



**SUBCONTROL** s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
[secretariat@subcontrol.ro](mailto:secretariat@subcontrol.ro); [www.subcontrol.ro](http://www.subcontrol.ro)  
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



© Google Earth Maps

## FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:	<b>PUZ PROIECT IMOBILIAR MIXT – comerț, birouri, servicii, rezidențial</b>
Adresa:	<b>Calea Circumvalațiunii, nr. 4-4A, Timișoara</b>
Număr proiect:	<b>2524.09.1</b>
Faza:	<b>P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal)</b>
Data:	<b>August 2022</b>
Beneficiar:	<b>DOMUS MEX SRL</b>
Proiectant general:	<b>SUBCONTROL SRL</b>
Specialist RUR:	<b>Dipl. Arh. Radu D. Radoslav</b>



**SUBCONTROL** s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
[secretariat@subcontrol.ro](mailto:secretariat@subcontrol.ro); [www.subcontrol.ro](http://www.subcontrol.ro)  
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



## LISTĂ DE SEMNĂTURI

---

Firma/ Specialitate /Nume	Parafa/Semnătura
---------------------------	------------------

### **Proiectant general – SUBCONTROL SRL**

#### **Coordonator proiect**

Jur. Ruxandra Bădescu

#### **Specialist RUR**

Arh. Radu D. Radoslav

#### **Proiectant**

Arh. Iulia Ardelean

Arh. Oana Josan

---



**SUBCONTROL** s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
[secretariat@subcontrol.ro](mailto:secretariat@subcontrol.ro); [www.subcontrol.ro](http://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

1.2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## 2. PARTE DESENATĂ

2.1.	ÎNCADRARE ÎN TERITORIU	U01
2.2.	SITUAȚIE EXISTENTĂ	U02
2.3.	REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE	U03
2.4.	PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	U05
2.5.	PROPUNERE MOBILARE	U08



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
[secretariat@subcontrol.ro](mailto:secretariat@subcontrol.ro); [www.subcontrol.ro](http://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 LUCRĂRII DE 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
1.3. SURSE DOCUMENTARE.....	8
1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ, corelare cu proiecte din vecinătăți .....	8
1.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z. ....	9
1.3.3. Date statistice .....	9
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.....	11
2.3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale .....	11
2.3.2. Date generale despre amplasament .....	12
2.4. CIRCULAȚIA.....	13
2.5. OCUPAREA TERENURILOR.....	14
2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată: .....	14
2.5.2. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit: .....	14
2.5.3. Aspecte calitative ale fondului construit: .....	14
2.5.4. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine: .....	14

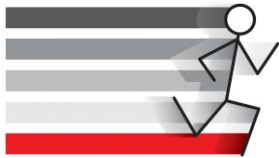


## SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
[secretariat@subcontrol.ro](mailto:secretariat@subcontrol.ro); [www.subcontrol.ro](http://www.subcontrol.ro)  
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



2.5.5.	Asigurarea cu spații verzi.....	14
2.5.6.	Principalele disfuncționalități:.....	14
2.6.	ECHIPARE EDILITARĂ.....	15
2.7.	PROBLEME DE MEDIU .....	15
2.7.1.	Relația cadru natural-cadrul construit.....	15
2.7.2.	Evidențierea riscurilor naturale și antropice .....	15
2.7.3.	Marcarea punctelor și a traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă .....	16
2.7.4.	Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție .....	16
2.7.5.	Evidențierea potențialului balnear și turistic .....	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 .....	18
3.5.1.	Elemente de temă, funcționalitate, amplasare .....	18
3.5.2.	Bilanț teritorial.....	19
3.5.3.	Regim maxim de înălțime .....	21
3.6.	DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE .....	21
3.6.1.	Lucrări necesare pentru asigurarea necesarului de apă potabilă:.....	21
3.6.2.	Canalizare menajeră .....	23
3.6.3.	Canalizare pluvială.....	24
3.6.4.	Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric .....	26
3.6.5.	Telecomunicații.....	27
3.6.6.	Distribuția gazelor naturale .....	28
3.7.	PROTECȚIA MEDIULUI .....	28
3.7.1.	Diminuarea până la eliminarea surselor de poluare .....	28

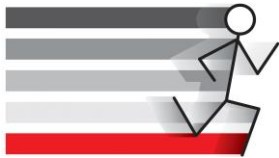


## SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
[secretariat@subcontrol.ro](mailto:secretariat@subcontrol.ro); [www.subcontrol.ro](http://www.subcontrol.ro)  
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



3.7.2.	Prevenirea producerii riscurilor naturale.....	29
3.7.3.	Epurarea și preepurarea apelor uzate.....	29
3.7.4.	Depozitarea controlată a deșeurilor .....	29
3.7.5.	Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi	29
3.7.6.	Organizarea sistemelor de spații verzi .....	29
3.7.7.	Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate .....	30
3.7.8.	Refacerea peisagistică și reabilitare urbană.....	30
3.7.9.	Valorificarea potențialului turistic și balnear- după caz.....	30
3.7.10.	Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore .....	30
3.7.11.	Criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului conform Anexei 1 din Hotărârea de Guvern 1076 din 8 iulie 2004.....	30
	Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:.....	30
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. ..	30
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. ....	31
3.7.11.3.	Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile. ....	31
3.7.11.4.	Probleme de mediu relevante pentru plan sau program: .....	31
3.7.11.5.	Relevanța PUZ pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu	31
3.7.11.6.	Prevenirea producerii riscurilor naturale.....	32
3.7.11.7.	Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor. ....	32
3.7.11.8.	Natura cumulativă a efectelor.....	32
3.7.11.9.	Natura transfrontalieră a efectelor .....	32
3.7.11.10.	Riscul pentru sănătatea umană .....	32



**SUBCONTROL** s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
[secretariat@subcontrol.ro](mailto:secretariat@subcontrol.ro); [www.subcontrol.ro](http://www.subcontrol.ro)  
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



3.7.11.11.	Mărimea și spațialitatea efectelor .....	32
3.7.11.12.	Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de: .....	32
3.7.11.13.	Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional .....	34
3.8.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ .....	34
3.8.1.	Bilanț teritorial - propunere de utilizare a terenului .....	34
3.8.2.	Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zonă, conform Legii 213/1998 .....	35
3.8.3.	Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse.....	35
4.	CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	35

---



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
[secretariat@subcontrol.ro](mailto:secretariat@subcontrol.ro); [www.subcontrol.ro](http://www.subcontrol.ro)  
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



# MEMORIU DE PREZENTARE

---

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării \_\_\_\_\_ PUZ PROIECT IMOBILIAR MIXT – comerț, birouri,  
servicii, rezidențial  
Nr. Proiect \_\_\_\_\_ 2524.09.1  
Faza \_\_\_\_\_ P.U.Z. ( Plan Urbanistic Zonal )  
Beneficiar \_\_\_\_\_ DOMUS MEX SRL  
Proiectant general \_\_\_\_\_ SUBCONTROL SRL  
Data elaborării \_\_\_\_\_ August 2022

### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII DE P.U.Z.

#### 1.2.1. Solicitări ale temei-program

Documentația Plan Urbanistic Zonal: „PUZ PROIECT IMOBILIAR MIXT – comerț, birouri, servicii, rezidențial”, județul Timiș, Municipiul Timișoara, Calea Circumvalațiunii nr.4-4A, în intravilan, format din 2 parcele (CF 414548 și CF 449693, ambele aflate în proprietatea DOMUS MEX SRL), a fost întocmită la comanda beneficiarului DOMUS MEX SRL.

Documentația de față propune soluții și reglementări în scopul mobilării unor parcele cu construcții destinate comerțului, birourilor, serviciilor și locuirii colective pe un teren aflat în prezent în curs de restructurare.

Terenul zonei propuse spre reglementare are o suprafață totală de 12 978 mp, constând din parcela CF 414548 de 3 317mp și parcela CF 449693 de 9 661 mp.

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

În PUG-ul actual, terenul este inclus în **UTR 13- Zonă cu interdicție temporară de construire pana la aprobare PUZ/Schimbare de funcțiune.**

În PUG-ul nou, aflat în curs de avizare, terenul are funcțiunea **RIM\_C: Restructurarea zonelor cu caracter industrial, centrale- zonă mixtă.**

- POT 70%, CUT 3.3, zona verde 25%

### 1.3. SURSE DOCUMENTARE

#### 1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ, corelare cu proiecte din vecinătăți





**SUBCONTROL** s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
[secretariat@subcontrol.ro](mailto:secretariat@subcontrol.ro); [www.subcontrol.ro](http://www.subcontrol.ro)  
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Pentru prezenta documentație au fost analizate atât documentații și studii 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 Timișoarei 2012, aflat în curs de avizare.
- Studiu topometric întocmit al terenurilor propuse spre reglementare, precum și a vecinătăților acestora;
- 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;
- Legea 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MLPDA nr. 3454/2019 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;
- H.G. nr. 1076/8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, modificată prin H.G. 1000/2012;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 privind normele de igienă și sănătate publică.

Prezentul regulament aferent Planului Urbanistic Zonal are la bază prevederile cuprinse în studiile și documentațiile de urbanism avizate și aprobate care au tangență cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, respectiv:

- P.U.G. al Municipiului Timișoara, aprobat prin H.C.L. nr. 157/ 28.05.2002 și prelungit prin H.C.L. nr. 105/ 27.03.2012.

### **1.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.**

S-au obținut:

- Certificatul de Urbanism nr. 3382/24.09.2020
- Aviz de Oportunitate nr. 52/19.11.2020.
- Studiu geotehnic
- Studiu de impact al sănătății
- Studiu de trafic 31/2022

### **1.3.3. Date statistice**

Nu au fost utilizate date statistice.



**SUBCONTROL** s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
[secretariat@subcontrol.ro](mailto:secretariat@subcontrol.ro); [www.subcontrol.ro](http://www.subcontrol.ro)  
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



## 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 canalele 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 de diverse construcții industriale, depozite și platforme. O dată cu privatizarea platformei industriale clădirile încep a fi abandonate, vândute sau demolate, pierzându-și 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 reapară ca zonă industrială propusă spre refuncționalizare.

În 2007 se avizează pe teren un PUD cu funcțiunea de hotel, care prevedea un POT de 35,85%, un CUT de 3.92 și o zonă verde de doar 3% cu un regim maxim de înălțime 3s+P+&-11E. În 2010 se elaborează un PUZ pe terenul din estul parcelei ce cuprinde parțial și parcela studiată și prevedea 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, cu ocazia elaborării PUZ-ului LIDL pe parcela vecină din nord, se realizează strada Nouă ce continuă fosta strada Doamna Chiajna.

##### **Situația existentă a terenului**

În prezent, terenul este parțial eliberat de clădiri, urmând să se demoleze și clădirea fostei benzinării și platformele aferente.

Terenul face parte din UTR 13

Conform certificatului de urbanism, destinația zonei este intravilan, curți construcții.

Terenul este accesibil din două direcții:

- De la vest prin accesul la Bdul Circumvalațiunii
- De la nord prin intermediul str. Noi dinspre Lidl



**SUBCONTROL** s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
[secretariat@subcontrol.ro](mailto:secretariat@subcontrol.ro); [www.subcontrol.ro](http://www.subcontrol.ro)  
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



### **2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evoluția localității**

Zona se caracterizează prin parcelarea de mari dimensiuni rezultă 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 Circumvalațiunii.

### **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 unui suprafețe verzi ce în momentul de față nu se poate folosi.

## **2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

Terenul se află pe teritoriul administrativ al Municipiului Timișoara, pe terenul fostei platforme industriale IOROM.

Suprafața totală a zonei studiate și supuse reglementării este de 12 978 mp.

Vecinătățile, conform planurilor anexate, sunt după cum urmează:

- la nord: Strada Nouă urmată de parcela CF 447780 ocupată de Supermarketul LIDL
- la sud: parcela CF 425139 ocupată de INCUBOXX
- la est: parcela CF 447151 – fostă platformă industrială IOROM, aflată în curs de dezvoltare
- la vest: Bdul Circumvalațiunii

## **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**

Amplasamentul se prezintă ca o suprafață de teren cu mici diferențe de nivel și nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare.



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
[secretariat@subcontrol.ro](mailto:secretariat@subcontrol.ro); [www.subcontrol.ro](http://www.subcontrol.ro)  
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Pentru întocmirea studiului geotehnic s-au realizat lucrări de prospectare geotehnică stabilite conform "NORMATIVULUI PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENȚELE ȘI METODELE CERCETĂRII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE NP 074/2007".

### **2.3.2. Date generale despre amplasament**

Amplasamentul este situat în Municipiul Timișoara, fosta platformă industrială IOROM, jud. Timiș.

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

Din punct de vedere **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, micașturibiotito-sericitoase, micașturi cu granați, paragnaise, cuarțite micacee, șisturisericito-cloritoase, șisturicuarțito-cloritoase și șisturisericito-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 (lanova), 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 cuarțiticroșcate, 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 cretace inferioare din Pădurea Craiului se continuă spre vest, pe sub cuvertura sedimentară senonian-neogenă din fundamentul Depresiunii Pannonice, 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 sedimentare reluându-se cu formațiunile neogene, bine dezvoltate și dispuse transgresiv și discordant peste formațiunile mai vechi.



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
[secretariat@subcontrol.ro](mailto:secretariat@subcontrol.ro); [www.subcontrol.ro](http://www.subcontrol.ro)  
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



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.

## 2.4. CIRCULAȚIA

Parcela este deservită rutier de Bdul Circumvalațiunii și din Str. Nouă. În prezent există două accese din Bv. Circumvalațiunii ce deservește fosta benzinărie, în timp ce din strada nouă nu există accese amenajate.

### Distanta față de liniile CFR:

Obiectivul se află parțial în zona de protecție a căii ferate, în apropierea Pasajului Jiul, CF 100 Orșova-Jimbolia, în apropierea bornelor kilometrice km 573+400, km 573+500, conform planșelor anexate.

În planșa 006 Reglementări urbanistice s-a preluat propunerea aferentă investiției ”SF pentru modernizarea liniei feroviare Caransebeș- Timișoara- Arad”. Această dezvoltare a zonei CF nu afectează investiția, fiind, în cel mai apropiat punct, la aproximativ 49 m distanță față de limita de proprietate DOMUS MEX.

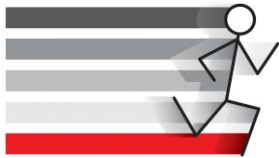
În zona de protecție a infrastructurii feroviare de 100m a liniei CF, se propun lucrări de construcție (zonă verde, clădire locuire colectivă, parcare subterană) și lucrări de sistematizare pentru modernizarea circulației, fără ca acestea să împiedice vizibilitatea liniei și a semnelor feroviare. Se interzic, conform legii, lucrări de teren, construcții, depozitări de materiale, deșeuri etc. care ar putea împiedica desfășurarea în condiții normale a traficului feroviar.

Zona reglementată prin acest plan urbanistic zonal **nu** intră în zona de siguranță de 20m a căii ferate.

Se respectă cu strictețe zona cadastrală CFR, aceasta fiind teren proprietate al Statului Român. În zona cadastrală CFR **nu** se propun lucrări.

Pasajul figurat, care subtraversează calea ferată, este preluat din planurile zonale avizate anterior și din Planul Urbanistic General aflat în curs de avizare, dar **nu** este reglementat prin prezenta documentație, iar investiția propusă **nu** depinde de realizarea pasajului.

Planul urbanistic zonal va ține cont de normele legale în vigoare – Ordonanța de Urgență nr.83/2016 completată și modificată prin Legea 205/2019, HG581/1998 și OMTIC 2031/2021.



**SUBCONTROL** s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
[secretariat@subcontrol.ro](mailto:secretariat@subcontrol.ro); [www.subcontrol.ro](http://www.subcontrol.ro)  
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



În zonele de siguranță ale căilor ferate este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de infrastructuri publice și a celor pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și care nu pun în pericol siguranța circulației. Zonă de siguranță a căilor ferate se referă la fâșiile de teren situate de-o parte și de alta a axei căii ferate, în limită de 20m fiecare.

În zonele de protecție a infrastructurii feroviare se interzic, conform legii, orice construcții sau indicatoare care împiedică vizibilitatea liniei și a semnelor feroviare, precum și orice lucrări de teren, construcții, depozitări de materiale, deșeuri etc. care ar putea împiedica desfășurarea în condiții normale a traficului feroviar. Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă, la asigurarea funcționării acestora.

## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

### **2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:**

În prezent, funcțiunea terenului este de servicii, funcțiune reglementată prin cele două planuri urbanistice aprobate pe teren (P.U.D. HCL 195/2007 și P.U.Z. HCL 130/30.03.2010) și prin construirea benzinăriei. Regimul de înălțime este P, dat de clădirea benzinăriei dezafectate.

### **2.5.2. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:**

În prezent, terenul studiat cuprinde doar clădirile și platformele benzinăriei dezafectate, cu o suprafață de 201 mp ce determină un POT de 2%.

### **2.5.3. Aspecte calitative ale fondului construit:**

Fondul construit nu se raportează coerent la vecinătăți, ocupând partea centrală a parcelei inferioare. Clădirea benzinăriei nu prezintă calități arhitectonice sau estetice, fiind propusă spre demolare.

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

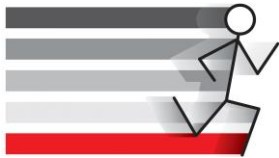
În prezent, zona studiată nu asigură servicii pentru zonele vecine, benzinăria fiind dezafectată. Zonele vecine terenului propus dețin atât funcțiuni de servicii, cât și de locuire individuală sau colectivă.

### **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, având în continuare prin lipsa ocupării lor un caracter negativ asupra țesutului construit coerent. Clădirile s-au demolat parțial, iar pe terenul din Est este un PUZ în curs de avizare, pentru



**SUBCONTROL** s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
[secretariat@subcontrol.ro](mailto:secretariat@subcontrol.ro); [www.subcontrol.ro](http://www.subcontrol.ro)  
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



funcțiunea de locuire colectivă și servicii. PUZ-ul în curs de avizare propune continuarea străzii la nord de parcelă în cauză pentru a realiza un culoar pietonal și velo. Dat fiind că în zonă există puține facilități pentru pietoni și bicicliști, terenul studiat va facilita accesul acestora.

## **2.6. ECHIPARE EDILITARĂ**

### **Rețele de apă-canal**

Pe Calea Circumvalațiunii, conform avizului de amplasament Aquatim nr. 58657/15.10.2020, există:

- rețea de distribuție apă;
- rețea canalizare;

De asemenea, pe str. care asigură accesul la supermarket-ul LIDL, există rețea de distribuție apă și rețea de canalizare.

### **Rețele de energie electrică**

În zona studiată, există o linie de medie tensiune care, conform Avizului de amplasament favorabil Nr. 325472871 / 05.10.2020., poate prelua noii consumatori prevăzuți în prezenta documentație.

### **Telefonie și telecomunicații**

Romtelecom, Orange, Vodafone și UPC nu au în zonă rețele care să fie afectate de lucrările propuse.

### **Rețea de gaze naturale**

Pe Calea Circumvalațiunii, conform avizului de amplasament Delgaz nr. 1691/21.09.2020, există rețea de gaze naturale.

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

### **2.7.1. Relația cadru natural-cadrul construit**

Amplasamentul a avut folosință industrială îndelungată. Terenul se prezintă ca o suprafață de teren orizontală relativ plată și nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare.

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este coerentă, accesibilă pentru populație și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Aspectul întregului amplasament este de paragină, delăsare, atât prin elementele cadrului natural, cât și prin cele ale cadrului construit.

Prin strategia urbanistică propusă prin acest P.U.Z. se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

### **2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Dezvoltarea durabilă a zonelor de locuire, nepoluantă, obligă la o reconsiderare a mediului natural sub aspectele sale ecologice și estetice.



**SUBCONTROL** s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
[secretariat@subcontrol.ro](mailto:secretariat@subcontrol.ro); [www.subcontrol.ro](http://www.subcontrol.ro)  
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Riscurile naturale ale amplasamentului sunt de natura invadării cu plante alergogene, cu posibilitatea diseminării acestora în zonele învecinate, ceea ce reprezintă un risc pentru sănătatea umană.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort, și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit. Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse, va fi necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea, alimentarea cu energie electrică etc.

### **2.7.3. Marcarea punctelor și a traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă**

Amplasamentul este în afara zonei de siguranță a căii ferate.

### **2.7.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu există în vecinătatea amplasamentului elemente de patrimoniu istoric, natural, arheologic etc.

### **2.7.5. Evidențierea potențialului balnear și turistic**

Nu este cazul.

## **2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

Prin consultările populației ce au avut loc cu prilejul avizării planurilor de urbanism și proiectelor implementate din zonele adiacente, nu au rezultat opoziții față de funcțiunea propusă a zonelor respective (servicii, comerț, locuire).

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

S-au obținut:

- Avizul de Oportunitate nr.52/19.11.2020, prin care au fost stabiliți indicii urbanistici și structurarea terenului în zone de funcțiuni comerciale, de servicii, birori, locuințe colective și circulație rutieră cu amenajări aferente;
- Certificatul de Urbanism nr. 3382/24.09.2020.

Din analiza datelor existente, a specificațiilor din tema de proiectare, a Certificatului de Urbanism și din studiul proiectelor din vecinătate în curs de elaborare sau implementare, 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**

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara, terenul de față este situat în intravilan și reglementat conform **UTR 13**.





SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
[secretariat@subcontrol.ro](mailto:secretariat@subcontrol.ro); [www.subcontrol.ro](http://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

Terenul nu are o valoare deosebită din punct de vedere al mediului.

În concluzie, nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent, ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui balans optim între suprafețele construite existente și viitoare, dotarea cu 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.

Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui minim de 20% spații verzi amenajate, detaliate în Regulamentul Local de Urbanism aferent prezentului P.U.Z.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Deservirea rutieră a obiectivului studiat urmează a se asigura atât din Calea Circumvalațiunii cât și din strada existentă la Nord de parcele, care deservește în prezent accesul la magazinul LIDL, astfel:

**-Accesul rutier 1:** din Calea Circumvalațiunii, acces pentru intrare și ieșire, intrarea la obiectiv fiind posibilă doar pentru autovehiculele ce vor circula pe sensul de circulație Pasajul Jiul- strada Gheorghe Lazar având lățimea părții carosabile de  $L=6.00\text{m}$ , racordat la marginea părții carosabile a bulevardului Calea Circumvalatini, cu raza  $R = 9,00\text{ m}$ ; Ieșirea este posibilă cu viraj doar la dreapta, în banda doi de circulație. Lățimea totală a accesului va fi de  $7,5\text{ m}$ .

**-Accesul rutier 2:** din Calea Circumvalatiunii, prin amenajarea unei benzi de viraj la dreapta, avand lungimea de  $15.00\text{m}$  si latimea de  $3.00\text{m}$ , intrarea la obiectiv fiind posibilă doar pentru autovehiculele ce vor circula pe sensul de circulație Pasajul Jiul- strada Gheorghe Lazar;

Accesul va avea latimea părții carosabile de  $L=6.00\text{m}$  si va fi racordat la marginea părții carosabile a benzii de viraj cu raza de  $R = 6.00\text{ m}$ .

**-Accesul rutier 3:** din strada existentă la nord de parcele.

**In etapa I-** strada existenta – accesul va avea latimea părții carosabile de  $L=8,5\text{m}$  si va fi racordat la marginea părții carosabile a strazii existente, cu raza de  $R = 6.00\text{ m}$ , pentru intrare. Întrucât strada existentă nu este încă extinsă, intrarea la obiectiv se va putea realiza doar cu relatia de viraj obligatoriu la dreapta (dinspre Calea Circumvalatiunii) iar iesirea de la obiectiv se va putea realiza doar cu relatia de viraj obligatoriu la stanga (spre Calea Circumvalatiunii). **In etapa a II-a** – dupa extinderea stăzii existente spre Est intrarea si iesirea la/ de la obiectiv se va realiza in ambele directii.

**-Accesul rutier 4:** din strada existentă la nord de parcele.

Acces auto provizoriu cu intrare și ieșire. Acesta va funcționa până la definitivarea străzii propuse pe terenul vecin. Accesul va avea latimea părții carosabile de  $L=5.50\text{m}$  si va fi racordat la marginea părții carosabile a benzii de viraj cu raza de  $R = 6.00\text{ m}$ . Ieșirea se va realiza cu viraj obligatoriu stânga.

**-Accesul rutier 5:** din strada propusă, de perspectivă, pe terenul la est de terenul studiat



**SUBCONTROL** s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
[secretariat@subcontrol.ro](mailto:secretariat@subcontrol.ro); [www.subcontrol.ro](http://www.subcontrol.ro)  
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



O dată cu realizarea bretelei de circulație ce leaga Bd. Circumvalațiunii de str. Coriolan Brediceanu prin intermediul parcelei Domus Mex și a parcelei CF 434648 dinspre Incuboxx, va fi posibilă intrarea și ieșirea dinspre această stradă pe stada internă privată. Accesul este proiectat cu o lățime totală de 5,5 m și este racordat la strada de perspectivă cu raze de  $R=6,0$  m.

Dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația rutiere pe domeniul public s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din decembrie 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe arterele principale.

În interiorul parcelelor studiate se vor amenaja în total 212 locuri de parcare, dintre care:

- 84 locuri de parcare subterane pentru autoturisme, situate în parcare de la „subsol nr.1” (sub zona destinată comerțului), având dimensiunile de 2,30 x 5,00 m;
- 52 locuri de parcare subterane pentru autoturisme, situate în parcare de la „subsol nr.2” (sub zona destinată locuințelor colective), având dimensiunile de 2,50 x 5,00 m;
- 76 locuri de parcare supraterane pentru autoturisme, amplasate atât în vecinătatea Căii Circumvalațiunii (la vest de zona destinată comerțului), cât și între cele două zone propuse, precum și la Nord de cele două zone, amplasate oblic, în apropierea străzii existente, pe parcele ce vor fi cedate domeniului Privat al Municipiului Timișoara. Acestea se vor lua în calcul pentru necesarul de parcări ale investiției.

Acestea vor avea dimensiunile de 2,30/2,35 x 5,00 m, iar minim 4 dintre ele vor avea lățimea de minim 3,50 m, pentru a deservi persoanele cu dizabilități.

Colectarea apelor meteorice de suprafață din zona studiată se va realiza prin intermediul gurilor de scurgere ce vor fi prevăzute între bordura și marginea partii carosabile, apoi spre rețeaua de canalizare existentă.

Pentru perioada execuției lucrărilor, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

Lucrările studiate respectă, prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

Costul tuturor lucrărilor aferente lucrărilor rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicoare și marcaje) necesare pentru desfasurarea circulației auto în condiții de siguranță, va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

### **3.5. ZONIFICAREA FUNCIONALĂ– REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

#### **3.5.1. Elemente de temă, funcționalitate, amplasare**

Prin tema de proiectare stabilită cu beneficiarul prezentei documentații, se solicită următoarele:



## SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
[secretariat@subcontrol.ro](mailto:secretariat@subcontrol.ro); [www.subcontrol.ro](http://www.subcontrol.ro)  
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



- Realizarea unei zone pentru locuințe colective;
- Realizarea unei zone de funcțiuni comerciale, de birouri, servicii etc;
- Asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare, conform avizului favorabil nr. eliberat de Comisia de Circulație a Municipiului Timișoara;
- Asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă, canalizare, conform propunerilor de reglementări edilitare și avizelor;
- Asigurarea unor spații verzi amenajate, reprezentând minim 20% din suprafața zonei reglementate.

Pentru amplasarea construcțiilor pe parcelă se propun următoarele:

- Distanțele între clădirile 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 conform normativelor în vigoare.

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.

### 3.5.2. Bilanț teritorial

NR. C.F. / NR. CAD terenuri conf. C.U	PROPRIETAR	SUPRAFAȚA (MP)
CF 414548	DOMUS MEX SRL	3.317
CF 449693	DOMUS MEX SRL	9.661
TOTAL		12.978

Indici urbanistici	Existent	Conf. PUG în curs de avizare	Propus
Suprafață teren	12.978	12.978	12.978
P.O.T.	2%	70%	50%
C.U.T.	0.015	3	2,6
Regim de înălțime	P	(1-4S)+P+19E H max. 70 m	S+P+12E H max. 44m
Zone verzi amenajate (min.)	0	25%	20%



**SUBCONTROL** s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
[secretariat@subcontrol.ro](mailto:secretariat@subcontrol.ro); [www.subcontrol.ro](http://www.subcontrol.ro)  
 O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
 RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei

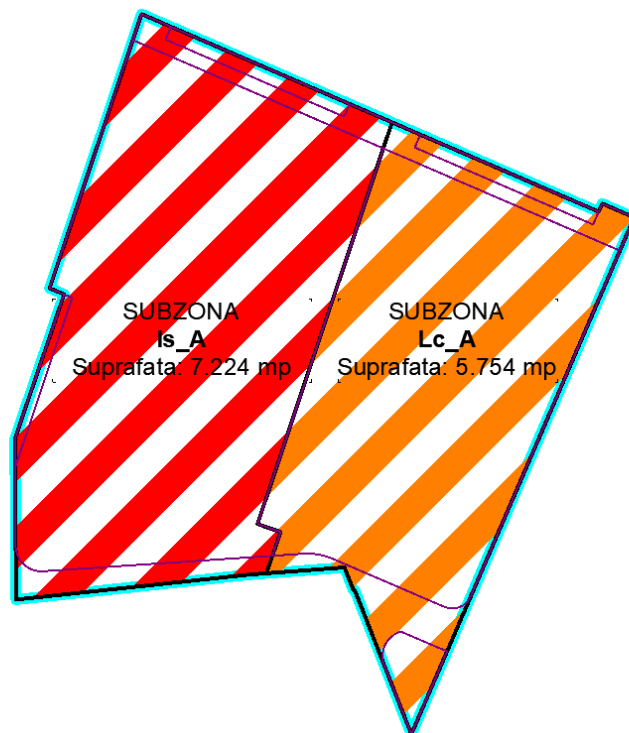


Având subzonele:

Indici urbanistici maximi/ subzonă						
ZONE FUNCȚIONALE	SUBZONĂ	P.O.T. max.	(%)	C.U.T. max.	REGIM MAX. DE ÎNĂLȚIME	ÎNĂLȚIME (m) max.
Zonă mixtă	IS_A	55		2.2	S+D+P+5E	20
	Lc_A	25		2.7	S+P+12E	44

BILANȚ TERITORIAL PE SUBZONE TEREN STUDIAT ÎN P.U.Z.				
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	%	MP
Zonă construită IS_A	201	2%	31%	3.973
Zonă construită Lc_A	0	0%	11%	1.439
Circulații- carosabil, trotuare, parcuri	0	0%	38%	4.970
Zone verzi amenajate	0	0%	20%	2.596
<b>Total teren</b>	<b>12.978</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>12.978</b>

\* Zona construită pentru Is\_A și Lc\_A se raportează la suprafața subzonelor înainte de cedarea terenurilor



Schita subzonelor Is\_A și Lc\_A și suprafața aferentă înainte de cedarea terenurilor



**SUBCONTROL** s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
[secretariat@subcontrol.ro](mailto:secretariat@subcontrol.ro); [www.subcontrol.ro](http://www.subcontrol.ro)  
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



### **3.5.3. Regim maxim de înălțime**

Regimul maxim de înălțime propus variază în funcție de zona funcțională, astfel:

- Pentru Subzona **IS\_A**, Zona de institurii si servicii publice si de interes public constituite in ansambluri indepedente se propune un regim maxim de S+D+P+5E cu H max. 20 m
- Pentru Subzona **LC\_A**, Locuire colectiva in ansambluri se propune un regim maxim de S+P+12E cu H max. 44 m

## **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

### **3.6.1. Lucrări necesare pentru asigurarea necesarului de apă potabilă:**

#### **Extindere rețea apă și 3 bransamente apă:**

Alimentarea cu apă a obiectivelor propuse în cadrul acestui PUZ se va realiza prin intermediul a2 bransamente: un bransament de apă pentru showroom, racordat la rețeaua de apă Ø125 mm existentă pe str. nou proiectată și un bransament apă cu contorizare separată pentru cele două blocuri racordat la rețeaua de apă Ø125 mm existentă pe str. nou proiectată.

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.

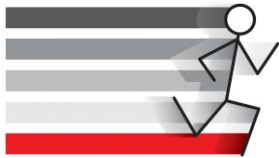
Amplasarea hidranților se va face în spațiul verde, la min. 5 m de clădiri și la cel mult 2 m față de marginea căilor de circulație, conform prevederilor din P118/2-2013 și NP133/1-2013, iar distanța dintre doi hidranți consecutivi nu va fi mai mare de 100 m. Conductele de apă se vor poza pe un strat 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.

Căminul de vane va fi echipat 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.

Fiecare obiectiv va fi alimentat cu apă prin intermediul unui bransament de apă propus, care va asigura debitul de apă pentru obiectele sanitare, refacerea rezervei de incendiu. Bransamentele de apă vor fi din conductă de PEHD PN10 SDR17 și vor avea o lungime cumulată L=8 m.

Bransamentele de apă propuse vor asigura debitul de apă pentru obiectele sanitare și refacerea rezervei de incendiu.

Căminele de apometru se vor amplasa în interiorul incintei beneficiarului, la limita de proprietate.



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
[secretariat@subcontrol.ro](mailto:secretariat@subcontrol.ro); [www.subcontrol.ro](http://www.subcontrol.ro)  
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



**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.**

#### Determinarea debitelor de alimentare cu apă

##### DETERMINAREA NUMĂRULUI DE LOCUITORI ÎN ETAPA DE PERSPECTIVĂ

$N_0 = 225$  locuitori

$N_0$  – număr de locuitori la data întocmirii proiectului  $N_i$  - numărul de locuitori în perspectivă

$i = 10$  - numărul de ani pentru etapa I-a de perspectivă  $N_{10} = 237$  locuitori

$i = 25$  - numărul de ani pentru etapa a II-a de perspectivă  $N_{25} = 255$  locuitori

#### CALCULUL NECESARULUI DE APĂ POTABILĂ

Calculul necesarului de apă ( $N$ ) s-a făcut conform SR 1343/1-2006 pentru un număr de 850 locuitori.  $N = N_g + N_p + N_s + N_{mi}$

În care:

$N$  – necesar de apă zilnic mediu ( $Q_{zi\ med}$ ) [ $m^3/zi$ ]

$N_g$  - necesarul de apă pentru consum gospodăresc [ $m^3/zi$ ]

$N_p$  - necesarul de apă pentru consum public [ $m^3/zi$ ]

$N_s$  - necesarul de apă pentru stropit străzi și spații verzi [ $m^3/zi$ ]

$N_{sv}$  - necesarul de apă pentru stropit spații verzi [ $m^3/zi$ ]

$N_{sp}$  - necesarul de apă pentru stropit străzi [ $m^3/zi$ ]

$N_{mi}$  - necesarul de apă pentru mica industrie [ $m^3/zi$ ]

$N_g = 43,35$  [ $m^3/zi$ ]

$N_p = 17,00$  [ $m^3/zi$ ]

$N_a = 0,00$  [ $m^3/zi$ ]

$N_s = 0,00$  [ $m^3/zi$ ]

$N_{mi} = 0,00$  [ $m^3/zi$ ]

$N = 60,35$  [ $m^3/zi$ ]

În continuare se prezintă calculul detaliat al debitelor necesare pentru fiecare categorie de necesar de apă. De asemeni se va calcula și necesarul de apă pentru combaterea incendiilor care interesează în vederea determinării debitelor de calcul.

#### Nevoi gospodărești ( $N_g$ )

$N_g = N_{25} \times q_g$

$q_g$  – debitul specific de apă pentru nevoi gospodărești ( $120\ l/om,zi$ )  $N_g = 255 \times 170 = 43.35$  [ $m^3/zi$ ]

#### Nevoi publice ( $N_p$ )

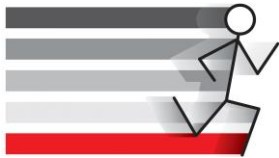
Calculul necesarului de apă pentru nevoi publice se prezintă în tabelul următor:

$N_p = \sum(n \times q_p) / 1000$   $n$  – număr unități

$q_p$  – debitul specific de apă pentru nevoi publice ( $l/unitate, zi$ )  $N_p = 0 / 1000$

$N_p = 17.00$  [ $m^3/zi$ ]

Necesar de apă pentru stropit străzi și spații verzi ( $N_s$ )



**SUBCONTROL** s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
[secretariat@subcontrol.ro](mailto:secretariat@subcontrol.ro); [www.subcontrol.ro](http://www.subcontrol.ro)  
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



qsv – debitul specific de apă pentru stropit spații verzi (l/mp, zi): (1,5..2,5) l/mp Nsv = 0.00 [m3/zi]  
qsp – debitul specific de apă pentru stropit străzi (l/om, zi): (1,5..5) l/mp; qs=2 l/om, zi Ns = 0 [m3/zi]

#### Necesar de apă pentru stropit străzi și spații verzi (Ns)

qsv – debitul specific de apă pentru stropit spații verzi (l/mp, zi): (1,5..2,5) l/mp Nsv = 0.00 [m3/zi]  
qsp – debitul specific de apă pentru stropit străzi (l/om, zi): (1,5..5) l/mp; qs=2 l/om, zi Ns = 0 [m3/zi]

#### Necesar de apă pentru mica industrie (Nmi)

Calculul necesarului de apă pentru mica industrie se prezintă în tabelul următor:

Agent economic	m3/ag ec, zi
	0,00
TOTAL (m3)	0,00
Nmi = 0,00 [m3/zi]	

#### DETERMINAREA DEBITELOR CARACTERISTICE ALE NECESARULUI DE APĂ

##### Debitul zilnic mediu

$Q_n \text{ zi med} = 60.35 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,70 \text{ l/s}$

##### Debitul zilnic maxim

$Q_n \text{ zi max} = K_{zi} Q_{zi \text{ med}}$

$K_{zi} = 1,35$

$Q_n \text{ zi max} = 1,35 \times Q_{zimed} = 81,47 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0.94 \text{ l/s}$

##### Debitul orar maxim

$Q_n \text{ or max} = K_o Q_{zi \text{ max}} / 24 K_o = 2.8$

$Q_n \text{ or max} = 2,8 \times Q_{zimax} = 228,12 \text{ m}^3 / \text{zi} = 9,51 \text{ m}^3 / \text{h} = 2.64 \text{ l/s}$

### **3.6.2. Canalizare menajeră**

**Extindere rețea canalizare existentă din rețeaua existentă în apropierea amplasamentului și 3 racorduri canalizare menajeră:**

Conform adresei Aquatim nr. 58318, rețeaua de canalizare în sistem mixt existentă pe amplasamentul în discuție se va reloca în vecinătatea acestuia, pe o lungime de cca. 130m.

Canalizarea apei uzate menajere provenite de la consumatori se va realiza prin intermediul a două racorduri de canalizare menajeră cu cămine de racord amplasate la limita de proprietate: un racordcare va deservi showroom-ul, racordat la rețeaua de canalizare menajeră în curs de execuție și un racordcare va deservi cele două blocuri, racordat la rețeaua de canalizare menajeră existente pe str. nou proiectată. Racordurile de canalizare menajeră vor fi din conductă de PVC-KG, vor avea o lungime cumulată de cca. L=23 m.

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



**SUBCONTROL** s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
[secretariat@subcontrol.ro](mailto:secretariat@subcontrol.ro); [www.subcontrol.ro](http://www.subcontrol.ro)  
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Rețeaua de canalizare menajeră 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.

#### Determinarea debitelor de canalizare menajeră

##### Debit uzat zilnic mediu

$$Q_{uz\ med} = Q_{zimed} = 60.35\ m^3 / zi = 0,70\ l / s;$$

##### Debit uzat zilnic maxim

$$Q_{uz\ max} = Q_{zimax} = 81,47\ m^3 / zi = 0.94\ l / s$$

##### Debit uzat orar maxim

$$Q_{uz\ or\ max} = Q_{orarmax} = 228.12\ m^3 / zi = 9.51\ m^3 / h = 2.64\ l/s$$

### **3.6.3. Canalizare pluvială**

Pentru colectarea apelor pluviale de la fiecare obiectiv s-a propus câte un bazin de retenție și câte un separator de hidrocarburi. Apele pluviale de pe acoperiș vor fi direcționate în bazinul de retenție, iar apele pluviale colectate din fiecare zonă de parcare subterană se vor trata în separatorul de hidrocarburi propus înainte de a se deversa în bazinul de retenție. Apele pluviale colectate în bazinele de retenție se vor evacua controlat în rețeaua de canalizare sistemă mixt în curs de execuție.

Apele pluviale provenite de pe zonele carosabile se vor colecta prin intermediul gurilor de scurgere în instalația de canalizare propusă și vor fi direcționate către bazinele de retenție, BR1 și BR2. În prealabil, acestea se vor trata în separatoarele de hidrocarburi cu decantoare de nisip încorporate propuse.

Apele pluviale colectate în bazinele de retenție se vor evacua controlat în rețeaua de canalizare sistemă mixt în curs de execuție prin intermediul căminelor de liniștire și căminelor de racord pluvial.

Racordurile de canalizare pluvială vor fi din conductă de PVC-KG și vor avea o lungime cumulată de cca. L=16 m.

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

Conductele propuse se vor executa din materiale moderne PVC-KG cu durată mare de exploatare care respectă normativele în vigoare. Astfel pierderile de apă din sistem vor fi





SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
[secretariat@subcontrol.ro](mailto:secretariat@subcontrol.ro); [www.subcontrol.ro](http://www.subcontrol.ro)  
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



mult diminuate (evitarea atât a infiltrațiilor de ape subterane, cât și a exfiltrațiilor de ape uzate, în acviferele subterane), iar cheltuielile de întreținere și exploatare vor fi mult reduse prin limitarea posibilităților apariției avariilor.

Instalațiile de canalizare pluvială se realizează gravitațional închis, vor fi pozate sub adâncimea minimă de îngheț conform STAS 6054/77 și vor 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. Conducele 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, instalațiile de canalizare vor fi prevăzute cu cămine de vizitare, amplasate din maxim 50 în 50 ml conform STAS 3051 – 91, dotate cu capace carosabile/zonă verde. 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.

Săpăturile efectuate se vor sprijini conform normelor în vigoare, mai ales pe drumurile unde trec mașini cu tonaj mare. Epuismențele din șanțuri se vor face cu pompe.

Se vor respecta regulile de circulație, fiind semnalizate corespunzător zonele de lucru atât ziua cât și noaptea.

#### **Determinarea debitelor de canalizare pluvială**

Debitele de ape pluviale s-au evaluat în funcție de durata, intensitatea și frecvența ploii de calcul precum și în funcție de suprafețele de colectare din incintă, conf. NP 133/2-2013 și SR 1846/2-2007.

Debitul maxim de ape pluviale într-o secțiune a unui bazin se determină cu formula:

$$Q_{max, ploaie} = Q_c = m \times S \times \emptyset \times i, \text{ (l/s) în care:}$$

m – coeficient de reducere a debitului datorită capacității de înmagazinare a rețelei;

i – intensitatea medie a ploii de calcul (l/s,ha), stabilită în funcție de frecvența normată a ploii de calcul (f) și de durata ploii de calcul (tp), conf. STAS 9470-73;

i = 170 l/s x ha - stabilit conform STAS 9470 – 73

Sc = suprafața bazinului de calcul, (ha);

$\emptyset$  = coeficient de scurgere. Este o medie ponderată pentru suprafețe neomogene:

$$\emptyset = \frac{\sum \emptyset_i \times S_i}{\sum S_i}, \emptyset_i \text{ fiind stabilit conform SR 1846-2:2007.}$$

Durata ploii de calcul tp se determină:

pentru tronsoane incipiente:  $t_p = t_{cs} + \frac{L}{v_n} \text{ (min)}$

pentru tronsoanele următoare:  $t_p = t_p^{i-1} + \frac{L_{i,k}}{v_n^{i-k}} \text{ (min)}$



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
[secretariat@subcontrol.ro](mailto:secretariat@subcontrol.ro); [www.subcontrol.ro](http://www.subcontrol.ro)  
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



unde:

$t_{cs}$  - timp de concentrare superficială, 15 min, pentru pante medii ale suprafeței bazinului < 1%; L – lungimea de la prima gură de scurgere la secțiunea de calcul, (m);

$V_a$ - viteza apreciată pe tronsonul de calcul, (m/s)

Debit apă provenit de pe acoperiș

(Suprafață acoperiș = 4842.81 mp):  $Q_a = 0,8 \times 170 \text{ l/s} \times \text{ha} \times 0.484281 \text{ ha} \times 0,95 = 62.57 \text{ l/s}$

Debit apă provenit de pe zona verde

(Suprafață zona verde = 2998.2 mp)  $Q_{zv} = 0,8 \times 170 \text{ l/s} \times \text{ha} \times 0,29982 \text{ ha} \times 0,05 = 2.04 \text{ l/s}$

Debit apă provenit de pe căile de circulație auto și parcări

(Suprafață căi de circulație auto = 3611 mp)  $Q_p = 0,8 \times 170 \text{ l/s} \times \text{ha} \times 0.3611 \text{ ha} \times 0,90 = 44.20 \text{ l/s}$

Debit apă provenit de pe alei

(Suprafață alei = 1781.9 mp)  $Q_p = 0,8 \times 170 \text{ l/s} \times \text{ha} \times 0.3611 \text{ ha} \times 0,90 = 14.54 \text{ l/s}$

Debit apă provenit de pe parcare subterană

(136 locuri de parcare)  $Q_{ps} = 8 \text{ l/s}$

În concluzie:

$Q_{pluvial} = 62.57 \text{ l/s} + 2.04 \text{ l/s} + 44.20 \text{ l/s} + 14.54 \text{ l/s} + 8 \text{ l/s} = 131.35 \text{ l/s}$ .

Separatoarele de hidrocarburi și bazinele de retenție se vor dimensiona la o fază ulterioară. Timpul teoretic a unei ploii la intensitate maximă este de:

$t_p = t_{cs} + L/v = 15 + 16/60 = 15,27 \text{ min}$ .

Rezultă volumul de apă colectat la o ploaie:

$V_{colectat} = 131.35 \times 15,27 \times 60 / 1.000 = 120.34 \text{ m}^3$ .

Volumul de apă colectat anual este:

$V_{anual} = (131.35 \text{ l/s} \times 60 \text{ s} \times 15 \text{ min}) / 1.000 \times 100 = 11821.50 \text{ m}^3 / \text{an}$ .

### **3.6.4. Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric**

Se prezintă în continuare bilanțul estimat al puterilor:

**Clădirea SHOWROOM** - amenajată cu funcțiuni de comerț, servicii, parcare:



**SUBCONTROL** s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
[secretariat@subcontrol.ro](mailto:secretariat@subcontrol.ro); [www.subcontrol.ro](http://www.subcontrol.ro)  
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Nr. crt.	Categoria receptoarelor	Pi [kW]	Pc [kW]	Sc [kVA]
1.	Spații pentru comerț, servicii	2590	1865	2027
2.	Stații încărcare în parcare (Pi = 30 x 7,2 kW = 144 kW)	216	216	240
3.	Iluminat parcare	4	4	4,5
	<b>Total</b>	<b>2810</b>	<b>2085</b>	<b>2272</b>

**Clădiri de locuit + parcare subterană - cu funcțiuni de locuințe, birouri, parcare:**

Nr. crt.	Categoria receptoarelor	Pi [kW]	Pc [kW]	Sc [kVA]
1.	Spații comune	12	3	3,8
2.	Birouri	92	67	82,8
3.	Spații de locuit	1300	244	305
4.	Iluminat parcare	2	2	2,25
5.	Stații încărcare în parcare (Pi = 10 x 7,2 kW = 72 kW)	72	72	80
	<b>Total</b>	<b>1478</b>	<b>388</b>	<b>474</b>

Lucrările necesare în zonă vor rezolva alimentarea noilor consumatori.

Din linia de 20kV existenta se vor alimenta două posturi de transformare în anvelopa de beton, unul de 2x1600 kVA și unul de 630 kVA.

Din postul de transformare de 2x1600 kVA se va alimenta clădirea Showroom, iar din cel de 630 kVA se vor alimenta clădirile de locuit și parcare subterană.

Distribuția de joasă tensiune, pentru alimentarea clădirilor, a stațiilor de încărcare auto și a iluminatului exterior, este realizată cu cabluri montate subteran, într-o rețea de cămine și tuburi. Liniile subterane sunt realizate cu cabluri armate cu bandă de oțel.

### **3.6.5. Telecomunicații**

Obiectivul se va racorda la rețelele de telecomunicații pe baza comenzii lansate de beneficiar la un operator de specialitate care îi va asigura cerințele conform temei.



**SUBCONTROL** s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
[secretariat@subcontrol.ro](mailto:secretariat@subcontrol.ro); [www.subcontrol.ro](http://www.subcontrol.ro)  
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



La proiectare și execuție se vor respecta prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare ( PE 132-2003; I7-2011; NTE 007/08/00; P 118-1999 ).

### **3.6.6. Distribuția gazelor naturale**

#### **Extindere rețea gaze naturale:**

Pentru asigurarea debitului de gaze naturale necesar consumatorilor din zona studiată se propune extinderea rețelei de gaze naturale presiune redusă existente pe Bulevardul Circumvalațiunii.

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 două racorduri: un racord de gaze naturale pentru showroom și un racord pentru cele două blocuri. Racordurile de gaze naturale vor fi conectate la rețeaua propusă, iar posturile de reglare măsurare se vor amplasa la limita de proprietate.

Rețelele și racordurile de gaze naturale se vor executa din conducte de PEHD SDR11, cu o lungime aproximativă  $L=154$  m, montate subteran. 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 OI.

Rețeaua și racordurile de gaze naturale se vor monta subteran. Posturile de reglare-măsurare montate la limita de proprietate se vor îngloba pe cât posibil în împrejurimile stradale 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 aflate 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 situat după stația sau postul de reglare și măsurare a debitului până la receptorul consumator.

## **3.7. PROTECȚIA MEDIULUI**

### **3.7.1. Diminuarea până la eliminarea surselor de poluare**

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.



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
[secretariat@subcontrol.ro](mailto:secretariat@subcontrol.ro); [www.subcontrol.ro](http://www.subcontrol.ro)  
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Apele pluviale colectate separat de pe caile de comunicatii si parcari sunt trecute prin separatoare de namol si hidrocarburi si impreuna cu apele cu apele pluviale conventional curate colectate de pe acoperisuri, sunt colectate in bazine de retentie, de unde sunt pompate treptat dupa incetarea ploii in reseaua de canalizare a Aquatim SA.

Apele uzate menajere se evacueaza in reseaua de canalizare a Aquatim SA.

Incalzirea/racirea spatiilor se va face cu echipamente performante, cu emisii reduse de noxe. Prin izolarea termica a cladirilor se reduce necesarul de caldura/frig introdus si implicit emisiile de noxe in atmosfera.

### **3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Terenul din zona amplasamentului planului urbanistic propus are stabilitatea asigurata, nu exista straturi moi de alunecare in structura geologica, iar energia de relief este scazuta, astfel incat riscul de alunecari de teren este redus.

Riscul inzapezirilor in cazul ninsorilor abundente este prevenit prin asigurarea accesului mijloacelor de deszapezire la caile de comunicatii, cu posibilitatea stocarii temporare a zapezii pe spatiile verzi.

Riscul generat de efectele caniculei este prevenit prin izolarea termica a cladirilor.

Pentru prevenirea riscurilor generate de cutremure, proiectarea constructiilor si instalatiilor de asigurare a utilitatilor, va tine cont de seismicitatea amplasamentului.

### **3.7.3. Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Prin planul propus nu se preconizeaza generarea altor ape uzate decat cele menajere. Apele pluviale colectate separat de pe caile de comunicatii si parcari sunt trecute prin separatoare de namol si hidrocarburi si impreuna cu apele cu apele pluviale conventional curate colectate de pe acoperisuri, sunt colectate in bazine de retentie, de unde sunt pompate treptat dupa incetarea ploii in reseaua de canalizare a Aquatim SA.

Apele uzate menajere se evacueaza in reseaua de canalizare a Aquatim SA.

### **3.7.4. Depozitarea controlată a deșeurilor**

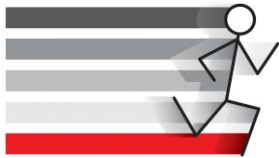
Pentru fiecare corp de clădire se vor amenaja spații de colectare separată a deșeurilor menajere și reciclabile. Prin amenajarea acestor spații și utilizarea de recipiente adecvați se vor evita împrăștierea deșeurilor, disconfortul olfactiv și riscul epidemiologic.

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

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

### **3.7.6. Organizarea sistemelor de spații verzi**

Spatiile verzi se propun a fi amenajate sub forma de zone verzi de aliniament cu rol de protectie fata de strada Noua, la nord de terenul reglementat, si fata de Calea Circumvalatiunii, la vest de terenul reglementat, precum si zone verzi compacte amenajate pentru a asigura caracterul verde al zonei. Se asigura un procent de spatii verzi de minim 20% din suprafata terenului.



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
[secretariat@subcontrol.ro](mailto:secretariat@subcontrol.ro); [www.subcontrol.ro](http://www.subcontrol.ro)  
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



### **3.7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate**

Nu este cazul.

### **3.7.8. Refacerea peisagistică și reabilitare urbană**

Prin amenajarea spațiilor verzi propuse și integrarea lor în ansamblul urban adecvat arhitectural funcțiilor zonei, se realizează refacerea peisagistică.

### **3.7.9. Valorificarea potențialului turistic și balnear- după caz**

Nu este cazul.

### **3.7.10. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore**

Amplasarea terenului PUZ este în afara zonei de siguranță a căii ferate, iar implementarea planului nu împiedică asupra obiectivelor pentru care a fost instituită zona de protecție a căii ferate.

Prin realizarea a 3 accesuri, două din Calea Circumvalațiunii și unul din strada Noua, se rezolvă disfuncționalitatea circulației rutiere, cicliste și pietonale.

### **3.7.11. 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:

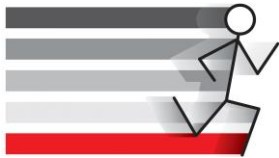
#### **3.7.11.1 Gradul în care Planul Urbanistic Zonal creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare, fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor. Elaborarea Planului Urbanistic Zonal.**

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

Amplasamentul în suprafață de 12.987 mp este situat într-o zonă centrală, cu bune premise de dezvoltare, care necesită o regândire a funcțiilor trecute.

Mobilarea propusă 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.



**SUBCONTROL** s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
[secretariat@subcontrol.ro](mailto:secretariat@subcontrol.ro); [www.subcontrol.ro](http://www.subcontrol.ro)  
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



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.**

În organizarea amplasamentului s-a ținut cont de prevederile:

- P.U.G. al Municipiului Timișoara, aprobat prin H.C.L. nr. 157/ 28.05.2002 și prelungit prin H.C.L. nr. 105/ 27.03.2012.
- PUZ – „Construire complex multifuncțional, centru comercial, locuințe, accese, parcaje” str. Circumvalațiunii nr. 4, Timișoara, aprobat cu HCL 130/30.03.2010

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 problematicei 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:

- Asigurarea unui procent de spații verzi amenajate de 20% din suprafața zonelor reglementate deziderat realizat prin planul propus,
- Protecția calității apelor, realizată prin evacuarea la canalizare a apelor uzate menajere și pluviale preepurate,
- Protecția calității aerului, realizată prin măsuri constructive de reducere a emisiilor de gaze de ardere din centralele termice (termoizolarea clădirilor, centrale termice comune performante-cu nivel redus de emisii, 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.



**SUBCONTROL** s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
[secretariat@subcontrol.ro](mailto:secretariat@subcontrol.ro); [www.subcontrol.ro](http://www.subcontrol.ro)  
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Dintre acestea relevante sunt:

- Legea 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
- Legea 211/2011 privind regimul deșeurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996.
- Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților

#### **3.7.11.6. Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Prevenirea riscului de inundații se realizează prin dimensionarea corespunzătoare a instalațiilor de canalizare menajeră și pluvială (cu colectarea în bazine de retenție și descarcarea treptată după încetarea ploii).

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

Stabilitatea terenului este asigurată, conform studiului geotehnic, astfel încât riscul de alunecări este 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.

#### **3.7.11.7. Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor.**

Probabilitatea producerii de efecte indesezirabile asupra mediului este scăzută, având în vedere că activitățile de locuire, comerț, birouri și servicii sunt de tip nepoluant.

În cazul producerii unor eventuale efecte indesezirabile, acestea vor fi de durată și frecvență redusă, efectele fiind reversibile la eliminarea cauzei, limitate spațial la perimetrul amplasamentului.

#### **3.7.11.8. Natura cumulativă a efectelor**

Investitiile dezvoltate în zona adiacentă au funcțiuni de comerț (magazin Lidl) și birouri (Incubox), astfel încât efectele acestora se cumulează cu cele ale PUZ -ului propus.

#### **3.7.11.9. Natura transfrontalieră a efectelor**

Nu este cazul.

#### **3.7.11.10. Riscul pentru sănătatea umană**

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate.

Prin planul propus nu este afectată starea de sănătate a populației.

#### **3.7.11.11. Mărimea și spațialitatea efectelor**

Efectele sunt nesemnificative ca mărime, limitate spațial la nivelul perimetrului amplasamentului.

#### **3.7.11.12. Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de:**

*Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural*





## SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
[secretariat@subcontrol.ro](mailto:secretariat@subcontrol.ro); [www.subcontrol.ro](http://www.subcontrol.ro)  
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



În conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, secțiunea III- zone protejate” și anexele sale publicate în MO 152/12.04.2000, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului. În apropierea perimetrului studiat nu se afla nici o arie de protecție avifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate.

### **Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului**

- nu se depășesc valorile limită.

### **Folosirea terenului în mod intensiv**

Terenul studiat are prevăzute ca zone verzi 20% din totalul suprafeței parcelelor pe întreg terenul studiat prin prezentul P.U.Z.

### **Indicatori urbanistici propuși**

Indici urbanistici	Existent	Conf. PUG în curs de avizare	Propus
Suprafață teren	12.978	12.978	12.978
P.O.T.	2%	70%	50%
C.U.T.	0.015	3	2,6
Regim de înălțime	P	3S+P+8E 36m-44m	S+P+12E H max. 44m
Zone verzi amenajate	0	25%	20%

Având subzonele:

Indici urbanistici maximi/ subzonă						
ZONE FUNCȚIONALE	SUBZONĂ	P.O.T. max.	(%)	C.U.T. max.	REGIM MAX. DE ÎNĂLȚIME	ÎNĂLȚIME (m) max.
Zonă mixtă	IS_A	55		2.2	S+D+P+5E	20
	Lc_A	25		2.7	S+P+12E	44

**Subzona IS\_A**, Zona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente, se referă la porțiunea de parcelă adiacentă Căii Circumvalațiunii ce va acomoda o clădire pentru comerț.

**Subzona LC\_A**, Locuire colectivă în ansambluri, se referă la porțiunea de parcelă dinspre calea ferată, adiacentă limitei estice a parcelei.



**SUBCONTROL** s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
[secretariat@subcontrol.ro](mailto:secretariat@subcontrol.ro); [www.subcontrol.ro](http://www.subcontrol.ro)  
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



### 3.7.11.13. Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional

Nu este cazul.

## 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

### 3.8.1. Bilanț teritorial - propunere de utilizare a terenului

BILANȚ TERITORIAL PE SUBZONE TEREN STUDIAT ÎN P.U.Z.				
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	%	MP
Zonă construită IS_A	201	2%	31%	3.973
Zonă construită Lc_A	0	0%	11%	1.439
Circulații- carosabil, trotuare, parcuri	0	0%	38%	4.970
Zone verzi amenajate	0	0%	20%	2.596
Total teren	12.978	100%	100%	12.978

\* Zona construită pentru Is\_A și Lc\_A se raportează la suprafața subzonelor înainte de cedarea terenurilor

REGIM TERENURI					
Nr. Carte Funciară	S. parcelă existentă (mp)	S. totală (mp)	Nr. parcelă propusă	S. parcelă propusă (mp)	Categorie de interes
414548	3,317	12,978	1	6.482	Privat Domus Mex srl
			2	4.890	Privat Domus Mex srl
			3	480	Public Mun. Timisoara
			4	595	Public Mun. Timisoara
449693	9,661		5	179	Privat Domus Mex srl
			6	76	Public Mun. Timisoara
			7	137	Privat Mun. Timisoara
			8	139	Privat Mun. Timisoara



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



REGIM TERENURI PROPUSE SPRE DEZMEMBRARE IN AFARA ZONEI REGLEMENTATE					
Nr. Carte Funciară	S. parcelă existentă (mp)	Categorie de interes existentă	Nr. parcelă propusă	S. parcelă propusă (mp)	Categorie de interes
449694	225	Public Mun. Timisoara	9	87	Privat Mun. Timisoara
			10	88	Privat Mun. Timisoara
			11	15	Public Mun. Timisoara
			12	35	Public Mun. Timisoara
425139	7,156	Public Mun. Timisoara	13	29	Public Mun. Timisoara
			14	7.127	Public Mun. Timisoara

Parcelile nr. 9, 10, 11, 12, 13, 14 se propun spre dezmembrare pentru realizarea drumurilor publice propuse și a parcărilor propuse, aferente investiției.

### **3.8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zonă, conform Legii 213/1998**

Proprietate privată a persoanelor juridice.

### **3.8.3. Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse**

- Terenul va rămâne parțial în proprietate privată
- Beneficiarul va asigura și va rezerva suprafața de teren necesară realizării obiectivelor de utilitate publică.
- Ansamblul se poate realiza în etape, astfel sunt permise operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, în condițiile respectării prevederilor legale aplicabile.
- Sunt permise operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, necesare în vederea delimitării funcțiilor pe parcele sau a realizării lucrărilor de branșamente utilități, circulații și orice alte operațiuni cadastrale și notariale vor fi considerate necesare în vederea asigurării funcțiilor detaliate anterior în prezenta documentație.

## **4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

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



**SUBCONTROL** s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO  
[secretariat@subcontrol.ro](mailto:secretariat@subcontrol.ro); [www.subcontrol.ro](http://www.subcontrol.ro)  
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858  
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



- încadrarea în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara (atât cel valabil în prezent, cât și cel în curs de avizare),
- 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. Prezentul Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia devin documente necesar de coroborat și introduse în prevederile P.U.G. Timișoara, odată cu refacerea acestuia.

Întocmit:

Specialist RUR: Dipl.Arh. Radu D. Radoslav

Dipl. Arh. Iulia Ardelean