificația interceptată în foraje este eterogenă, dedesubtul umpluturii, care are o grosime de 1,40 – 2,20 m, aflându-se o intercalație de pământuri coezive și orizonturi nisipoase (până la adâncimea de investigare de 8,00 m).

Nivelul superior al acviferului a fost interceptat în ambele foraje la adâncimi de 2,00 – 3,50 m față de CTA (**NH = -2,00 – 3,50 m**).

Apreciem că apa freatică (în condiții hidrogeologice normale, comparabile cu cele din data efectuării forajului) **va intra în contact cu fundațiile construcțiilor propuse**.

Lucrările de teren au pus în evidență, în zona activă a viitoarelor construcții, prezența unor pământuri cu o compresibilitate medie spre mare.

În cazul în care se vor construi căi de acces, parcări sau platforme betonate, terenul de fundare ar putea fi constituit din stratul de umplură, aflat în suprafață, ce se dezvoltă



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș-J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



până la adâncimea de 2,20 m față de CTA, dar trebuie stabilizate cu piatră spartă sau refuz de ciur, pe o adâncime de minim 0,30 m, deoarece acest strat are o capacitate portantă slabă.

Adâncimea de fundare și tipul de fundare, în cazul realizării de noi construcții cu regimul de înălțime P / P+1E, sau mai înalte, poate varia în funcție de tipul de structură ales. Adâncimile de fundare ar putea începe cu 2,20 – 3,0 m față de CTA, iar tipul de fundare ar putea fi fundare directă sau fundare indirectă (piloți din beton armat, coloane de balast, incluziuni rigide, etc.).

Pentru calculul terenului de fundare pentru eventualele construcții, în gruparea fundamentală de încărcări s-ar putea adopta, în conformitate cu STAS 3300 / 2 – 85, o presiune convențională de bază (pentru B = 1,00 m ; Df = 2,00 m) cuprinsă între **180 - 220 kPa**. La aceasta se vor aplica corecțiile prevăzute în STAS-ul menționat anterior, pentru adâncimea de fundare și lățimile fundațiilor efectiv proiectate (valorile presiunii convenționale de bază sunt orientative, ele neputând fi folosite în proiectare!).

Pentru posibilele viitoare fundații, în vederea preluării eforturilor suplimentare care pot rezulta ca urmare a unor tasări diferențiate se recomandă adoptarea unor măsuri de sporire a rigidității fundațiilor conform Normativ **NP 112-2014** în funcție de tipul de structură ales: două centuri din beton armat dispuse la partea superioară și inferioară pentru fundații continue sub pereți portanți, grinzi de fundare din beton armat în cazul folosirii unei structuri în cadre, etc.

În această Studiul geotehnic preliminar sunt prezentate interpretări și recomandări profesionale. Ele sunt bazate parțial pe evaluarea informațiilor de ordin tehnic, parțial pe alte documentații geotehnice pentru amplasamente limitrofe și parțial pe experiența noastră generală asupra condițiilor geotehnice din zonă. Trebuie reținut faptul că forajele pot să nu reprezinte potențiale condiții nefavorabile de fundare, care pot apărea între acestea. Dacă în timpul execuției sunt întâlnite condiții stratigrafice care diferă de cele prezentate în această documentație geotehnică, sau regimul de înălțime sau structura construcțiilor proiectate se schimbă, trebuie să fim imediat anunțați, în sensul de a putea evalua efectele, dacă sunt, asupra comportării terenului de fundare și implicit ale noii structuri.

2.4. CIRCULAȚIA

Terenul reglementat este accesibil din: str. Brediceanu pe latura nordică și din str. Noua pe latura vestică.

Terenul intră sub incidența zonei de protecție (100m) și de siguranță (20m) a căilor ferate.

Terenurile propuse spre reglementare nu intră sub incidența zonei de siguranță (20m) a căilor ferate.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș-J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

În prezent funcțiunea terenului este una mixta, data de PUZul avizat prin HCL130/2010, cu regim de înălțime de S+D+P+14E, POT 60%, CUT 3.5, spații verzi 25%. În vecinătate există tot funcțiuni mixte- un magazin Lidl, o clădire de birouri (INCUBOXX), Liceul Tehnic Henri Coanda, clădiri rezidențiale P, P+1 spre sr. Brediceanu și PUZ în lucru funcțiune mixta (showroom Mobexpert și locuire colectivă).

2.5.2. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

În prezent, terenul reglementat nu cuprinde clădiri, platforme și nici zone verzi amenajate.

2.5.3. Aspecte calitative ale fondului construit:

Nu este cazul.

2.5.4. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine:

Zona reglementată este bine deservită de serviciile existente în vecinătăți, având la dispoziție numeroase puncte de interes (comerciale, de servicii, culturale etc.) în proximitate.

2.5.5. Asigurarea cu spații verzi:

Pe terenul studiat nu există spații verzi amenajate.

2.5.6. Principalele disfuncționalități:

În momentul de față terenul și vecinătățile sunt în curs de restructurare, în urma pierderii funcțiunii inițiale de sit industrial. Clădirile folosite pentru industrie s-au demolat, lăsând un teren de mari dimensiuni nefuncțional. Poziționarea terenului în imediată vecinătate a centrului istoric duce la nevoia de a-l dezvolta urbanistic pentru a răspunde nevoilor de creștere ale orașului. Deși poziția reprezintă un real avantaj, lipsa conexiunilor pietonale și a căilor de acces duce la separarea terenului de polii importanți ai orașului și prin urmare întreg cvartalul devine disfuncțional din punct de vedere al accesibilității. Calea ferată aflată pe limita estică a terenului este considerată o barieră datorită diferenței de nivel, dar și datorită lipsei trecerilor dinspre și înspre centrul istoric.

Zona adiacentă străzii Calea Circumvalațiunii este în continuă dezvoltare, revitalizând vestul orașului. Printre aceste dezvoltări se numără și terenul din vecinătatea vestică a terenului studiat, unde se propune o funcțiune mixta, locuire colectivă cu regim înalt și servicii, comerț cu acces public.

În stadiul actual, nu există zone de spațiu verde amenajat la nivelul întregului cvartal.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș-J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Pe străzile ce delimitează zona propusă spre amenajare, C. Circumvalatiunii, str. Noua și str. Brediceanu, există rețele edilitare de apă și canalizare, curent și gaz, ca parte a sistemului de distribuție public al municipiului Timișoara.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.7.1. Relația cadru natural-cadrul construit

Amplasamentul a avut folosință industrială îndelungată. Terenul plan este liber de construcții. Nu există zone verzi amenajate. Prin strategia urbanistică propusă prin acest PUZ, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

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

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

Proiectul va parcurge toate etapele de informare și consultare a publicului, conform normelor în vigoare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

S-a obținut Certificatul de Urbanism nr. 1944/15.07.2021 emis de Primarul Municipiului Timișoara.

Din analiza datelor existente, a specificațiilor din tema de proiectare, a Certificatului de Urbanism și din studiul proiectelor din vecinătate în curs de elaborare, rezultă că, pentru a putea realiza investiția propusă, este necesară elaborarea prezentei documentații P.U.Z. care să înglobeze toate observațiile care reies din cele de mai sus, concluzionând cu o strategie urbanistică holistică, care să potențeze valoarea amplasamentului și să se armonizeze cu vecinătățile.

3.2. PREVEDERI ALE PUG / MASTERPLANULUI

Potrivit prevederi P.U.G. – R.L.U. aprobat prin H.C.L. nr.157 din 28.05.2002, prelungit prin HCL nr. 619 din 23.11.2018: terenul este situat în UTR 13- Zona cu interdicție temporară de construire până la aprobarea PUZ/Schimbare de funcțiune. Teren situat în zona de protecție a căilor ferate.

Potrivit prevederi PUG Timișoara 2012, aflat în curs de avizare: terenul se află în zona **RIM_C: Restructurarea zonelor cu caracter industrial, centrale-Zonă mixtă**



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș-J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu există spații verzi amenajate în zona reglementată, în concluzie nu se poate vorbi despre o valorificare a cadrului natural existent pe parcelă, ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui balans optim între suprafețele construite existente și viitoare și dotarea cu noi zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate.

Se propune dezvoltarea unei rețele interconectate de spații verzi prin completarea coridorului ecologic format dealungul caii ferate, coridor care are și rol de protecție fonică și vizuală pentru investiția propusă.

Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui procent de 25% spații verzi, care se va împărți astfel: minim 5% spații verzi pe sol natural și 20% spații verzi pe placă. Procentul de 25% de spații verzi se va calcula prin raportare la suprafața întregului teren reglementat ce face obiectul PUZ și va fi realizat integral la construirea întregului proiect ce face obiectul PUZ.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Organizarea zonelor accesibile publicului urmărește definirea unor trasee care să faciliteze și să încurajeze circulația pietonală și alternativă (biciclete, trotinere sau altele) în cadrul întregii zone reglementate.

Capitolul “Modernizarea circulației” se va detalia la o fază ulterioară a PUZului, în funcție de avizele de specialitate care se vor obține.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ– REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1. Elemente de temă, funcționalitate, amplasare

Pentru amplasarea construcțiilor pe parcelă se propun următoarele:

- Distanțele între clădirile de pe parcele învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare;
- Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014;
- Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform **NORMATIVULUI P 118/1998**;
- Locurile de parcare din incintă necesare se vor calcula respectând prevederile Anexei 2 din Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara, aprobat prin HCL nr.229/14.09.1999 (a cărui valabilitate a fost prelungită în 2002 și ulterior prin mai multe HCL-uri) în funcție de clădirile care se vor construi și de varianta finală de mobilare.

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



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș-J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



3.5.2. Bilanț teritorial

Restructurarea acestei unități industriale are ca scop transformarea ei în teritoriu urban cu caracter mixt la nivelul cvartalului, relevând o structură funcțională complexă și echilibrată, o structură spațială bazată pe principiul cvartalului și spații accesibile publicului- străzi, piețe, spații verzi etc. - net determinate.

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

- Realizarea unei strazi interioare a zonei reglementate, pentru accesibilizarea terenului
- Organizarea accesului auto
- Dezvoltarea noului cartier după principii unitare și în concordanță cu clădirile și funcțiunile cvartalului
- Relationarea corpurilor propuse la cladiri reper din vecinatati, permitand perspective inedite catre/dinspre oras
- Completarea și refuncționalizarea țesutului urban al cvartalului prin clădirile propuse

Funcțiunea propusă pentru această investiție este o funcțiune mixtă, incluzând locuințe colective și funcțiuni complementare, birouri, spații comerciale etc.

Indici urbanistici maximi prin raportare la suprafata intregii zone reglementate prin PUZ	Existent	Propus
Suprafață teren propusă spre dezmembrare/reglementata prin PUZ	39.976	39.976
P.O.T.	0	50%
C.U.T.	0	3
Regim de înălțime	-	2S+P+13E
H maxim		80,0 m
Zone verzi (sol natural și placa)	0%	25% - din care minim 5% pe sol natural și 20% pe placa

Procentul de 25% de spatii verzi, format din minim 5% pe sol natural și 20% pe placă, se va calcula la suprafata intregii zone reglementate, urmand a fi realizat integral la construirea intregului proiect ce face obiectul PUZ.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș - J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



La nivelul subzonelor, indicii urbanistici sunt:

INDICATORI URBANISTICI MAXIMI / SUBZONĂ					
ZONE FUNCȚIONALE	SUBZONĂ	P.O.T. (%) max.	C.U.T. max.	REGIM MAX. DE ÎNĂLȚIME	ÎNĂLȚIME (m) max.
Zonă mixtă	A. M2	35	3.1	2S+P+13E	48
	B. M2	35	2.8	2S+P+13E	48
	C. M2	40	3.3	2S+P+24E	80

Amplasarea clădirilor ce vor avea funcțiune rezidențială va respecta distanțele minime de protecție sanitară prevăzute în Ord. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014.

Amplasarea clădirilor ce vor avea funcțiune rezidențială va respecta normele de însorire prevăzute de legislația în vigoare (conf. Cap.I, art.3 OMS 119/2014, modificat prin OAP 994/2018).

La amplasarea clădirilor ce vor avea funcțiune rezidențială se vor respecta prevederile Cap.I, art.4 din OMS 119/2014, modificat prin OAP 994/2018: platformele pentru depozitarea deșeurilor menajere se vor amplasa la min. 5m de fațada neprevăzută cu ferestre sau la 10m față de ferestrele locuințelor; spațiile de joacă pentru copii vor fi astfel amenajate încât să evite accidentarea utilizatorilor; spațiile pentru parcarele autovehiculelor vor fi amenajate la min. 5m față de camerele de locuit etc.

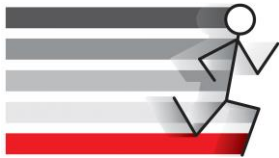
La proiectarea clădirilor de servicii se vor respecta prevederile Cap.VI din OMS 119/2014, modificat prin OAP 994/2018.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Investiția se va racorda la toate utilitățile necesare- apă/canal, gaz și curent- din str. Noua și/sau C. Circumvalațiunii și/sau str. Brediceanu, în funcție de soluțiile date de către regiile locale:

- Racordarea, prin extindere de rețea, la rețeaua publică de apă și canalizare
- Branșare la rețeaua de energie electrică prin post trafo nou propus
- Alimentare cu gaze naturale din rețeaua publică, prin extindere de rețea
- Se va asigura ventilația conf. normelor în vigoare- naturală și mecanică
- Încălzirea se va realiza în sistem centralizat pe fiecare corp de clădire, dar se va studia și posibilitatea racordării la rețeaua de termoficare publică în măsura în care aceasta poate să asigure necesarul pentru proiectul ce va fi realizat pe terenul reglementat.

Colectarea și depozitarea deșeurilor va avea loc în containere speciale, acestea fiind evacuate periodic, prin societatea locală de salubritate.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș-J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

3.7.1. Diminuarea până la eliminarea surselor de poluare

Potențialele surse de poluare predictibile sunt: emisiile de gaze de ardere din centralele termice pe gaz, apele uzate menajere și cele pluviale colectate de pe carosabil și parcări, precum și deșeurile generate.

Prevederea în cadrul clădirilor a unor spații destinate colectării selective și conforme a deșeurilor, precum și evacuarea ritmică prin societăți autorizate, reduce riscul poluării prin dispersarea acestora.

3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

Terenul din zona amplasamentului planului urbanistic propus are stabilitatea asigurată, nu există straturi moi de alunecare în structura geologică, iar energia de relief este scăzută, astfel încât riscul de alunecări de teren este redus.

Riscul înzăpezirilor în cazul ninsorilor abundente este prevenit prin asigurarea accesului mijloacelor de dezăpezire la căile de comunicații, cu posibilitatea stocării temporare a zăpezii pe spațiile verzi.

Riscul generat de efectele caniculei este prevenit prin izolarea termică a clădirilor. Izolația împotriva excesului radiației solare se va face individual la nivelul fiecărei unități locative.

Pentru prevenirea riscurilor generate de cutremure, proiectarea construcțiilor și instalațiilor de asigurare a utilităților va ține cont de seismicitatea amplasamentului.

3.7.3. Epurarea și preepurarea apelor uzate

Prin planul propus nu se preconizează generarea altor ape uzate decât cele menajere. Acestea se descarcă în rețeaua de canalizare municipală și se epurează în stația Aquatim SA. Apele pluviale colectate separat de pe căile de circulație rutieră și parcări se trec prin separator de hidrocarburi înainte de descărcarea în canalizarea centralizată. Parcărilor subterane se vor curăța cu mijloace mecanizate cu consum redus de apă, apele uzate vor fi trecute prin separatorul de nămol și hidrocarburi. În cazul în care vor exista activități profesionale de preparare a hranei, în cadrul clădirilor de birouri, apele menajere provenite de la acestea se vor trata prin separator de grăsimi amplasat local.

3.7.4. Depozitarea controlată a deșeurilor

Pentru fiecare corp de clădire se vor amenaja spații de colectare separată a deșeurilor menajere și reciclabile. Prin amenajarea acestor spații și utilizarea de recipiente adecvați se vor evita împrăștierea deșeurilor, disconfortul olfactiv și riscul epidemiologic.

3.7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi

Nu este necesară reconstrucția ecologică. Plantarea zonelor verzi se va realiza pe sol fertil.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș - J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



3.7.6. Organizarea sistemelor de spații verzi

Spațiile verzi se propun a fi amenajate sub formă de spații verzi aferente cladirilor cu funcțiune mixta, scuaruri și fâșii plantate aliniate la căile de comunicații. Se va respecta un procent de spații verzi de 25% din suprafața terenului reglementat format din: minim 5% spații verzi pe sol natural și 20% pe placa. Suprafața de spații verzi se asigură prin: suprafețe înierbate, arbori, garduri vii, arbuști, terase înierbate.

Prin amenajarea spațiilor verzi propuse și integrarea lor în noul ansamblu urban adecvat arhitectural noilor funcțiuni ale zonei, se realizează atât o refacere peisagistică, cât și o reabilitare urbană a zonei.

3.7.7. Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Realizarea noii căi de comunicație rutieră și pietonala propusă, împreună cu întreaga infrastructură va reprezenta momentul în care se vor putea executa și toate lucrările de plantare a aliniamentelor de spații verzi ce fac parte din prospectul viitoarei strazi. Pe lângă acestea, se introduc zone verzi de protecție și se completează perdeaua verde existentă, care vor acționa ca zone tampon față de calea ferată, zone care pot avea plantații variate (atât în înălțimi, cât și ca specii, pentru a asigura o biodiversitate cât mai mare).

Prin amenajarea spațiilor verzi propuse și integrarea lor în noul ansamblu urban, adecvat arhitectural noilor funcțiuni ale zonei, se realizează atât o refacere peisagistică, cât și o reabilitare urbană a zonei.

3.7.8. Valorificarea potențialului turistic și balnear- după caz

Nu este cazul.

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

Prin planul propus se realizează accesul la căile de comunicații rutiere din vecinătate, racordând zona studiată la principalele căi de comunicație.

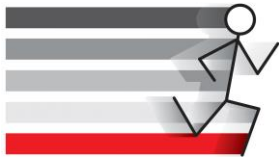
3.7.10. Criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului conform Anexei 1 din Hotărârea de Guvern 1076 din 8 iulie 2004

Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:

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

Elaborarea prezentului PUZ este determinată de intenția de a crea o zonă funcțională, în acord cu cerințele socio-economice, prin activități în concordanță cu tendințele de dezvoltare locală.

Prin mărimea și poziționarea amplasamentului, prezentul P.U.Z. creează un cadru propice dezvoltării de proiecte imobiliare cu destinație de locuințe colective, birouri, spații



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș-J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



comerciale, administrative, culturale și de servicii, precum și dezvoltarea unor activități de servicii pentru populație, în condiții de dezvoltare durabilă.

Amplasamentul în suprafață de 39.976 mp este situat într-o zonă centrală, cu bune premise de dezvoltare, care necesită o regândire a funcțiilor trecute.

În aceasta zonă - prin implementarea planului propus - se va rezolva o problemă de funcțiune, de cerințe socio-economice și armonizarea cadrului general de funcțiuni propuse ale zonei, constituind o completare funcțională a vecinătăților deja existente.

Mobilarea propusă indicativ creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din P.U.Z. referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere și pluviale, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

Lucrările de amenajare pentru spațiile verzi propuse se execută cu material forestier și floricol, adaptat climei, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorativi, care, prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele existente în zonă.

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

Aplicarea prevederilor Regulamentului de urbanism asigură “corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public”. Prezentul PUZ se integrează în strategia de dezvoltare urbanistică a municipiului Timișoara, oferindu-i funcțiunile concordante cu dezvoltarea propusă.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, a reglementărilor și restricțiilor impuse au stat următoarele obiective principale: asigurarea îndeplinirii măsurilor legale și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute.

3.7.11.3. Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile.

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice, accentuând caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților necesare desfășurării activităților propuse, normalizarea traficului, ce va asigura funcționalizarea zonei studiate, în condiții de dezvoltare durabilă.

Implementarea planului ar rezolva atât cerințe socio-economice, cât și funcționale, armonizând cerințele cu potențialul zonei.

3.7.11.4. Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:

Problemele de mediu relevante pentru P.U.Z. propus sunt date de:



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș-J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



- Asigurarea unui procent de spații verzi amenajate de 25% din totalul suprafeței terenurilor reglementate, procent format din: minim 5% spații verzi pe sol natural și 20% pe placă
- Protecția calității apelor, realizată prin evacuarea la canalizare a apelor uzate menajere
- Protecția calității aerului, realizată prin măsuri constructive de reducere a emisiilor de gaze de ardere din centralele termice (termoizolarea clădirilor, centrale termice comune etc).

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

P.U.Z. propus respectă prevederile OUG 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

Dintre acestea relevante sunt:

- Legea 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
- Legea 211/2011 privind regimul deșeurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996.

3.7.11.6. Prevenirea producerii riscurilor naturale

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

Riscurile generate de cutremure sunt prevenite prin proiectarea seismică a clădirilor.

Stabilitatea terenului va fi asigurată, conform concluziilor studiului geotehnic, astfel încât riscul de alunecări să fie minim. Se vor respecta prevederile documentațiilor tehnice referitoare la fundații.

Prin adoptarea măsurilor de protecție a calității apelor și aerului, precum și protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor, sunt prevenite riscurile pentru sănătatea umană.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Sunt prevăzute terenuri din proprietatea privată a beneficiarului, care vor fi rezervate în vederea realizării obiectivelor de utilitate publică, în vederea realizării continuării strazii Noi, cu ieșire în str. Brediceanu

Obiective de utilitate publică propuse sunt: continuarea strazii Noi până la ieșirea în str. Brediceanu și rețelele edilitare, care vor deveni publice după finalizarea integrală a proiectului ce face obiectul PUZ.

Detalierea obiectivelor de utilitate publică se va realiza în Planul de acțiuni- parte integrantă a Planului Urbanistic Zonal.

4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI/ OPERAȚIUNII PROPUSE ÎN ZONĂ

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că investiția propusă se încadrează în politicile de dezvoltare ale orașului, prin reconversia zonei industriale în zonă mixtă,



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș-J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



introducerea în rețeaua publică a unei strazi noi, rezolvarea problemelor urbanistice, edilitare și de mediu.

5. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.

În urma implementării investiției care face obiectul prezentul plan urbanistic, considerăm că întregul UTR va avea de câștigat, atât din punct de vedere economic, cât și social, prin creșterea atractivității întregii zone. Investiția propune, pe lângă schimbarea funcțiunii, revitalizarea zonei (care în prezent este un teren viran), modernizarea infrastructurii care va fi fie deschisă publicului, fie donată municipalității (viitoarea strada), crearea de spații verzi amenajate și locuri de joacă. În plus, în urma implementării investiției vor fi platite taxe la bugetul local (taxe pe autorizare, taxe pe proprietate) și vor fi create locuri de muncă (atât pe perioada de execuție cât și în perioada de operare). De asemenea, considerăm că disfuncționalitățile prezentate în documentație își găsesc rezolvarea prin conceptul prezentat.

6. CATEGORII DE COSTURI

6.1 Costuri suportate de investitorii privați

Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

Investițiile propuse în interiorul zonei reglementate vor fi suportate integral de către investitorul privat CITY OF MARA DEVELOPMENT SA.

Investițiile propuse pe terenurile proprietate privată ce urmează a fi trecute în domeniul public (respectiv viitoarea strada) vor fi suportate tot de către beneficiarul PUZului, urmând a fi trecute în domeniul public după finalizarea proiectului ce face obiectul PUZ.

Detalierea investițiilor propuse (etape, termene și evaluări costuri) se va realiza în Planul de acțiuni- parte integrantă a Planului Urbanistic Zonal.

Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.

Investitorul va suporta intervențiile necesare realizării infrastructurii rutiere și edilitare, care se vor realiza parțial pe domeniul public existent, în exteriorul terenului reglementat, în măsura în care acestea vor fi necesare pentru realizarea proiectului ce face obiectul PUZ.

Detalierea acestor costuri (etape, termene și evaluări costuri) se va realiza în Planul de acțiuni- parte integrantă a Planului Urbanistic Zonal.

6.2 Costuri suportate de autoritățile publice locale

Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

Autoritățile locale nu vor suporta costuri în interiorul PUZului.



SUBCONTROL s.r.l.

str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș-J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.

Autoritățile locale nu vor suporta costuri în exteriorul PUZului.

7. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare. La baza stabilirii principiilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zona studiată și zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor și a amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată.

Întocmit:

Specialist RUR: Dipl.Arh. Radu D. Radoslav

Dipl. Arh. Iulia Ana Maria Ardelean