

## FOAIE DE CAPĂT

PR. NR. 154 /2022

**DENUMIRE PROIECT**      **INTOCMIRE PUZ: CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE (LOCUIȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, BIROURI, SPAȚII COMERCIALE ETC.), PARCĂRI LA SUBSOL/ SOL ȘI MULTIETAJATE, AMENAJARE ȘI CONSTRUIRE ZONE TEHNICE, AMENAJAREA ÎNCINTEI CU SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE, MOBILIER URBAN, ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, PLATFORME, ÎMPREJMUIRE, AMPLASARE TOTEM ȘI SEMNALE PUBLICITARE, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI INSTALAȚII DE UTILIZARE AFERENTE, DEVIERE REȚELE UTILITĂȚI, AMENAJARE ȘI RECONFIGURARE ACCESE, SEMNALIZARE ȘI SEMAFORIZARE RUTIERĂ, ORGANIZARE DE ȘANTIER, OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRĂRI PARCELE, COMASĂRI PARCELE, ALIPIRE PARCELE**

**AMPLASAMENT**                      : intravilan Timișoara, jud.Timiș CF - 450457, 414514, 414513, 414511, 414509, Calea Stan Vidrighin nr. 22

**BENEFICIAR**                              : PK PURPLE S.R.L.

**PROIECTANT GENERAL** : S.C. ATG STUDIO S.R.L.  
TIMIȘOARA, spl. Nistrului, nr. 1, et. 1, Ap. 5A  
Tel: 0724549459  
Email: office@atgstudio.ro

**FAZA DE PROIECTARE** : P.U.Z.

S.C. ATG STUDIO S.R.L.

## **BORDEROU**

### **A. PARTE SCRISĂ**

- 1. FOAIE DE CAPĂT**
- 2. BORDEROU**
- 3. MEMORIU TEHNIC**

### **B. PARTE DESENATĂ**

- PLAN TOPOGRAFIC/CADASTRAL**
- A.01 PLAN INCADRARE**
  - A.02 STUDIU CVARTAL**
  - A.03 SITUAȚIA EXISTENTĂ**
  - A.04 REGLEMENTĂRI URBANISTICE**
  - A.05 PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR**
  - A.06 PROPUNERE DE MOBILARE**
  - A.07 VOLUMETRIE**

## MEMORIU TEHNIC

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date generale

<b>Denumire proiect</b>	<b>: INTOCMIRE PUZ: CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE (LOCUIȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, BIROURI, SPAȚII COMERCIALE ETC.), PARCĂRI LA SUBSOL/ SOL ȘI MULTITETAJATE, 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, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI INSTALAȚII DE UTILIZARE AFERENTE, DEVIERE REȚELE UTILITĂȚI, AMENAJARE ȘI RECONFIGURARE ACCESE, SEMNALIZARE ȘI SEMAFORIZARE RUTIERĂ, ORGANIZARE DE ȘANTIER, OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRĂRI PARCELE, COMASĂRI PARCELE, ALIPIRE PARCELE</b>
<b>Amplasament</b>	<b>: intravilan Timisoara, jud.Timis CF - 450457, 414514, 414513, 414511, 414509, Calea Stan Vidrighin nr. 22</b>
<b>Faza de proiectare</b>	<b>: PLAN URBANISTIC ZONAL</b>
<b>Beneficiar proiect</b>	<b>: PK PURPLE S.R.L.</b>
<b>Proiectant general</b>	<b>: S.C. ATG STUDIO S.R.L. TIMIȘOARA, spl. Nistrului, nr. 1, et. 1, Ap. 5A Tel: 0724549459 Email: office@atgstudio.ro</b>

## 1.2. Obiectul lucrării

Se solicită de beneficiar realizarea unui PUZ care are ca obiectiv „**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 accese, semnalizare și semaforizare rutieră, organizare de șantier, operațiuni cadastrale și notariale pentru dezmembrări parcele, comasări parcele, alipire parcele.**”.

Datele temei program au fost stabilite de comun acord cu beneficiarul.

Terenurile în suprafață totală de **69095,00 mp** conform CF se află în **intravilanul municipiului Timișoara, jud. TIMIȘ**, în zona de sud-est a municipiului, la adresa Calea Stan Vidrighin nr. 22, între străzile Cerna, Calea Stan Vidrighin și Bulevardul Liviu Rebreanu.

Terenurile figurează în Cartea Funciara cu **CF 450457** (CF vechi 411471) cad 450457, **CF 414514** (CF vechi 31217) top 8572/1/2 - 8573/1/2, 8573/2, 8575/2, 8576, 8577/1/2-3, 8577/1/1/2-3, 8577/1/1/1/2, 8577/1/1/1/1/2, 8577/1/1/1/1/1/2, 8577/3, 8578/1/2-3, 8578/1/1/2, 8578 - 8579/2/5, **CF 414513** (CF vechi 31217) top 8572/1/2 - 8573/1/2, 8573/2, 8575/2, 8576, 8577/1/2-3, 8577/1/1/2-3, 8577/1/1/1/2, 8577/1/1/1/1/2, 8577/1/1/1/1/1/2, 8577/3, 8578/1/2-3, 8578/1/1/2, 8578 - 8579/2/4, **CF 414511** (CF vechi 31217) top 8572/1/2 - 8573/1/2, 8573/2, 8575/2, 8576, 8577/1/2-3, 8577/1/1/2-3, 8577/1/1/1/2, 8577/1/1/1/1/2, 8577/1/1/1/1/1/2, 8577/3, 8578/1/2-3, 8578/1/1/2, 8578 - 8579/2/3, **CF 414509** (CF vechi 31217) top 8572/1/2 - 8573/1/2, 8573/2, 8575/2, 8576, 8577/1/2-3, 8577/1/1/2-3, 8577/1/1/1/2, 8577/1/1/1/1/2, 8577/1/1/1/1/1/2, 8577/3, 8578/1/2-3, 8578/1/1/2, 8578 - 8579/2/2, având **proprietar pe SC SPUMOTIM SA.**

Zona reglementată, care face obiectul acestei documentații, nu se află în zonă protejată sau de protecție a monumentelor istorice, respectiv zone de interes deosebit, având categoria de folosință: curți construcții.

## 1.3. Surse de documentare

Studiile de fundamentare și proiectele elaborate pentru întocmirea PUZ sunt :

- Ridicare topografică
- Studiu geotehnic
- Alte documentații de urbanism aprobate în zonă
- RGU aprobat prin HG 525/1996 republicată
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată.
- Ordinul nr. 233/26.02.2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și actualizare a documentațiilor de urbanism.

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul MLPAT 91/91, privind formularele, procedura de autorizație și conținutul documentelor și alte acte legislative specifice domeniului
- Ordinul nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizat.
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM-010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.
- HG nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România.
- PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018
- PUG-ul în curs de elaborare al Municipiului Timișoara
- HCL 390/2021 privind înființarea Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism
- Legea nr. 59/2016
- Ordin nr. 2701 din 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

Funcțiunea predominantă în zonă este cea industrială, dar există și locuințe colective cu servicii aferente în vecinătate. Terenurile din zona reglementată sunt în prezent mobilate cu construcții industriale și edilitare din cadrul complexului industrial Spumotim, conform planului topografic din documentația atașată.

Zona reglementată, care face obiectul acestei documentații, nu se află în zonă protejată sau de protecție a monumentelor istorice, respectiv zone de interes deosebit, având categoria de folosință: curți construcții.

Terenurile din zona reglementată sunt echipate edilitar.

### 2.2. Încadrare în localitate

Terenurile în suprafață totală de **69095,00 mp** se află în **intravilanul municipiului Timișoara, jud. TIMIȘ**, în zona de sud-est a municipiului, la adresa Calea Stan Vidrighin nr. 22, între strada Cerna, Calea Stan Vidrighin și Bulevardul Liviu Rebreanu.

Terenurile figurează în Cartea Funciara cu **CF 450457** (CF vechi 411471) cad 450457, **CF 414514** (CF vechi 31217) top 8572/1/2 - 8573/1/2, 8573/2, 8575/2, 8576, 8577/1/2-3, 8577/1/1/2-3, 8577/1/1/1/2, 8577/1/1/1/1/2, 8577/1/1/1/1/1/2, 8577/3, 8578/1/2-3, 8578/1/1/2, 8578 - 8579/2/5, **CF 414513** (CF vechi 31217) top 8572/1/2 - 8573/1/2, 8573/2, 8575/2, 8576, 8577/1/2-3, 8577/1/1/2-3, 8577/1/1/1/2, 8577/1/1/1/1/2, 8577/1/1/1/1/1/2, 8577/3,

8578/1/2-3, 8578/1/1/2, 8578 - 8579/2/4, **CF 414511** (CF vechi 31217) top 8572/1/2 - 8573/1/2, 8573/2, 8575/2, 8576, 8577/1/2-3, 8577/1/1/2-3, 8577/1/1/1/2, 8577/1/1/1/1/2, 8577/1/1/1/1/1/2, 8577/3, 8578/1/2-3, 8578/1/1/2, 8578 - 8579/2/3, **CF 414509** (CF vechi 31217) top 8572/1/2 - 8573/1/2, 8573/2, 8575/2, 8576, 8577/1/2-3, 8577/1/1/2-3, 8577/1/1/1/2, 8577/1/1/1/1/2, 8577/1/1/1/1/1/2, 8577/3, 8578/1/2-3, 8578/1/1/2, 8578 - 8579/2/2, având **proprietar pe SC SPUMOTIM SA.**

### **2.3. Vecinătăți**

Terenul studiat este delimitat în partea de nord de strada Cerna CF447617, la est de str. Calea Stan Vidrighin CF440187, la sud de parcelă privată CF452925 (curți construcții) și parcela proprietate privată, iar la vest de un teren proprietate publică.

Pe latura vestică și nord-vestică terenurile reglementate intră în zona de protecție a unei rețele electrice aeriene LEA 110 kV (de 18,5 m din axul liniei).

### **2.4. Elemente ale cadrului natural**

Regimul eolian în partea de sud – vest a României este determinat de dezvoltarea sistemelor barice care se interferează deasupra Europei la latitudinea de 45° nord. În zona de câmpie, cea mai mare pondere o au vânturile din nord.

Tipul topoclimatic este specific zonei de silvostepă. El se caracterizează prin temperaturi medii anuale ridicate ( 10,6° C ), intervalul anual fără îngheț este mai extins ( peste 200 de zile ), iar numărul mediu anual de zile cu îngheț mai mic ( 95 ).

Clima este temperat – moderată.

### **2.5. Circulația**

Accesul auto și pietonal se face în prezent de pe strada Cerna, Calea Stan Vidrighin și Blvd. Liviu Rebreanu, adiacente terenurilor reglementate pe laturile de nord, est, respectiv sud-vest. Pe latura de vest a zonei reglementate se află un teren proprietate publică pe care există în prezent un drum pietruit, în zona de protecție LEA 110kV

### **2.6. Ocuparea terenurilor**

În momentul de față, terenurile din zona reglementată sunt mobilate cu construcții industriale și edilitare din cadrul complexului industrial Spumotim, conform planului topografic din documentația atașată.

În zona de protecție a LEA 110kV din partea de NV a terenurilor studiate se află în prezent un drum de asfalt, conform planului topografic din documentația atașată.

## **2.7. Echipare edilitară și electrică**

Amplasamentul studiat este echipat edilitar.

*Se va completa în urma obținerii avizelor de amplasament cu infrastructura de rețele existentă în vecinătatea amplasamentului.*

Pe latura vestică și nord-vestică, zona reglementată se afla parțial în zona de protecție a unei rețele electrice aeriene LEA 110 kV (de 18,5 m din axul liniei).

## **2.8. Probleme de mediu**

Terenurile din zona reglementată sunt aproximativ plane și nu prezintă riscuri naturale de mediu.

## **2.9. Opțiuni ale populației**

Propunerile prevăzute în această documentație vor fi dezbătute în cadrul procedurii de informare a publicului.

# **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

## **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Din analiza datelor existente, a specificațiilor din tema de proiectare, CU și consultarea cu furnizorii de utilități rezultă că aceste elemente pot constitui premisa reală pentru abordarea unor propuneri în zona reglementată, incluzând prin aceasta:

- propunerea unor dezvoltări imobiliare
- sistematizarea terenului
- propunerea unor noi accese

Restricții identificate:

Linia electrică aeriană LEA 110kV din partea de vest și nord-vest a terenului are o zonă de protecție de 18,5m din axul liniei – conform planșei de reglementări urbanistice.

## **3.2. Prevederi ale PUG**

În PUG aprobat prin HCL nr.157/2002 prelungit prin HCL nr. 619 din 2018 - zonificarea funcțională clasează parcela studiată din cadrul PUZ-ului ca fiind "Zonă unități industriale și depozitare".

Conform PUG în curs de elaborare al Municipiului Timișoara, terenul se încadrează în tipologia de zonă RiM – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – Zonă mixtă. De asemenea, se propune modernizarea străzii Cerna la profil de 27 metri.

## **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Prin poziție, relația cu propunerile de dezvoltare din zonă și accesibilitate, cadrul natural are un potențial mare de dezvoltare. Se dorește amenajarea unui ansamblu cu funcțiuni mixte.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție de configurare, amplasare și autorizare a acestora.

Accesele pietonale vor fi prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel.

Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție este obligatorie la curțile interioare. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

Prin PUG în curs de elaborare al Municipiului Timișoara se prevede lărgirea străzii Cerna de către municipalitate la un profil stradal de 27m. În acest sens se propune cedarea unei suprafețe de teren către domeniul public în vederea realizării acestei modernizări – conform planșei de reglementări urbanistice.

În vederea modernizării drumului pietruit de pe terenul proprietate publică - afectat de zona de protecție a LEA 110kV - care delimitiază pe partea vestică zona reglementată prin PUZ, la un profil stradal de 14m și prelungit până la intersecția propusă cu str. Cerna, se propune cedarea unei suprafețe de teren către domeniul public în vederea realizării acestei străzi – conform planșei de reglementări urbanistice. Astfel, noua strada va face legătura dintr Blvd. Liviu Rebreanu și str. Cerna și va face posibil accesul auto și pietonal pe terenul studiat de pe latura de vest.

În vederea îmbunătățirii permeabilității pietonale a zonei reglementate, se propune un traseu preponderent pietonal - privat dar cu acces public - pe diagonala SV-NE a sitului, care va face legătura între Bulevardul Liviu Rebreanu în partea sud-vestică și Calea Stan Vidrighin în partea nord-estică a zonei reglementate.

De asemenea, se propune un traseu preponderent pietonal – privat dar cu acces public – și pe diagonala SE-NV a sitului, care va face legătura între Calea Stan Vidrighin în partea sud-estică și strada Cerna în partea nord-vestică a zonei reglementate.

Aceste legături preponderent pietonale vor deservi accesul spre sit și vor avea continuitate cu traseele aferente profilelor stradale învecinate.

### **3.5. Zonificarea funcțională**

Zona reglementată prin PUZ se propune a avea funcțiunea de **ZONA MIXTĂ** și în zona reglementată se va realiza un **ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE (LOCUIȚE 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, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI INSTALAȚII DE UTILIZARE AFERENTE, DEVIERE REȚELE UTILITĂȚI, AMENAJARE ȘI RECONFIGURARE ACCESE, SEMNALIZARE ȘI SEMAFORIZARE RUTIERĂ, ORGANIZARE DE ȘANTIER, OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRĂRI PARCELE, COMAȘĂRI PARCELE, ALIPIRE PARCELE.**



Ansamblul reglementat prin PUZ se poate realiza în etape / faze. Astfel, sunt permise oricâte operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare / alipire a terenurilor sunt necesare pentru realizarea etapizată / în faze a proiectului și indiferent de proprietarul terenurilor din zona reglementată

### **3.5.1 Reglementări**

Suprafața totală a terenurilor din zona reglementată este, conform CF, de 69095mp.

Suprafața totală a terenurilor din zona reglementată este, conform ridicării topografice, de 69095,13mp.

Prin PUZ se propune reglementarea unei zone cu funcțiunea de **ZONA MIXTĂ**, cu acces din domeniul public, și în zona reglementată se va realiza un **ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE (LOCUIȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, BIROURI, SPAȚII COMERCIALE ETC.), PARCĂRI LA SUBSOL/ SOL ȘI MULTITETAJATE, 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, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI INSTALAȚII DE UTILIZARE AFERENTE, DEVIERE REȚELE UTILITĂȚI, AMENAJARE ȘI RECONFIGURARE ACCESE, SEMNALIZARE ȘI SEMAFORIZARE RUTIERĂ, ORGANIZARE DE ȘANTIER, OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE PENTRU DEZMEMBRĂRI PARCELE, COMASĂRI PARCELE, ALIPIRE PARCELE.**

Clădirile cu funcțiunea de locuințe vor respecta prevederile din OMS 119/2014.

Încălzirea se va realiza în sistem centralizat.

În funcție de natura și tipul investiției, beneficiarul va acționa în strictă concordanță cu prevederile normelor generale și specifice de protecția muncii, a cerințelor PSI privind proiectarea și utilizarea construcțiilor.

La toate clădirile se va asigura accesul mașinilor de intervenție.

Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

#### **Amplasarea clădirilor față de limite:**

Amplasarea clădirilor în cadrul zonei reglementate se va realiza în limitele zonei de implantare definite în planșa de reglementări urbanistice:

- La Nord - zona de implantare se întinde până la o distanță de 5m față de limita parcelei rezultate în urma cedării suprafeței de teren pentru modernizarea str. Cerna la profil stradal de 27m - conform planșei de reglementări urbanistice.
- La Nord-Vest și Vest - zona de implantare se întinde: (i) fie până la zona de protecție a LEA 110kV (ii) până la o distanță de 5m față de limita parcelei rezultate în urma cedării suprafeței de teren pentru modernizarea drumului pietruit din vest la profil stradal de 14m - conform planșei de reglementări urbanistice.

- La Sud - zona de implantare se întinde până la o distanță de 6m față de limita de proprietate - conform planșei de reglementări urbanistice.
- La Est - spre str. Calea Stan Vidrighin, zona de implantare se întinde până la o distanță de 5m față de limita de proprietate - conform planșei de reglementări urbanistice.

#### Circulații și accese:

Zona reglementată va avea minim un acces auto. Parcela va putea fi accesată de pe străzile existente sau propuse de pe laturile de nord, est și vest.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte, și calculul va fi realizat conform regulilor din Anexa 2 la PUG-ul Mun. Timișoara în vigoare.

#### Înălțimea maximă admisă:

Înălțimea maximă admisă și regimul de înălțime maxim este conform planșei de reglementări urbanistice:

- 2S+P+12E+E.tehnic (Înălțime totală maximă = 49m; înălțime maximă la cornișă = 46m) în zona de implantare perimetrală a zonei reglementate, conf. planșei de reglementări urbanistice
- 2S+P+9E+E.tehnic (Înălțime totală maximă = 39m, înălțime maximă la cornișă = 36m) în zona de implantare intermediară conf. planșei de reglementări urbanistice
- 2S+P+7E+E.tehnic (Înălțime totală maximă = 33m, înălțime maximă la cornișă = 30m) în zona de implantare dinspre centrul zonei reglementate, conf. planșei de reglementări urbanistice

Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

Se admit etaje tehnice, cu următoarele condiții:

- Nu se admit la etajul tehnic alte funcțiuni în afara celor tehnice, circulații verticale și orizontale și terase circulabile și necirculabile.
- Suprafața construită a etajului tehnic retras va fi de maxim 50% din suprafața ultimului etaj.

#### Spații verzi:

Spațiile verzi se vor realiza etapizat, iar procentul de minim 25% din zona reglementată aferentă proiectului (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 câte faze/etape de execuție vor fi.

## Împrejmuirea:

Se admit împrejmuiiri doar pentru separarea unor servicii funcționale, protecția împotriva intruziunilor și asigurarea protecției vizuale pentru anumite funcțiuni, precum spre exemplu grădiniță.

### **3.5.2. Bilanț teritorial**

Bilanț Teritorial					
	Existent		Propus		
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>		%
Teren conform CF	69095,00	-	69095,00		-
Teren conform ridicare topo	69095,13	100,00	69095,13		100,00
Zona industrie si depozitare	69095,13	100,00	0,00		0,00
ZONA MIXTA	Constructii		27638,05	66364,13	40,00
	Drumuri de incinta, alei, trotuare, parcaje	0,00	21452,30		31,05
	Saptiu verde		17273,78		25,00
Drumuri, trotuare, piste de biciclete, zone verzi in aliniament	0,00	0,00	2731,00		3,95

Suprafata cedata in vederea realizarii drumurilor = 2731mp  
 Se asigura o zonă verde de minim 25,00% (S<sub>spatiu.verzi</sub>=17273,78mp) din suprafata totală reglementată.

Spațiile verzi se vor realiza etapizat, iar procentul de minim 25% din zona reglementată aferentă proiectului (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 câte faze/etape de execuție vor fi.

### **3.5.3. Indici urbanistici propuși**

#### **ZONA MIXTĂ**

POT maxim=45%;

CUT maxim=3,00;

### **3.6.Dezvoltarea echipării edilitare**

#### 3.6.1 Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă pentru zona studiată se va face de la sistemul centralizat de alimentare cu apă al municipiului Timișoara (administrat de s.c. AQUATIM s.a.). Această sursă va asigura un debit pentru satisfacerea consumului de apă și stingerea eventualelor incendii.

Se va detalia în fazele ulterioare ale PUZ-ului.

#### 3.6.2 Canalizarea menajeră

Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare al municipiului Timișoara (administrat de s.c. AQUATIM s.a.).

Se va detalia în fazele ulterioare ale PUZ-ului.

#### 3.6.3 Canalizarea pluvială

Apele pluviale de pe clădiri sunt colectate de către o rețea de canalizare pluvială, apoi sunt descărcate în bazine de retenție.

Apele pluviale de pe drumuri și din zona parcărilor sunt colectate de către o rețea de canalizare pluvială, apoi sunt pre-epurate într-un separator de nămol și hidrocarburi (SNH) și descărcate în bazine de retenție.

Apa pluvială din bazinele de retenție va fi descărcată controlat prin pompare în rețeaua de canalizare pluvială prevăzută pe străzile din zona PUZ. Apa pluvială colectată poate fi folosită pentru irigarea spațiilor verzi.

Se va detalia în fazele ulterioare ale PUZ-ului.

#### 3.6.4 Rețeaua de alimentare cu energie electrică

##### Alimentarea cu energie electrică

Parcela va beneficia de alimentare cu energie electrică. Se propune realizarea de branșamente în subteran.

Soluția de racordare se va stabili de către Operatorul de Distribuție Zonal (E-Distribuție Banat).

Se va detalia în fazele ulterioare ale PUZ-ului.

##### Iluminat public

Se va detalia în fazele ulterioare ale PUZ-ului.

##### Canalizație telecomunicații

Parcela va beneficia de branșament de telecomunicații.

Se va detalia în fazele ulterioare ale PUZ-ului.

### **3.7. Protecția Mediului:**

#### 3.7.1. Măsurile propuse în vederea diminuării surselor de poluare:

Deșeurile generate din activitatea propusă a se desfășura vor fi preluate de operatori autorizați.

Depozitarea deșeurilor menajere se va face în puștele amplasate în spații special amenajate, acoperite și la o distanță de cel puțin 10m față de ferestrele camerelor de locuit ale clădirilor învecinate. Ridicarea și transportul acestora se va realiza periodic de către o firmă de salubritate autorizată în baza unui contract.

Canalizarea menajera propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare al municipiului Timișoara (administrat de s.c. AQUATIM s.a.).

Se va detalia în fazele ulterioare ale PUZ-ului.

Spațiile verzi se vor realiza etapizat, iar procentul de minim 25% din zona reglementată aferentă proiectului (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 câte faze/etape de execuție vor fi.

### 3.7.2. Recuperarea terenurilor degradate, consolidarea terenurilor instabile

În zona reglementată P.U.Z. nu exista terenuri degradate sau instabile, în consecință nu sunt necesare lucrări pentru consolidarea acestora.

3.7.3. Delimitarea zonelor protejate, cu prezentarea prescripțiilor generale pentru conservarea patrimoniului natural și construit

Suprafața alocată P.U.Z-ului nu este încadrată într-o zonă protejată de conservare a patrimoniului natural sau construit.

### 3.7.4. Zonele propuse pentru refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Se va detalia în fazele ulterioare ale PUZ-ului.

### 3.7.5. Măsuri de prevenire și combatere a riscurilor naturale și antropice

Se va detalia în fazele ulterioare ale PUZ-ului.

**Tratarea criteriilor de mediu conform HG 1076/2004 se va anexa la documentație.**

## **3.8. Obiective de utilitate publică**

În vederea modernizării de către municipalitate a străzii Cerna la profil stradal de 27m și a modernizării și prelungirii drumului pietruit (de pe terenul proprietate publică din vestul terenului studiat) la profil stradal de 14m se va ceda o suprafață de 2731,00 mp către domeniul public.

## **4. Modul de integrare a investiției / operațiunii în zonă**

Prin funcțiunea propusă de ZONĂ MIXTĂ se va consolida direcția de reglementare existentă în zonă, dezvoltată prin alte PUZ-uri aprobate și prin PUG-ul în curs de elaborare al Municipiului Timișoara, aceea de transformare a unor foste situri industriale și depozitare în **ZONE MIXTE cu locuințe colective și funcțiuni complementare, birouri, spații comerciale etc.**

## **5. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivel UTR**

Procesele de dezvoltare urbană și reconversie a zonelor industriale dezafectate asigură dezvoltarea economică a zonelor adiacente precum și refacerea peisajului urban prin asigurarea de diverse funcțiuni economice sau sociale necesare.

## **6. Categoriile de costuri**

### 6.1. Costuri suportate de investitori privați

- Costuri suportate în interiorul PUZ

Costurile cu proiectul propus prin PUZ aflat în interiorul zonei reglementate vor fi suportate integral de către investitorul privat.

- Costuri suportate în exteriorul PUZ

Proiectarea și execuția de rețele și branșamentele necesare realizării proiectului reglementat prin PUZ vor fi suportate de către investitor.

#### 6.2. Costuri suportate de autoritățile publice locale

- Costuri suportate în interiorul PUZ

Nu este cazul.

- Costuri suportate în exteriorul PUZ

Nu este cazul.

Întocmit:  
Arh. Mircea Crăculeac