



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

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:

Plan urbanistic zonal - construire ansamblu cu funcțiuni mixte (locuințe colective și funcțiuni complementare, birouri, spații comerciale etc.), parcări la subsol/sol și multietajate, amenajare și construire zone tehnice, amenajarea incintei cu spații verzi și plantate, mobilier urban, alei carosabile și pietonale, platforme, împrejmuire, amplasare totem și semnale publicitare, bransamente utilități și instalații de utilizare aferente, deviere rețele utilități, amenajare și reconfigurare accesuri, semnalizare și semaforizare rutieră, organizare de șantier, operațiuni cadastrale și notariale pentru dezmembrări parcele, comasări parcele, alipire parcele

Adresa:

Str. Gării nr.1, Timișoara, jud. Timiș

Număr proiect:

2607.05.7

Faza:

P.U.Z.

Data:

Octombrie 2022

Beneficiar:

PK Auburn SRL

Proiectant general:

SUBCONTROL SRL

Specialist RUR:

**Dipl. Arh. Radu D. Radoslav, Categoria
D,E,F6,G5**



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



LISTĂ DE SEMNĂTURI

Firma/ Specialitate /Nume	Parafa/Semnătura
Proiectant general	
SUBCONTROL SRL	
Coordonator proiect	
Jur. Ruxandra Bădescu	
Șef proiect urbanism	
Arh. Dipl. Radu D. Radoslav,	
Specialist RUR, categoria D,E,F6,G5	
Proiectanți urbanism	
Arh. Dipl. Sandra Andrei	
Arh. Dipl. Oana Josan	



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

1.2 RLU

2. PARTE DESENATĂ

U01 Încadrare în localitate/zonă

U02 Studiu de cvartal

U03 Plan situație existentă

U04 Reglementări urbanistice propuse

U05 Reglementări edilitare

U06 Plan mobilare

U07 Obiective de utilitate publică



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	7
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	7
1.2. OBIECTUL P.U.Z.	7
1.2.1. Solicitări ale temei-program	7
1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare al localității pentru zona studiată	9
1.1. SURSE DOCUMENTARE	9
1.1.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ, corelare cu proiectele din 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	10
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
2.4. CIRCULAȚIA.....	13
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.....	17
3.1.	CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	17
3.2.	PREVEDERI ALE PUG / MASTERPLANULUI	17
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
3.6.	DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	21
3.7.	PROTECȚIA MEDIULUI.....	25
3.7.1.	Diminuarea până la eliminarea surselor de poluare	25
3.7.2.	Prevenirea producerii riscurilor naturale.....	25
3.7.3.	Epurarea și preepurarea apelor uzate.....	25
3.7.4.	Depozitarea controlată a deșeurilor	25
3.7.5.	Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi 25	
3.7.6.	Organizarea sistemelor de spații verzi	26
3.7.7.	Refacerea peisagistică și reabilitare urbană.....	26
3.7.8.	Valorificarea potențialului turistic și balnear- după caz.....	26
3.7.9.	Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore	26
3.7.10.	Criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului conform Anexei 1 din Hotărârea de Guvern 1076 din 8 iulie 2004	26
	Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:.....	26



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.....	26
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.	27
3.7.11.3.	Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile.	27
3.7.11.4.	Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:	28
3.7.11.5.	Relevanța PUZ pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu	28
3.7.11.6.	Prevenirea producerii riscurilor naturale.....	28
3.8.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	28
3.8.1.	Listarea obiectivelor de utilitate publică	28
3.8.2.	Bilanț teritorial – propunere de utilizare a terenului	29
3.8.3.	Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zonă, conform Legii 213/1998	30
3.8.4.	Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse	30
4.	MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI/ OPERAȚIUNII PROPUSE ÎN ZONĂ	31
5.	PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.....	32
6.	CATEGORII DE COSTURI	32
6.1	Costuri suportate de investitorii privați.....	32
6.2	Costuri suportate de autoritățile publice locale	32
7.	CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	33



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 GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării _____ Plan Urbanistic Zonal – Construire ansamblu cu funcțiuni mixte (locuințe colective și funcțiuni complementare, birouri, spații comerciale etc.), parcări la subsol/sol și multietajate, amenajare și construire zone tehnice, amenajarea incintei cu spații verzi și plantate, mobilier urban, alei carosabile și pietonale, platforme, împrejmuire, amplasare totem și semnale publicitare, brășamente utilități și instalații de utilizare aferente, deviere rețele utilități, amenajare și reconfigurare accesuri, semnalizare și semaforizare rutieră, organizare de șantier, operațiuni cadastrale și notariale pentru dezmembrări parcele, comasări parcele, alipire parcele

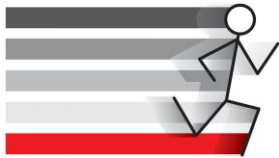
Nr. Proiect _____ 2607.05.7
Faza _____ P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal)
Beneficiar _____ PK AUBURN SRL
Proiectant general _____ Subcontrol SRL
Data elaborării _____ Octombrie 2022

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1. Solicitări ale temei-program

Documentația Plan Urbanistic Zonal: „Construire ansamblu cu funcțiuni mixte (locuințe colective și funcțiuni complementare, birouri, spații comerciale etc.), parcări la subsol/sol și multietajate, amenajare și construire zone tehnice, amenajarea incintei cu spații verzi și plantate, mobilier urban, alei carosabile și pietonale, platforme, împrejmuire, amplasare totem și semnale publicitare, brășamente utilități și instalații de utilizare aferente, deviere rețele utilități, amenajare și reconfigurare accesuri, semnalizare și semaforizare rutieră, organizare de șantier, operațiuni cadastrale și notariale pentru dezmembrări parcele, comasări parcele, alipire parcele”, județul Timiș, Municipiul Timișoara, strada Gării nr.1, în intravilan, format din 7 parcele (CF 451145, CF 428158, CF 428155, CF 428157, CF 427892, CF 427893, CF 427996), a fost întocmită la comanda beneficiarului PK AUBURN SRL.

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, Str. Gării nr.1.



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



Terenul zonei propuse spre reglementare are o suprafață totală de 56.241 mp.

Terenul reglementat este format din următoarele parcele de teren, care în prezent sunt în proprietatea ELBA S.A.:

Nr. C.F. / Nr. CAD	Proprietar	Suprafața (mp)	Total (mp)
CF 451145, nr. cad. 451145	ELBA S.A.	49.897 (face parte din CF 451145 în suprafață totală de 59.772mp)	56.241
CF 428158, nr. cad. 428158		1.527	
CF 428155, nr. cad. 428155		135	
CF 428157, nr. cad. 428157		2.151	
CF 427892, nr. cad. 427892		469	
CF 427893, nr. cad. 427893		594	
CF 427996, nr. cad. 427996		1.468 (face parte din CF 427996 în suprafață totală de 1.599mp)	

Suprafața de 49.897 mp aferentă CF 451145 (care are o suprafață totală de 59.772 mp) face obiectul antecontractului de vânzare – cumpărare încheiat în favoarea PK AUBURN S.R.L. Restul suprafeței de 9.875 mp din CF 451145 face obiectul antecontractului de vânzare – cumpărare încheiat în favoarea LIDL ROMANIA SCS, urmând a fi reglementată printr-o documentație separată de urbanism. Pentru clarificare, parcela cu CF 451145 urmează a fi dezmembrată astfel încât terenul reglementat să fie delimitat de suprafețele de teren care nu fac obiectul prezentei documentații.

Suprafața de 1.468 mp aferentă CF 427996 (care are o suprafață totală de 1.599 mp) face obiectul antecontractului de vânzare – cumpărare încheiat în favoarea PK AUBURN S.R.L și obiectul terenului reglementat. Pentru clarificare, parcela cu CF 427996 urmează a fi dezmembrată astfel încat terenul reglementat să fie delimitat de suprafețele de teren care nu fac obiectul prezentei documentații.

CF 428155, CF 427892, CF 428157, CF 427893, CF 428158, CF 427996, CF 451145 - au notate promisiunea de vânzare-cumpărare în favoarea P.K. AUBURN S.R.L.

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



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



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

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr.229/14.09.1999, terenul se înscrie din punct de vedere al zonificării teritoriale intravilane în **UTR 3, zonă unități industriale existente**.

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 3 – zona unităților industriale existente**, situate în proximitatea Canalului Bega și parțial afectat de zona de protecție a liniilor de cale ferată.

Potrivit prevederi documentație PUZ – „Malurile Canalului Bega Timișoara” aprobat prin H.C.L. nr. 27 / 2010, terenul se încadrează în **ZONA B III și IV – ZONA DE LOCUIT ATRACTIVA**.

Potrivit prevederi PUG Timișoara 2012, aflat în curs de avizare: terenul se afla în zona – **Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zonă mixtă (RiM):** „Unități industriale aflate în general în proprietate privată, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului. Activitatea industrială inițială a încetat. Incintele industriale evidențiază o structură internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces/primire fiind disfuncționale sau inexistente. Clădirile / halele existente sunt de factură diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea și se află în stări de conservare și au o valoare de utilizare foarte diferite. Puține dintre acestea au valoare de patrimoniu industrial. Infrastructura urbană e în general degradată”. (Conform cap. “RiM // Restructurarea zonelor cu caracter industrial – Zonă mixtă”, PUG Timișoara 2012, aflat în lucru).

1.1. SURSE DOCUMENTARE

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

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 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 – Malurile Canalului Bega, aprobat prin HCL nr.27/26.01.2010
- 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. 1267/07.05.2021.
- S-a întocmit Studiul istoric zonal – Evoluția fostului amplasament al Fabricii ELBA și a întregului areal delimitat de Str. Gării, Str. General Ion Dragalina, Spl.N.Titulescu și Bd. Gh. Pop de Bășești, Timișoara, jud. Timiș.

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

Zona studiată se află într-un areal cu caracter preponderent industrial al orașului. Parcela a găzduit Fabrica Elba din Timișoara, care a luat ființă în 1921, functionând inițial ca fabrică de componente pentru corpuri de iluminat și baterii, sub numele de “Uzinele DURA”. După 1948, fabrica a fost naționalizată și a devenit parte a grupului Electrobanat, producând mai departe elemente de iluminat, faruri și lampi auto.

În urmă cu câțiva ani, procesul de producție al fabricii s-a mutat în Parcul Industrial Freidorf, iar în 2017 a început demolarea clădirilor din incintă.

Situația existentă a terenului

Terenul reglementat este parțial liber de construcții, ramanand o singură clădire – fosta gradiniță a fabricii, și câteva fundații și structuri subterane ale clădirilor care au fost demolate sau care vor fi demolate. Clădirea fostei grădinițe se propune spre păstrare, iar pentru fundațiile existente pe teren s-a demarat procedura de autorizare a demolării.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evoluția localității

Vecinătățile imediate nu s-au dezvoltat în ultimii ani, singurele noi investiții din apropiere fiind campusul și clădirea de birouri Nokia, de pe strada Andrei Mureșanu.



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



Cele două maluri ale râului Bega au caractere diferite în preajma amplasamentului. Malul sudic cuprinde ansamblul extins al cartierului istoric Iosefin (în a cărei zonă de protecție nu intră terenul reglementat), cu clădiri datând din secolul XIX și prima jumătate a secolului XX.

Malul nordic alternează vechi zone industriale propuse spre refuncționalizare (fostele Electromotor, Fabrica de Țigări, Bega, Electrometal, Paltim și Pasmatex, singura fabrică încă funcțională), cu zone de locuințe cu dotări locale și servicii.

2.1.3. Potențial de dezvoltare

Zona are un real potențial de dezvoltare, datorită necesității extinderii de arii rezidențiale, precum și a creării de elemente de infrastructură și funcțiuni conexe inerente zonelor de locuit, cum sunt structurile de comerț și servicii. Planurile urbanistice din zonă au relevat tocmai aceste cerințe, inclusiv marcând segmentul discutat de mai sus ca fiind o zonă cu mare potențial pentru locuire atractivă, semi-centrală.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul se află pe teritoriul administrativ al Municipiului Timișoara, pe terenul fostei fabrici ELBA, cu acces din str. Gării, din Splaiul Nicolae Titulescu, și de pe str. Pop de Băsești.

Prin prezenta documentație se propune reglementarea unei suprafețe de 56.241 mp, identificată în planșa anexă "U04 Reglementări urbanistice propuse".

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

- la NORD - str. Gării (drum 4 benzi și tramvai/clădire Gara de Nord), locuire individuală, servicii, comerț, parțial teren proprietatea ELBA cu PUZ în lucru Supermarket Lidl
- la SUD - Splaiul N. Titulescu/canal Bega, spații locuire proprietăți private, Fabrica de Țigări, Palatul Gemeinhardt,
- la VEST - str. Pop de Băsești, proprietăți private și ale Statului Român/ clădiri (locuire individuală și colectivă, servicii, comerț, Fabrica de Țigări, clădire ELBA COM), Fabrica de Țigări
- la EST - teren aflat în proprietatea Statului Român, clădiri (locuire colectivă P+8E, servicii și comerț), parțial teren proprietatea ELBA cu PUZ în lucru Supermarket Lidl.

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 este situat în câmpia de Vest a României, caracterizată prin relief foarte calm, cu consecința existenței unor cursuri rătăcitoare de ape cu numeroase brațe, bălți și chiar zone mlăștinoase, care și-au păstrat regimul până târziu. Suprafața câmpiei este relativ plană, cotele absolute ale terenului fiind de +87.00...+90.00 m nMN, cu panta generală E - V, fără probleme de stabilitate. Din punct de vedere geologic, municipiul Timișoara și implicit zona în discuție, sunt amplasate la limita vestică a depresiunii Panonice. Depozitele geologice ale zonei



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



analizate au vârstă cuaternară, fiind reprezentat prin Pleistocen inferior și mediu format dintr-un complex nisipos argilos cu pietrișuri, nisipuri fine, argile nisipoase. Depozitele Pleistocenului mediu intră în constituția teraselor vechi.

Din punct de vedere hidrogeologic, structura hidrogeologică a zonei este reprezentată prin acviferul freatic și prin acvifere de medie adâncime și de adâncime. Acviferul freatic are nivel situat între 3.00 și 5.00 m adâncime, fiind constituit din nisipuri grosiere, alimentat de apele de precipitație și de cele ale canalului Bega. Drenarea freaticului este realizată de râuri, direcția generală de curgere fiind E – V, iar panta hidrolică are valori de cca. $i=0.1\%$.

Timișoara se încadrează în climatul temperat continental moderat, caracteristic părții de sud-est a Depresiunii Panonice, cu unele influențe submediteraneene (variante adriatică). Temperatura medie anuală este de 10.6°C , luna cea mai caldă fiind iulie (21.1°C), rezultând o amplitudine termică medie de 22.7°C . Media anuală a precipitațiilor este de 592 mm. Urmare a poziției sale în câmp deschis, dar situat la distanțe nu prea mari de masivele carpatice și de principalele culoare de vale care le separă (culoarul Timiș Cerna, valea Mureșului etc.), Timișoara suportă din direcția NV și V o mișcare a maselor de aer puțin diferită de circulația generală a aerului deasupra părții de Vest a României. Cele mai frecvente sunt vânturile de nord-vest (13%) și cele de vest (9,8%), reflex al activității anticiclonului Azorelor, cu extensiune maximă în lunile de vară. În aprilie-mai, o frecvență mare o au și vânturile de sud (8,4% din total).

Seismicitate - Conform „Codului de proiectare seismică – Partea I – Prevederi de proiectare pentru clădiri” P100-1/2013, amplasamentul cercetat se găsește în zona de hazard seismic caracterizată prin $ag = 0.20g$. ag reprezintă accelerația terenului pentru proiectare determinată pentru intervalul mediu de recurență de referință (IMR) de 225 ani și o probabilitate de depășire de 20 % în 50 de ani. Această valoare se folosește pentru calculul structurilor la starea limită ultimă. Perioada de control (de colț) a spectrului de răspuns este $T_c = 0.7$.

Adâncime de îngheț - Conform STAS 6054-77, adâncimea maximă de îngheț este de 0.70m

În conformitate cu cerințele tehnice, investigația geotehnică a constat din 22 foraje (2 x 20 m, 9 x 15 m, 11 x 10 m), din care 5 echipe hidrogeologice pe adâncime de 10 m și 7 CPT (3 x 18 m și 4 x 12 m). Lucrările de teren au fost executate de SC GEOSOND SA. Din cele foraje executate au fost prelevate probe tulburate și netulburate pe care au fost realizate încercări geotehnice specifice în Laboratorul de Geotehnică al UTCB. Pe baza investigațiilor de teren și de laborator realizate până în prezent pe amplasament se poate concluziona că terenul este alcătuit din următoarele straturi: Adâncimi Cote Descriere 2.0 – (1.00 ÷ 4.00) m (87.80 ÷ 89.10) – (84.09 ÷ 87.60) Unitatea I: Umplutură din beton și material argilos cafeniu cu nisip, pietriș, beton și resturi de materiale de construcții (beton, cărămidă, pietriș) (1.00 ÷ 4.00) – (4.00 ÷ 7.00) m (84.09 ÷ 87.60) – (81.59 ÷ 84.20) Unitatea II – Argilă, argilă prăfoasă, nisipoasă maroniu – cafenie, cu plasticitate medie – foarte mare, în stare plastic consistentă – vâtoasă, cu compresibilitate în stare naturală foarte mare – redusă, local cu comportament de umflare/contractie (4.00 ÷ 7.00) – (5.00 ÷ 15.00) (81.59 ÷ 84.20) – (76.70 ÷ 83.11) Unitatea III – Nisip fin, prăfos, uneori cu liant argilos, ruginiu, cu elemente de pietriș, neuniform, în stare mediu îndesată .



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 geotehnic:

(5.00 ÷ 15.00) – cota finală (76.70 ÷ 83.11) – cotă finală Unitatea IV – Argilă, argilă nisipoasă cenușie – verzuie, cu plasticitate redusă – foarte mare, în stare plastic consistentă – vârtosă, cu compresibilitate mare în stare naturală, cu ușor comportament de umflare/contractie, în alternanță cu nisip prăfos, argilos cenușiu – verzui cu rar pietriș mărunț, mediu îndesat - îndesat Nivelul apei subterane a fost determinat la adâncimea 3.80 – 4.70 m, respectiv cote de +83.6 – 84.7. Luând în considerare faptul că terenul de fundare este alcătuit, sub stratul de umplutură, până la o adâncime de 4 – 7 m din materiale argiloase ptrăfoase plastic consistente – vârtose cu compartiment de umflare/contractie, acesta poate fi considerat mediu - dificil de fundare în conformitate cu NP 074/2014. Pentru execuția fundațiilor, în funcție de adâncimea excavației, se pot realiza excavații taluzate și se vor lua măsuri referitoare la apa acumulată din infiltrații și cea de șiroire. Intrucât materialele coezive din Unitatea II sunt local argile cu umflări și contracții mari se vor respecta prevederile NP 126-2010. La proiectarea și execuția lucrărilor de fundații și lucrărilor de susținere vor fi avute în vedere în principal următoarele normative: - NP 112-2014 Normativ pentru proiectarea structurilor de fundare directă - NP 123-2010 Normativ pentru proiectarea fundațiilor pe piloți - NP 126-2010 Normativ privind fundarea construcțiilor pe pământuri cu umflări și contracții mari.

2.4. CIRCULAȚIA

Terenul reglementat este accesibil din: str. Gării pe latura nordică, Splaiul Nicolae Titulescu de pe latura sudică a cvartalului, de pe Bd. Gh. Pop de Băsești pe latura vestică. Toate aceste puncte de acces se regăsesc, de regulă, la mijlocul laturilor cvartalului.

O proporție foarte mică din lucrările propuse pe terenurile reglementate intră sub incidența zonei de protecție (100m) a căilor ferate – este vorba despre o fâșie din partea nordică a zonei reglementate, de o lățime care variază între 17m și cca.66m. Aici se propun zone verzi amenajate, zonă cu funcțiuni mixte (locuințe colective și funcțiuni complementare, birouri, spații comerciale etc.) și căi de comunicație rutiere și pietonale cu amenajările aferente.

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

Referitor la circulația feroviară, parcelele din cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal se află la următoarea distanță față de parcela CFR 436446 (care cuprinde și Gara de Nord) și față de axul liniei R6:



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

Nr. C.F.	Punct referință	Distanța aproximativă față de parcela CFR (CF 436446)	Distanța aproximativă față de axul liniei c.f. R6
CF 451145, nr. cad. 451145	Colțul nord-estic (cel mai apropiat)	39 m	56 m
CF 428158, nr. cad. 428158	Colțul nordic	291 m	308 m
CF 428155, nr. cad. 428155	Colțul nordic	347 m	364 m
CF 428157, nr. cad. 428157	Colțul nordic	309 m	325 m
CF 427892, nr. cad. 427892	Colțul nordic	224 m	240 m
CF 427893, nr. cad. 427893	Colțul nordic	228 m	245 m
CF 427996, nr. Cad. 427996	Latura nordică	26 m	43 m

Racordurile la utilități se realizează pe Spl. N. Titulescu (la cca. 400m față de limita de proprietate CFR, nr.cad.436446) și pe Str. Gării (la cca. 25m-31m axul căii ferate, și circa 8-18m față de limita de proprietate CFR, nr. cad. 436446).

Rețelele edilitare de pe Str. Gării care se află sub incidența zonei de protecție CFR (100m) sunt rețelele existente, la care rețelele propuse prin prezentul PUZ doar se racordează.

Rețelele edilitare propuse prin prezentul PUZ traversează axial terenul reglementat pe direcție nord-sud, fiind propuse sub viitoarea stradă care va traversa terenul. Din aceste rețele principale se ramifică rețele secundare, care deservește toate ansamblurile de clădiri propuse prin PUZ.

Dintre acestea, sub incidența zonei de protecție (100m) a liniei ferate, intră următoarele:

- Rețea de gaze naturale propusă, aflată la circa 83m de limita proprietății CFR
- Rețele de canalizare menajeră propuse, $\varnothing 315\text{mm}$ și $\varnothing 215\text{mm}$, situate între cca. 106m și 32m de axul căii ferate, la 32m fiind racordul la rețeaua existentă a orașului (pe Str. Gării)
- Rețele de alimentare cu apă propuse, $\varnothing 160\text{mm}$ și $\varnothing 225\text{mm}$, situate între cca. 108m și 36m de axul căii ferate (la 36m fiind racordul la rețeaua existentă Aquatim de pe Str. Gării)
- Rețea de canalizare pluvială propusă, $\varnothing 315\text{mm}$, situată de la 107m la 69m față de axul căii ferate.

Rețelele propuse sunt tratate pe larg în *cap. 3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE* din prezentul document și sunt reprezentate în planșa anexă *06 Reglementări – Echipare edilitară*. Reprezentarea pe planșă și suprafețele/dimensiunile prezentate mai sus sunt



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



indicative, acestea putând suferi modificări în cursul procedurii de avizare/autorizare a proiectului, precum și în funcție de mobilare și de clădirile care vor fi construite. Soluțiile de branșare la utilități pot suferi modificări în etapele ulterioare de avizare / autorizare ale proiectului, în funcție de avizele tehnice care se vor obține la faza respectivă. Aceste modificări pot avea implicații și în soluția finală de amplasare a rețelelor edilitare propuse în interiorul parcelei.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

În prezent funcțiunea terenului este una industrială, cu regim de înălțime de S+P+2E– clădirea fostei gradinițe a fabricii Elba. În vecinătate există cvartale cu locuințe și dotări de interes local: la est locuire colectivă P+8E, cu servicii și comerț la parter, dar și în clădiri dedicate (clinică), la nord locuire colectivă, comerț, servicii și PUZ în lucru obiectiv comercial Lidl, la vest și la sud locuire colectivă și individuală, precum și Fabrica de Țigări.

2.5.2. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

În prezent, terenul reglementat mai cuprinde o singură clădire aferentă fostei fabrici Elba (clădirea fostei grădinițe), cu 766 mp construiți, 0 mp platforme, accese, parcuri și anexe, 0 mp de zone verzi amenajate, POT=1,36% și CUT=0,04.

2.5.3. Aspecte calitative ale fondului construit:

Conform studiului istoric al arealului, clădirea fostei grădinițe a fabricii ELBA/ ELECTROBANAT reprezintă un element valoros al fondului construit, astfel încât se propune păstrarea și punerea ei în valoare.

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 într-o rază de 500m de la centrul zonei reglementate, conform planșei anexate "U9 – Studiu funcțiuni zonă extinsă".

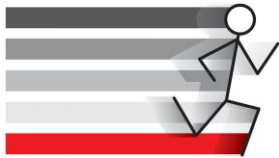
2.5.5. Asigurarea cu spații verzi:

Pe terenul studiat nu există spații verzi amenajate.

2.5.6. Principalele disfuncționalități:

Disfuncționalități existente în momentul de față:

- Potențialul nevalorificat al sitului și al întregului cvartal, poziționat la 15 minute de mers pe jos de centrul orașului, și cu accesibilitate la arterele principale de circulație generează disfuncționalități la nivelul întregului oraș.
- Zona periferică din partea de vest a orașului este dezechilibrată la nivelul funcțiilor etc.



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



- Configurația prospectului străzilor adiacente existente nu corespunde necesităților impuse de un mediu urban prietenos: trotuare suficient de late și comode, piste sigure pentru bicicliști, spații verzi ample și vegetație înaltă care să umbrească traseele pietonale, zona carosabilă definită astfel încât să nu se creeze relații conflictuale cu traseele oamenilor și cele dedicate transportului alternativ – biciclete, trotinete, role etc.
- În stadiul actual, nu există zone de spațiu verde amenajat la nivelul întregului cvartal.
- În cvartal există parcele cu construcții care contravin țesutului urban al zonei (Elba Com, clădirea vecină spre est pe Splaiul Titulescu, clădirile din colțul de NV al cvartalului, clădirile parazitare din NE)
- Gara de Nord nu are o piațetă publică în față, și nici spațiu suficient pentru a o crea.
- Gara de Nord nu are parcare.
- Pasarela Blașcovici este în stare avansată de degradare, iar poziționarea ei nu este funcțională (nu leaga două puncte de interes).

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Pe străzile ce delimitează zona propusă spre amenajare, str. Gării, str. Pop de Băsești, Bd. G. I. Dragalina și pe Splaiul N. Titulescu, 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, cu excepția clădirii fostei grădinițe Elba. 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.

Având în vedere canalizarea râului Bega și amenajările hidrotehnice din amonte, se poate estima un risc scăzut de inundații. Conform studiului geotehnic, stabilitatea terenului este asigurată, nefiind necesare măsuri deosebite pentru consolidarea acestuia.

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.

În perioada 19.07.21- 28.07.21 a avut loc prima etapă de informare și consultare a publicului, în urma căreia nu au fost înregistrate observații.



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. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

S-a obținut Certificatul de Urbanism nr. 1267/07.05.2021 emis de Primarul Municipiului Timișoara și s-a realizat un studiu istoric al terenului reglementat și al întregului areal - cvartal delimitat de cele 4 artere: Str. Gării, Bd. Gh. Pop de Băsești, Spl. N. Titulescu, Bd. Dragalina.

Din analiza datelor existente, a specificațiilor din tema de proiectare, a Certificatului de Urbanism, a studiului istoric 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, aprobat prin HCL nr.229/14.09.1999, terenul de față este situat în intravilan și reglementat conform **UTR 3, zonă unități industriale existente**.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara – în lucru (revizia 3), terenul de față este situat în intravilan și reglementat. Propunerile de reglementare sunt: **RIM - RESTRUCTURAREA ZONELOR CU CARACTER INDUSTRIAL – ZONĂ MIXTĂ**. În *Planul Urbanistic General Timișoara 2012 – Etapa 2. Concept general de dezvoltare urbana (masterplan)*, terenul propus este inclus în circuitele zonelor mixte/rezidențiale prin reconversie, ale zonelor potrivite pentru dezvoltarea unor spații de birouri de clasa A, cu accesibilitate mare și servicii conexe, precum și în circuitul zonelor care necesită o regenerare a spațiului public.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

În prezent 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 de malul Begăi, precum și prelungirea culoarului verde pe viitoarea Str. Bolintineanu înspre Str. Gării, formând o stradă care, deși este prevăzută pentru trafic auto, pune mult accentul pe circulația pietonală și velo, cu terase, piațete și zone accesibile publicului, servicii și comerț.

Prin prezenta documentație se propune asigurarea un procent de 25% spații verzi, care se va împărți astfel: minim 20% spații verzi pe sol natural și 5% 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



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



Prin propunerile din cadrul P.U.G. Timișoara în curs de avizare, profilul străzii Gării se propune să se amenajeze conform Profil Transversal Tip 14. Splaiul Nicolae Titulescu se propune a se amenaja respectând Profilul Transversal Tip 60, strada Gheorghe Pop de Băsești se propune a se amenaja respectând Profilul Transversal Tip 62, iar bulevardul General Ion Dragalina se propune a se amenaja respectând Profilul Transversal Tip 6.

Amenajarea intersecției dintre Strada Gării și Strada Dimitrie Bolintineanu se va realiza în două etape, în prima etapă pentru situația din prezent, iar etapa a doua după realizare proiect „LINIE NOUĂ DE TRAMVAI SOLVENTUL - GARA DE NORD” (care va fi în sarcina Primăriei Municipiului Timișoara). În ambele etape va fi amenajată suplimentar pe strada Gării o bandă pentru realizarea virajului la stânga pentru intrarea pe Strada Dimitrie Bolintineanu, iar pentru realizarea virajului la stânga la ieșirea din Strada Dimitrie Bolintineanu și intrarea în Strada Gării va fi amenajată o bandă pentru viraj la stânga. Această intersecție va fi prevăzută cu semafoare propuse, conform proiectului de circulație rutieră avizat.

Parcările necesare pentru acest ansamblu de construcții cu funcțiuni rezidențiale, servicii, comerciale, de birouri etc., se propun a se amenaja pe parcela reglementată, cu accesuri din strada nouă D. Bolintineanu (cu profil de 14m – propuși a fi cedați domeniului public – și prospect total de 38m), precum și din străzile aferente terenului reglementat (str. Pop de Basesti și Splaiul N. Titulescu). Calculul locurilor de parcare se va face 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. Numărul de locuri de parcare estimat prin raportare la propunerea indicativă de mobilare este de 1470, urmând a fi ajustat în funcție de evoluția procesului de avizare/autorizare a proiectului și în funcție de clădirile care se vor construi și de varianta finală de mobilare.

Se vor amenaja drumuri de acces la nivel doar pentru accesese în parcare, pentru a limita impactul negativ al autovehiculelor asupra calității formei și aspectului spațiului urban generat între clădiri.

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.

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

3.5.1. Elemente de temă, funcționalitate, amplasare

Prezentul P.U.Z. propune mai multe ansambluri de construcții cu funcțiuni mixte (locuințe colective și funcțiuni complementare, birouri, spații comerciale etc.), cu parcuri la subsol, la parterul clădirilor sau la alte etaje ale acestora, precum și la sol.



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



Pentru amplasarea construcțiilor pe parcelă se propun următoarele:

- Distanțele între clădirile din proiectul propus și cele de pe parcele învecinate cu funcțiunea de locuințe vor fi conform normelor de însorire în vigoare;
- Amplasarea construcțiilor pe parcelă cu funcțiunea de locuințe colective 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.

Propunerea de dezvoltare din prezentul P.U.Z. are la bază un **studiu de însorire**, din care se constată că nu există un impact asupra vecinătăților. Din perspectiva însoririi proprii, studiul respectiv concluzionează cu o serie de recomandări de realizare a circuitelor funcționale ale locuințelor propuse, astfel încât să se asigure lumină naturală directă conform legislației în vigoare în încăperile de locuit.

Propunerea privind funcțiunea de locuințe colective va urmări parametrii sanitari pentru locuit stipulați în Ordinul 119/2014, precum și în normative și reglementări în vigoare. De asemenea, locuințele vor avea o înălțime liberă la plafon de minim 2,55m.

Spațiile de tip SAD (servicii cu altă destinație decât cea a locuirii, complementare - comerț, servicii etc.) propuse, complementare funcțiunii de locuire, la parterul sau primul etaj al clădirilor cu locuințe vor fi de natură astfel încât să nu creeze riscuri de sănătate sau disconfort pentru populație, respectând cu strictețe legislația în vigoare.

La subsolul și demisolul clădirilor se vor prevedea parcuri, accese la casele de scară, adăposturi de protecție civilă și alte spații tehnice ale construcțiilor.

De asemenea, propunerea din prezentul P.U.Z. are la bază un studiu de evaluare a impactului asupra sănătății și confortului populației, care vine în întâmpinarea propunerii cu o serie de recomandări pentru a asigura încadrarea în normele din standardele în vigoare.

3.5.2. Bilant 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:



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



- Deschiderea străzii propuse Bolintineanu, formând o stradă cu circulație auto, cu zone verzi, pietonale și velo, cu piațete și zone accesibile publicului, parcuri private și cu acces public la subsol, servicii și comerț.
- Organizarea accesului auto
- Dezvoltarea noului cartier după principii unitare și în concordanță cu clădirile și funcțiunile cvartalului
- Punerea în valoare a clădirilor istorice prin mobilarea propusă
- Reabilitarea clădirii fostei gradinițe Elba, cu redarea funcțiilor sale originale, administrativă și de gradiniță, completate cu comerț și servicii.
- 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 suprafața întregii zone reglementate prin PUZ	Existent	Propus
Suprafață teren propusă spre dezmembrare/reglementată prin PUZ	56.241	56.241
P.O.T.	1,36%	40%
C.U.T.	0,04	2,7
Regim de înălțime	S+P+2E (clădirea fostei gradinițe a fabricii Elba)	2S+P+10E+11Dx+ETH
H maxim	-	45,0 m
Zone verzi (la sol și acoperiș înierbat, terasă)	0%	25% - din care minim 20% pe sol natural și 5% pe placă

Procentul de 25% de spații verzi, format din minim 20% pe sol natural și 5% pe placă, se va calcula la suprafața întregii zone reglementate, urmând a fi realizat integral la construirea întregului proiect ce face obiectul PUZ.

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.



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



3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Investiția se va racorda la toate utilitățile necesare- apă/canal, gaz și curent- din str. Gării, Str. Pop de Băsești, Bd. Dragalina și/sau Splaiul N. Titulescu, în funcție de soluțiile date de către regiile locale.

Soluțiile de branșare pot suferi modificări în etapele ulterioare de avizare / autorizare ale proiectului, în funcție de avizele tehnice care se vor obține la faza respectivă.

Alimentare cu apă

Alimentarea cu apa pentru zona studiata se va face de la rețeaua de alimentare cu apa a municipiului Timisoara, existenta pe străzile adiacente amplasamentului.

Astfel se propun 3 puncte de legare la rețeaua existentă, și anume pe str.Gării, pe str. Pop de Băsești și Splaiul N. Titulescu.

Aceasta sursa va asigura un debit pentru satisfacerea consumului de apa si stingerea eventualelor incendii.

In zona reglementată se propune o rețea de apă principală amplasată pe drumul central nou propus care se va branșa la conductele de pe str.Gării, Str. Pop de Băsești, respectiv Splaiul N. Titulescu. Din aceste conducte se vor ramifica rețele spre clădirile propuse.

Rețelele vor putea fi realizate din tuburi PE-HD, Pn 10, De.160-225 mm, L=1300 m, echipate cu hidranti de incendiu supraterani Dn 100 mm si camine de vane de închidere.

Alimentarea cu apă a cladirilor propuse in PUZ se va face la rețeaua nou propusă pe amplasament prin bransamente de apa individuale realizate din tuburi PE-HD, Pn 10, De.63-125 mm si camin de apometru.

Debitele estimate necesare sunt:

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 1.113,315\ mc/zi = 12,886\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 1.335,978\ mc/zi = 15,463\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 166,997\ mc/h = 46,388\ l/s$$

Soluția de branșare poate suferi modificări în etapele ulterioare de avizare / autorizare ale proiectului, în funcție de avizele tehnice care se vor obține la faza respectivă.

Canalizarea

In zona studiată se propune un sistem de canalizare separativ. Astfel se propun rețele independente de canalizare menajeră și pluvială.

Astfel, apele uzate menajere vor fi evacuate în canalizarea stradală, iar apele pluviale vor fi descărcate în râul Bega.

Canalizarea menajeră

Racordarea la canalizarea menajera pentru zona studiata se va face la rețeaua de canalizare menajera a municipiului Timisoara, existenta pe str. Gării Ø220 cm.

Se propune in incinta studiata o rețea de canalizare menajera gravitationala, formată dintr-un tronson principal amplasat pe drumul de legatura intre str.Gării și Splaiul N.Titulescu, care preia prin tronsoane secundare apele uzate de la clădirile propuse.

Rețeaua de canalizare menajeră propusă se va realiza din tuburi PVC, D=200-315 mm in lungime totala de L=910 m.

Apele colectate în rețeaua de canalizare s-au determinat conform STAS 1846/90, procentul



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



de restituție se considera de 100% din necesarul de apă calculat.

Apele uzate sunt descărcate în final la stația de epurare a municipiului Timișoara.

Descărcarea apelor uzate de la clădirile propuse în PUZ se va face la canalele nou propuse pe amplasament, prin racorduri de canalizare individuale realizate din tuburi PVC, SN8, D=160-200 mm și cămin de racord.

Debitele estimate sunt:

$$\begin{aligned} Q_{UZI\ MED} &= 1.113,315 \text{ mc/zi} = 12,886 \text{ l/s} \\ Q_{UZI\ MAX} &= 1.335,978 \text{ mc/zi} = 15,463 \text{ l/s} \\ Q_{U\ ORAR\ MAX} &= 166,997 \text{ mc/h} = 46,388 \text{ l/s} \end{aligned}$$

Canalizarea pluvială

Apele pluviale de pe clădiri, platforme și drumuri se vor colecta de o rețea de canalizare pluvială realizată din tuburi din PVC, SN8, D=315-800 mm, L=1100 m, trecute printr-un separator de namol și hidrocarburi și apoi descărcate printr-o gură de vărsare direct în canalul Bega.

Debitul de ape pluviale estimat este: $Q_{PL} = 894,23 \text{ l/s}$

Volumul anual al apelor pluviale estimat: $V_{\text{anual}} = 80.481 \text{ mc/an}$

Alimentarea cu energie electrică

- **Situația actuală**
- În zona studiată, există o linie de medie tensiune care, conform Avizului de amplasament favorabil Nr. 08553876 / 05.08.2021., care poate prelua noii consumatori prevăzuți în prezenta documentație.
- **Situația propusă**
- Se prezintă în continuare bilanțul estimat al puterilor consumatorilor:
- **Clădiri** cu spații cu funcțiuni de locuințe, funcțiuni conexe locuirii (ex: grădiniță), servicii, comerciale, tehnice, parcare:

Nr. crt.	Categoria receptoarelor	Pi [kW]*	Pc [kW]*	Sc [kVA]*
1.	Spații de locuit	30294	7998	9997
2.	Spații comerciale, servicii	463	370	462
3.	Parcări (iluminat, ventilații, bariere etc.)	121	105	116
4.	Iluminat exterior, rutier și al aleilor	8	8	9
5.	Funcțiuni educație	145	109	118
6.	Stație pompare ape pluviale	250	250	272
	Total	31281	8840	10974



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



*Valorile, soluțiile tehnice și materialele prezentate sunt strict prezentate estimativ, acestea urmând a fi determinate precis ulterior în funcție de procedura de avizare/autorizare, varianta finală de mobilare și de clădirile care vor fi construite.

Lucrările necesare în zonă vor rezolva alimentarea noilor consumatori.

Din linia de 20kV, existentă pe Splaiul Nicolae Titulescu, se vor alimenta, prin intercalarea lor într-o buclă, patru posturi de transformare în anvelopă de beton:

- PT1 – 2x2500 kVA;
- PT2 – 2x2500 kVA;
- PT3 – 2x1600 kVA;
- PT4 – 1x2000 kVA.

Fiecare post de transformare deservește un grup de clădiri.

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

Soluțiile propuse pentru alimentarea cu energie electrică pot suferi modificări în etapele ulterioare de avizare / autorizare ale proiectului, în funcție de avizele tehnice de racordare sau de soluția avizată de SC Enel Distribuție Banat SA, care se vor obține la faza respectivă.

Telecomunicații

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

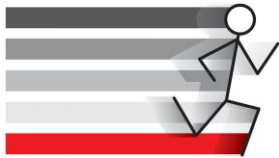
Rețea și racorduri gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin solicitarea racordării la rețelele de interes public pentru distribuția gazelor naturale, în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale, aprobat prin Ordinul prezidentului ANR nr.32 din 2017, modificat și completat cu Ordinul nr.173 din 2019.

Pentru asigurarea debitului de gaze naturale necesar consumatorilor din zona studiată se propune extinderea rețelei de gaze existente pe splaiul Nicolae Titulescu. Rețeaua de gaze naturale propusă va avea o lungime aproximativă, L=890 m.

Alimentarea cu gaze naturale a clădirilor propuse se va realiza prin racorduri de gaze naturale și posturi de reglare-măsurare amplasate în exterior, în apropierea accesului în imobil.

Conductele de gaze naturale proiectate vor fi executate din polietilenă de înaltă densitate (PEHD), PE 100, clasa de calitate B, cu un raport dimensional standard care va avea valoarea 11 (SDR 11). Adâncimea de pozare va fi conform art. 75 din NTPEE-2018.



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



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

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

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

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

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

- Se va asigura ventilația conf. normelor în vigoare- naturală și mecanică
- Încălzirea se va realiza în sistem centralizat pe fiecare corp de cladire, 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.

Zonele de depozitare ale deșeurilor sunt marcate indicativ în planșa anexă U05 *Reglementări edilitare.*



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.

Prin amenajarea canalului Bega cu diguri, precum și amenajările hidrotehnice de la Costei și Topolovățul Mare, debitele de pe canalul Bega pot fi reglate, astfel încât să fie evitat riscul de inundații. Se pastrează neafectată zona de protecție a malului canalului Bega.

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 clădiri.

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 canalul Bega. Parcărilor subterane se vor curăți cu mijloace mecanizate cu consum redus de apă, apele uzate vor fi trecute prin separatorul de nămol și hidrocarburi, înainte de descărcarea în canalul Bega. În cazul în care vor exista activități profesionale de preparare a hranei, 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



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



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

3.7.6. Organizarea sistemelor de spații verzi

Spațiile verzi se propun a fi amenajate sub formă de spații verzi aferente clădirilor 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 20% spații verzi pe sol natural și 5% pe placă. Suprafața de spații verzi se asigură prin: suprafețe înnierbate, arbori, garduri vii, arbuști, terase înnierbate.

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 Str. Bolintineanu. Pe lângă acestea, se introduc zone verzi de protecție, care vor acționa ca zone tampon față de blocurile dinspre Bd. Dragalina, 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 comunicație 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.**



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



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 56.241 mp este situat într-o zonă semi-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.

În organizarea amplasamentului s-au studiat prevederile PUZ aprobat prin HCL nr. 27/2010 Malurile canalului Bega Timișoara, de Planul Urbanistic General în vigoare. 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 problematicei mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropic 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.



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



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 25% din totalul suprafeței terenurilor reglementate, procent format din: minim 20% spații verzi pe sol natural și 5% 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

3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publică

Sunt prevăzute terenuri din proprietatea privată a beneficiarului, care vor fi rezervate în vederea realizării obiectivelor cu acces public, în vederea posibilității realizării viitoarei străzi D. Bolintineanu.

Obiective cu acces public propuse sunt: viitoarea strada Bolintineanu și rețelele edilitare. Prin prezenta documentație se propun trei tipuri de proprietăți, conform planșei anexe U07 *Obiective de utilitate publică*:



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



- Teren proprietate privată
- Teren proprietate privată cu acces public
- Teren proprietate privată propus a fi cedat domeniului public

Tipuri de proprietăți de perspectivă, sugerate în afara zonei reglementate, sunt:

- Terenuri proprietate privată cu acces public – de perspectivă
- Terenuri proprietate privată, sugerate spre a fi cedate în domeniul public – de perspectivă

Pentru fâșia cu profil de 14 m din viitoarea stradă Bolintineanu, propus a fi cedată către domeniul public, înainte de a fi realizat procesul de transfer autoritățile competente vor semna împreună cu beneficiarul PUZ-ului și un document care definește regulile de folosire ale respectivului teren ce va fi cedat, printre care și regulile de restricționare a traficului rutier pe viitoarea stradă Bolintineanu pe durata sfârșitului de săptămână și după orele de vârf în timpul săptămânii, precum și în alte perioade ce vor fi stabilite. Aceasta vor servi pentru desfășurarea de evenimente, piețe volante, târguri, activități culturale etc., precum și pentru crearea unei zone pietonale și velo extinse, unde comunitatea locală să poată avea spațiu de desfășurare, promenadă etc.

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

3.8.2. Bilanț teritorial – propunere de utilizare a terenului

BILANȚ TERITORIAL GENERAL				
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	MP	%	MP	%
Zonă construită, din care:	766,00	1,36%	22.496,40	40,00
(1) suprafață construită aferentă zonei cu funcțiuni mixte: locuințe colective și funcțiuni complementare, birouri, spații comerciale etc.	0,00	0,00	21.733,40	38,64
(2) suprafață construită aferentă zonei de învățământ (grădinițe, creșe etc.), comerț și servicii	0,00	0,00	766,00	1,36
Platforme, accese, circulații, parcări, etc.	0,00	0,00	19.684,35	35,00
Zone verzi amenajate, din care:	0,00	0,00	14.060,25	25,00
20% pe sol natural	0,00	0,00	11.248,20	20
5% pe placă (parcări subterane, ALA, spații tehnice, terasă etc.)	0,00	0,00	2.812,05	5
Total	56.241,00	100,00	56.241,00	100,00



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			
Suprafața (mp)	Nr. Parcelă	Suprafața (mp)	Categorie de interes
56,241	1	5496	propunere cedare în domeniul public
	2	25775	privat
	3	24970	privat

*Forma și suprafața exactă a parcelelor propuse prin tabelul de mai sus și planșa de Obiective de utilitate publică mai pot suferi ajustări în faza de autorizare a construcțiilor.

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

-Proprietate privată a persoanelor juridice

3.8.4. Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse

- Terenul reglementat va rămâne în proprietate privată, exceptând suprafața prevăzută spre a fi cedată domeniului public pentru a realiza viitoarea stradă
- Beneficiarul va asigura și va rezerva suprafața de teren necesară obiectivelor de utilitate publică, anume va asigura suprafața de teren necesară realizării străzii Bolintineanu cu profil de 14m.
- Ansamblul reglementat prin PUZ se poate realiza în etape/faze. Astfel sunt permise operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor necesare pentru realizarea etapizată / în faze a proiectului și indiferent de proprietarul terenurilor din zona reglementată;
- Sunt permise oricâte operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, necesare în vederea delimitării funcțiunilor pe parcelă, ori a realizării lucrărilor de bransamente utilități, circulației și orice alte operațiuni cadastrale și notariale vor fi considerate necesare în vederea asigurării funcțiunii detaliate anterior.
- Indicatorii urbanistici ai terenului P.O.T. și C.U.T. se vor calcula întotdeauna prin raportare la întregul teren reglementat prin PUZ, în suprafață de 56.241 mp, indiferent de operațiunile notariale și cadastrale (alipire, comasare, dezmembrare, parcelare) care se vor realiza cu privire la terenul reglementat și indiferent de orice transferuri ale dreptului de proprietate ulterioare. În măsura în care terenul din care s-a făcut dezmembrarea era deja construit, atunci la calculul indicatorilor POT și CUT pentru parcela dezmembrată se va adăuga suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.
- Spațiile verzi se vor realiza etapizat, iar procentul final de minim 25% (format din minim 20% pe sol natural și 5% pe placă/terase) se va asigura la finalizarea întregului proiect avut în vedere pe terenul reglementat, indiferent de cate faze/etape de execuție vor fi, prin raportare la suprafața întregii zone reglementate.



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

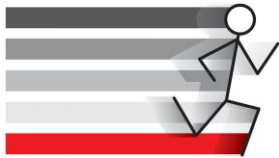
- La finalizarea întregului proiect avut în vedere pe terenul reglementat, vor trebui asigurate spații verzi în procent de minim 25%, format din minim 20% pe sol natural și 5% pe placă/terase determinate prin raportare la suprafața întregii zone reglementate.
- Autorizarea lucrărilor tehnico-edilitare se va face în paralel sau după autorizarea construcțiilor prevăzute în PUZ.

Zona	Suprafață (mp) reglementată	%	Suprafață rezervată pentru obiective publice (mp)	%	Suprafață după rezervare obiective publice (mp)
CF 451145, nr. cad. 451145 (se reglementează parte din CF 451145, care are o suprafață totală de 59.772mp)	49,897	88.70	5,496	9,77	50,745
CF 428158, nr. cad. 428158	1,527	2.72			
CF 428155, nr. cad. 428155	135	0.24			
CF 428157, nr. cad. 428157	2,151	3.82			
CF 427892, nr. cad. 427892	469	0.84			
CF 427893, nr. cad. 427893	594	1.06			
CF 427996, nr. cad. 427996 (se reglementează parte din CF 427996, care are o suprafață totală de 1,599 mp)	1,468	2.62			
TOTAL	56,241	100.00			

- Terenul destinat realizării circulației (a noii străzi D.Bolintineanu – stradă propusă), cu profilul de 14m, care este propus spre a fi trecut în domeniul public este reprezentat în planșa 07 *Obiective de utilitate publică*.

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, rezolvarea problemelor urbanistice, edilitare și de mediu.



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



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 deschisa publicului, , crearea de spații verzi amenajate, locuri de joacă, teren de sport și reabilitarea clădirii fostei grădinițe care va avea și funcțiunea originară (de grădiniță). 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 PK AUBURN SRL.

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.

Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.

Autoritățile locale nu vor suporta costuri în exteriorul 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



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. Sandra Andrei