



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. Nr. 113/19/08-2021

P.U.Z TIMIȘOARA, Str. Stefan cel Mare Nr. 39, C.F. Nr. 413902 Timisoara

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentației

Denumirea proiectului: **PLAN URBANISTIC ZONAL**
ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE SERVICII SI LOCUIRE COLECTIVA S+P+9E+ER
Mun. TIMIȘOARA, Jud. Timiș
Str. Stefan cel Mare, Nr. 39
C.F. 413902 Timișoara

Beneficiar: **IENEA ION si IENEA ELENA**

Proiectant: **S.C. PRO- ARH TCC S.R.L.**

Data: **August 2021**

1.2 Obiectivul lucrării

Planul Urbanistic Zonal stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de dezvoltare ulterioară a unei zone aparținând în prezent intravilanului Municipiului Timișoara. Zona pentru care urmează a fi elaborat Planul Urbanistic Zonal este identificată prin C.F. 413902 Timișoara, nr. cad. 413902, proprietar fiind Ienea Ion si Ienea Elena. Obiectivul propriu-zis al prezentei documentații este reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului menționat mai sus.

1.3 Surse de documentare

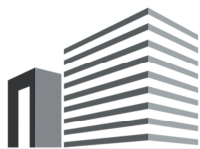
Prezenta documentație se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului, precum și a Legii 50/1991.

În elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-au avut în vedere prevederile din Reglementările Tehnice privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat cu MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

De asemenea s-au avut în vedere reglementările stabilite prin Planul Urbanistic General Timișoara, aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 și Noul Plan Urbanistic General Timișoara, disponibil pe site-ul Primăriei Timișoara.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenului studiat;
- Trasarea și profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situația existentă și cu alte documentații de urbanism aprobate în zonă;
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. Nr. 113/19/08-2021

P.U.Z TIMIȘOARA, Str. Ștefan cel Mare Nr. 39, C.F. Nr. 413902 Timisoara

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANE

2.1 Evoluția zonei

Zona din care face parte parcela studiată e un mix de funcțiuni industriale, servicii și locuire și se află în proximitatea centrului cartierului Fabric. În trecut zona avea un puternic caracter industrial și comercial, fiind unul dintre cele mai vivante și dinamice cartiere ale orașului. În ultimele decenii în schimb, acest caracter a dispărut aproape în totalitate lăsând în urma zone reziduale și clădiri abandonate aflate în diferite stări de degradare. În ultimii ani au început să apară în zona funcțiuni cerute atât de dinamica pieței imobiliare cât și de nevoia de asanare și revitalizare a acesteia: locuințe colective cu funcțiuni comerciale și servicii, reabilitarea fatadelor clădirilor istorice, conversia spațiilor industriale existente etc.

2.2 Incadrarea în localitate

Terenul studiat se află în partea de Est a Municipiului Timișoara, în intravilan, în cvartalul cuprins între străzile Ioan Octavian Iosif – Ștefan cel Mare – Școlii, fiind o parcelă de colț.

Conform extras CF nr. 413902 Timișoara și CU nr. 2030 din 28.07.2021 terenul studiat se află în intravilanul municipiului Timișoara și se află în zona de protecție istorică a Ansamblului Fabricii de bere Cod TM-II-a-06167. Poz. 138 din Lista de Monumente Istorice 2010.

Din punctul de vedere al încadrării în oraș, poziția este favorabilă, datorită accesibilității, echipării edilitare și a deservirii cu instituții de interes general. Amplasamentul studiat are front la două străzi și este accesibil atât pietonal, cât și cu mașina, sau prin intermediul mijloacelor de transport în comun sau cu bicicleta.

2.3 Elemente ale cadrului natural - Analiza situației existente

Terenul în momentul de față este liber de construcții.

Conform PUG aflat în vigoare aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018: parcela studiată face parte din UTR 40, fiind marcată ca și zonă propusă de instituții publice și servicii de interes general.

Conform PUG aflat în lucru etapa3: parcela studiată face parte din zona M1 – Zona mixtă cu regim de construire închis adiacentă principalelor artere de trafic. Fiind o parcelă de colț conform reglementărilor subzonei M1 se acceptă un POT de maxim 70%, de asemenea fiind o parcelă cu poziție dominantă se poate accepta un regim de înălțime mai mare.

Terenul are o suprafață relativ plană, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare și are asigurată stabilitatea generală.

Vecinătățile directe sunt:

- la Nord – Str. Ștefan cel Mare nr.37 – Nr. Cad. 420458, parcela locuințe individuale/servicii
- la Sud – Str. Ștefan Octavian Iosif, Nr. Top. 6739,
- la Est – Str. Ștefan Octavian Iosif, Nr.1, Nr. Top 7149 – parcela locuințe colective cu servicii la parter
- la Vest – Str. Ștefan cel Mare, Nr. Cad. 409647

Parcela studiată face parte dintr-o zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de circulație ale municipiului Timișoara.

Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Specific este modul de construcție urbană de tip închis, cu imobile situate în aliniament.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. Nr. 113/19/08-2021

P.U.Z TIMIȘOARA, Str. Stefan cel Mare Nr. 39, C.F. Nr. 413902 Timisoara

2.4 Circulația

Parcela este adiacentă la două artere de circulație importante – str. Stefan cel Mare și str. Stefan Octavian Iosif. Accesul (spre parcare subterană) pe teren prin PUZ este propus a se realiza de pe str. Stefan Octavian Iosif. Capacitățile actuale ale străzilor existente sunt: Str. Ștefan Octavian Iosif 22 m și Str. Ștefan cel Mare 12 m. În prezent, accesul auto pe parcela nu este reglementat. Acesta fiind propus a se realiza de pe strada Stefan Octavian Iosif (acces parcare subterană).

2.5 Ocuparea terenurilor

În vecinătatea zonei studiate funcțiunile existente sunt mixte: de locuire individuală și colectivă în ansambluri de blocuri cu regim de înălțime care variază între P+4E – P+6E+Er – S+P+10E+2Er, cu servicii la parter, precum și zone cu unități de depozitare și producție (Fabrica de bere), cât și parcele pentru servicii (Biserici, Centre de afaceri etc). De asemenea în proximitatea sitului studiat se află în curs de aprobare documentații pentru zone mixte de locuire colectivă și funcțiuni complementare, comerciale, servicii, activități economice de tip terțiar (birouri, turism, administrativ financiar bancare), învățământ, conf. Aviz de oportunitate Nr. 55 din 10.12.2020 cu h max propus de 2S+P+12E.

2.6 Echiparea edilitară

În prezent în proximitatea parcelei studiate există rețele de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră, rețele de energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, fiind posibilă astfel realizarea racordurilor pentru investițiile ce fac obiectul P.U.Z.-ului.

2.7 Probleme de mediu

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare.

2.8 Opțiuni ale populației

În situația de față nu este cazul. Proprietatea este privată, construcțiile ce urmează a se realiza sunt investiții amplasate pe un singur lot. Potrivit legii, propunerea de reglementare va fi supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației ce vor fi organizate de Municipiul Timișoara, Direcția de Urbanism.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

În urma analizării studiilor de fundamentare, se pot trage următoarele concluzii generale:

- se propune zonificare funcțională a parcelei studiate într-o parcelă cu funcțiuni mixte de servicii (parter și etaj 1) și locuire colectivă (etaje - **maxim 40 de apartamente**)
- se va asigura un procent de minim 20% spații verzi amenajate în cadrul parcelei - se vor corela și respecta cumulativ HCL 62/28.02.2012 privind aprobarea „Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Mun. Timișoara 2010-2020 și Anexa 1- Cadastru Verde” și Hg 525/1996
- se va asigura număr necesare de locuri de parcare pentru funcțiunea propusă în subsolul incintei
- se propune un regim de înălțime MAXIM de S+P+9E+Er fiind vorba de o parcelă de colț aflată într-o poziție urbană privilegiată (dominantă)- la frontiera urbană dintre zona istorică a cartierului Fabric și zona mai nou construită de clădiri pentru locuințe colective – servicii etc.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. Nr. 113/19/08-2021

P.U.Z TIMIȘOARA, Str. Stefan cel Mare Nr. 39, C.F. Nr. 413902 Timisoara

3.2 Prevederi ale PUG

Conform PUG aflat în vigoare aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018: parcela studiată face parte din UTR 40, fiind marcată ca și zonă propusă de instituții publice și servicii de interes general, Zona de Protecție Istorică a Ansamblului Fabricii de bere Cod TM-II-a-06167.

Conform PUG aflat în lucru etapa3: parcela studiată face parte din zona M1 – Zona mixtă cu regim de construire închis adiacentă principalelor artere de trafic. Fiind o parcelă de colț conform reglementărilor subzonei M1 se acceptă un POT de maxim 70%.

3.3 Valorificarea cadrului natural

În cazul amplasamentului studiat, nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui echilibru între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, cât și pentru revitalizare calității urbane a cartierului Fabric.

Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui procent de 20% spații verzi amenajate în cadrul incintei.

3.4 Modernizarea circulației

Se va asigura numărul de parcuri necesare unui imobil de servicii (la parter și etaj 1) și locuire colectivă (de la etaj 2 până la etaj retras **total de maxim 40 apartamente**) în cadrul parcarii subterane propuse cu acces de pe str. Ștefan Octavian Iosif. Se va opta pentru tipul de parcare supraetajată (cate 2 locuri de parcare etajate).

Calcul necesar locuri de parcare

Parter - SAD cu S=250mp și S=400mp

250mp x 1loc/100mp = 3 locuri

400mp x 1loc/100mp = 4 locuri

Se adaugă pt. angajați

(5+10)angajați x 1loc/5angajați = 3 locuri

Etajul 1 - SAD cu S=250mp și S=400mp

250mp x 1loc/100mp = 3 locuri

400mp x 1loc/100mp = 4 locuri

Se adaugă pt. angajați

(5+10)angajați x 1loc/5angajați = 3 locuri

TOTAL necesar locuri de parcare =20 locuri

Etajul 2,9+Er locuințe colective cu 40 apartamente

40ap x 1,15loc/ap =46 locuri

TOTAL necesar locuri de parcare =46 locuri

Locuri de parcare în incintă, la subsol (etajate câte două): 2x23locuri = 46 locuri

TOTAL locuri parcare asigurate: 46 locuri

Parcela este situată în zona istorică și conform HCL428/2010 necesarul de locuri de parcare pentru funcțiunile de servicii (SAD-urile de la parter și etajul 1) vor fi asigurate de locurile de parcare de pe domeniul public din zonă.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. Nr. 113/19/08-2021

P.U.Z TIMIȘOARA, Str. Stefan cel Mare Nr. 39, C.F. Nr. 413902 Timisoara

3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Tinand cont de specificul zonei studiate și de dezvoltarea urbana a Municipiului Timișoara se inainteaza urmatoarele propuneri:

- reglementarea parcelei în vederea transformării acesteia într-o parcela cu functiune mixtă de servicii și locuire colectivă
- se propun interventii specifice unei zone mixte de locuinte și servicii aflată pe o parcelă de colț cu o pozitie urbană privilegiată (dominantă)- regim de inaltime, aliniere, integrare, asigurarea circulatiei si locurilor de parcare, spatii verzi.

3.5.1 Regimul de aliniere al construcțiilor

Deoarece parcela este una de colt si directioneaza catre situl istoric Fabric, corpurile de clădire propuse în regim de înălțime S+P+2E vor păstra caracterului zonei cu un regim de construire închis, clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis), păstrând astfel aliniamentul existent pe strada Stefan cel Mare. Corpul de cladire dominant S+P+9E+Er va fi amplasat spre strada Octavian Iosif, păstrând aliniamentul existent pe strada.

Pentru corpurile **S+P+1E** Se stabilesc următoarele retrageri:

- la 3.00 m de la Str Octavian Iosif
- la 0 m de la Str Stefan cel Mare
- 0 m, respectiv 20.57 m fata de limita lateral dr
- 0 m, respectiv 13.50m fata de limita posterioara

Pentru corpurile **S+P+2E** Se stabilesc următoarele retrageri:

- la 3.00 m de la Str Octavian Iosif
- la 0 m de la Str Stefan cel Mare
- 0 m, respectiv 20.57 m fata de lim lat dr
- 0 m, respectiv 13.50m fata de limita posterioara

Pentru corpul de clădire **S+P+6E+Er** Se stabilesc următoarele retrageri:

- la 3.00 m de la Str Octavian Iosif
- la min. 15.19 m de la Str Stefan cel Mare
- 0 m fata de limita lateral dreapta
- 13.50 m sau H/2 fata de limita posterioara

Pentru corpul de clădire **S+P+9E+Er** Se stabilesc următoarele retrageri:

- la 7.84 m de la Str Octavian Iosif
- la min. 28.57 m de la Str Stefan cel Mare
- 0 m fata de limita lateral dreapta
- 17.50 m sau H/2 fata de limita posterioara

3.5.2 Regim de inaltime

Din punct de vedere al regimului de inaltime, se propun corpuri de clădire cu înălțime variabilă după cum urmează:



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. Nr. 113/19/08-2021

P.U.Z TIMIȘOARA, Str. Ștefan cel Mare Nr. 39, C.F. Nr. 413902 Timisoara

- partea de clădire cu front continuu cu retragerile precizate mai sus va avea un regim de înălțime de S+P+1E – cornișă aliniată ca și înălțime la cornișă casei vecine pe latura de Nord

- partea de clădire cu un regim de înălțime de S+P+2E va avea cornișă aliniată ca și înălțime la cornișă celei mai înalte case din frontul strazii Ștefan cel Mare (conform desfasuratelor atasate), dar maxim 10 m

-partea de clădire înaltă aliniată la limita din partea dreapta (locuinte colective existente P+6E+Er) va avea un regim de înălțime de maxim S+P+6E+Er cu înălțime maximă la cornișă de 25 m, iar partea de clădire cea mai înaltă va avea un regim de înălțime de maxim S+P+9E+Er cu înălțime maximă la cornișă de 35 m

3.5.3 Modul de utilizare al terenurilor

Deoarece caracterul principal al zonei va fi unul mixt de servicii cu locuire colectivă ocuparea terenurilor se va inscrie in limita a maxim **60%** și se va respecta un C.U.T. maxim de **3**.

BILANT TERITORIAL

| SUPRAFATA TEREN | SITUATIA PROPUȘA | |
|---|------------------|-------------|
| S aferenta zonei de servicii si locuinte colective: | 1300 mp | 100% |
| <ul style="list-style-type: none">• Constructii pentru servicii si locuinte colective | 780 mp | max 60% |
| <ul style="list-style-type: none">• Alei, rampa parcare subterana, scari acces parter | 260 mp | max 20% |
| <ul style="list-style-type: none">• S aferență zonei de spatii verzi in cadrul parcelei | 260 mp | min 20% |
| TOTAL TEREN | 1300 mp | 100% |

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

In vederea stabilirii soluțiilor de echipare tehnico-edilitară se va tine cont de prevederile impuse prin L372/2005 privind performanta energetica a cladirilor.

- **Alimentarea cu apă potabilă**

a) Situația existentă.

În prezent parcela studiată nu are instalații de alimentare cu apă potabilă sau industrială. Pe strada Ștefan cel Mare există o rețea de apă potabilă deservită de S.C. AQUATIM S.A., realizată cu conducte având diametrul de 160 mm.

b) Situația propusă.

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru locatari, angajați și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format dintr-un branșament de apă potabilă din sistemul centralizat de apă al municipiului Timișoara, nou propus. Branșamentul de apă potabilă se va realiza de pe str. Ștefan cel Mare cu



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. Nr. 113/19/08-2021

P.U.Z TIMIȘOARA, Str. Stefan cel Mare Nr. 39, C.F. Nr. 413902 Timisoara

conducte de polietilenă din PE – ID, având diametrul de 63 mm, conform planșei de reglementări echipare edilitară anexate. Din acest bransament se va racorda imobilul propus.

Branșamentul proiectat va asigura consumul menajer necesar imobilelor propuse. Conducele vor fi pozate subteran, la o adâncime de cca. 1,1 – 1,5 m în lungul străzilor conform planșelor anexate. Debitul și presiunea necesare în rețelele de distribuție așa cum rezultă din breviarul de calcule vor fi asigurate de stațiile de pompare ale localității.

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizează execuția lucrărilor de investiții. La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

- **Canalizarea**

- a) Situația existentă.

În prezent terenul nu este sistematizat, are funcțiunea de teren curți construcții și nu există canalizare menajeră sau pluvială. Pe strada Ștefan Octavian Iosif există o rețea canalizare deservită de S.C. AQUATIM S.A., realizată cu conducte având diametrul de 400 mm.

- b) Situația propusă.

Canalizarea propusă pentru PUZ – ul studiat se va face în sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

1. Canalizarea apelor uzate menajere

Se va realiza o racordare la sistemul de canalizare al municipiului Timișoara, pe strada Ștefan Octavian Iosif, unde există o rețea de canalizare realizată cu conducte având diametrul de 400 mm, conform planșei de reglementări echipare edilitară anexate. Racordul de canalizare se va realiza din materiale agrementate în acest scop și va fi realizat din PVC – KG cu diametrul de 250 mm. La acest racord de canalizare se va racorda imobilul propus.

Conducele de canalizare va fi poziționată obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip de cca. 15 cm iar lateral de 20 cm.

Pentru asigurarea unei exploatare corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute obligatoriu cu cămine de vizitare amplasate la o distanță maximă de 50 m unul de altul, conform STAS 3051. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

Căminele de vizitare vor fi realizate din elemente prefabricate din beton având etanșare cu garnitură de cauciuc. Ele vor fi acoperite cu capace de fontă carosabile.

2. Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe clădiri, platforme betonate, drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi cu o capacitate de 15 l/s și dirijate spre un bazin de retenție, propus conform planșei de reglementări echipare edilitară – apă potabilă și canalizare, anexată. Bazinul de retenție va avea un volum de 12 m³. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute, iar surplusul va fi descărcat



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. Nr. 113/19/08-2021

P.U.Z TIMIȘOARA, Str. Ștefan cel Mare Nr. 39, C.F. Nr. 413902 Timisoara

controlat, gravitațional sau prin pompare în rețeaua de canalizare AQUATIM, la 45 de minute după încheierea precipitațiilor, conform planșei de reglementări echipare edilitară – apă potabilă și canalizare, anexată.

Rezultă volumul de apă colectat la o ploaie:

$$V_{\text{colectat}} = 9,86 \text{ m}^3.$$

Volumul de apă colectat anual este:

$$V_{\text{anual}} = 819,00 \text{ m}^3 / \text{an}.$$

La execuție se vor respecta distanțele minime între utilități conform normelor în vigoare.

- **Alimentarea cu energie electrică:**

- a) Situația existentă.

În prezent, parcela studiată nu are rețea de alimentare cu energie electrică, pe parcelă nu există linii electrice aeriene. Pe strada Ștefan Octavian Iosif există rețea electrică LEA 400 V, în exploatare.

- b) Situația propusă.

În zonă apar noi consumatori de energie electrică, preponderent de uz casnic.

Consumul luat în calcul este pentru 1 (unu) imobil de locuit, în regim de înălțime S+P+9E+Er cu SAD la parter și primul etaj.

Conform normativ PE 132/2003 bilanțul energetic al consumatorilor de energie electrică se apreciază astfel:

| | |
|---------------------------------|--|
| - 40 locuințe x 20,0 kW / loc. | $P_i = 800 \text{ kW}$ |
| | $P_a = P_i \times 92\% = 736 \text{ kW}$ |
| | |
| - 6 obiective SAD x 30,0 kW/SAD | $P_i = 180 \text{ kW}$ |
| | $P_a = P_i \times 50\% = 90 \text{ kW}$ |

TOTAL

$P_i = 980 \text{ kW}$

$P_s = 826 \text{ kW}$

Pentru alimentarea cu energie electrică se propune realizarea un racord electric la rețeaua de alimentare cu energie electrică a municipiului, LEA 400 V existentă pe strada Ștefan Octavian Iosif, conform planșei de reglementări echipare edilitară electrice-gaz-telefonie.

Racordul electric va fi comun pentru imobilul propus, urmând ca în firida de bransament energie electrică să se realizeze separarea de consum pentru toate unitățile locative și SAD și o separare de consum pentru părțile comune.

De asemenea, se va prevedea iluminat stradal cu corpuri de iluminat de 250 W, montate pe stâlpi.

Soluțiile tehnice de racord și distribuție vor fi studiate în etapele următoare după finalizarea P.U.Z.-ului.

Toate aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de E-DISTRIBUTIE BANAT SA și se vor executa de către de firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

- **Echiparea cu rețele de telecomunicatii:**



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. Nr. 113/19/08-2021

P.U.Z TIMIȘOARA, Str. Ștefan cel Mare Nr. 39, C.F. Nr. 413902 Timisoara

a) Situația existentă.

În prezent, parcela studiată nu are rețele de telefonie și telecomunicații. Pe strada Ștefan Octavian Iosif există cabluri fibră optică.

b) Situația propusă.

La comanda beneficiarului, operatorii de specialitate vor realiza racorduri la rețelele de telefonie și telecomunicații existente pe strada Ștefan Octavian Iosif.

La proiectare și execuție se vor respecta prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 132-2003; I7-2002; PE 107-1995; P 118-1999).

- **Alimentare cu gaze naturale:**

a) Situația existentă.

În prezent, pe parcela studiată nu există rețele de gaze naturale. Pe strada Ștefan Octavian Iosif există rețea de gaze naturale.

b) Situația propusă.

Asigurarea noii dezvoltări cu gaze naturale se va realiza prin realizarea unui nou branșament la rețeaua de gaze naturale existentă pe strada Ștefan Octavian Iosif.

Pentru alimentarea cu gaze naturale se propune realizarea un branșament la rețeaua de gaze naturale a municipiului, conform planșei de reglementări echipare edilitară electrice-gaz-telefonie.

Branșamentul de gaze naturale va fi comun pentru imobilul propus, urmând ca din conducta de branșament gaze naturale să se realizeze separarea de consum pentru toate unitățile locative și SAD.

Soluțiile tehnice de racord și distribuție vor fi studiate în etapele următoare după finalizarea P.U.Z.-ului.

Toate aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor tehnice elaborate de proiectanți specializați agreați de EON și se vor executa de către firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

- **Deseurile menajere:**

Deseurile menajere vor fi depozitate în pubele amplasate într-un loc special amenajat în zona cailor de acces. Pubelele vor fi ridicate și golite periodic de către societatea de salubritate specializată, pe baza unui contract de servicii încheiat între locatari și societatea de salubritate.

3.7 Protecția mediului

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

Raportul mediu natural – mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

– Spațiul plantat pe parcelă nu va fi mai mic de 20% din suprafața lotului.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. Nr. 113/19/08-2021

P.U.Z TIMIȘOARA, Str. Stefan cel Mare Nr. 39, C.F. Nr. 413902 Timisoara

- Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea.

Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului pentru P.U.Z - EXTINDERE CLADIRI PENTRU SPATII DE CAZARE SI SERVICII CONEXE, IN REGIM S+P+2E+M SI SUPLIMENTARE LOCURI DE PARCARE - PARCARE SUBTERANA:

1. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire in special la:

a). gradul in care planul sau programul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor;

Amplasamentul investiției este în teritoriul administrativ al Municipiului Timișoara, pe parcela cu CF Nr. 413902 Timișoara, cu o suprafață de 1300 mp. Fiind un PUZ pentru transformarea parcelei actuale în zona mixta de servicii si locuinte colective, in regim de inaltime maxim S+P+9E+Er, cu un nr de maxim 40 de apartamente, se vor crea conditii de creștere a confortului și modului de viață cu efect benefic asupra comunității. Datorită faptului că nu se intenționează utilizarea de resurse din zonă, alte asemenea investiții nu vor avea de suferit, dimpotrivă vor presupune exinderea unor facilități precum rețea de apă potabilă și pentru incendiu, electrice, canalizare etc. Orice alta dezvoltare a activitatii pe amplasament se va realiza cu respectarea functiunilor initiate de catre PLANUL URBANISTIC ZONAL prezentat.

b). gradul in care planul sau programul influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele;

PLANUL URBANISTIC ZONAL propus va influenta si celelalte planuri sau programe pentru zona supusa dezbaterii, existente deja sau in curs de aprobare, in sensul in care se va accelera obtinerea aprobarilor necesare de la organele abilitate si a demararii activitatilor de autorizare si construire a imobilelor si infrastructurii aferente.

In aceeasi masura, PLANUL URBANISTIC ZONAL supus aprobarii este influentat de planurile existente in lucru sau aprobate in zona, in sensul corelarii proiectelor de realizare a infrastructurii zonei.

Acesta va accentua tendinta de dezvoltare a zonei, va atrage dupa sine demararea tuturor lucrarilor propuse a se realiza in zona datorita in special aportului pe care il vor avea noii investitori la aceasta.

c). relevanta planului sau programului in/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovarii dezvoltarii durabile;

Toate proiectele promovate pe amplasament se aliniaza proiectelor de dezvoltare durabila a zonei. Activitatea promovata de catre titularul planului se incadreaza specificului zonei.

Vor fi asigurate prin proiect toate utilitatile necesare functionarii in conditii optime a cladirilor cu functiune mixta de servicii si locuire colectiva. De asemenea se va avea in vedere integrarea in solutiile tehnice propuse considerentele necesare protectiei mediului:

c1. Protectia calitatii apelor. Lucrarile de extindere a alimentării cu apa potabila si canalizare sunt concepute in sensul incadrării in limitele admise de Inspectia pentru Protectia Mediului, Legea Mediului nr.137/1995 si conform prevederilor din STAS 1342/91, NTPA 002/97. Prin solutiile tehnice adoptate pentru colectarea si evacuarea apelor uzate menajere, respectiv canalizare subterana din tuburi de polietilena de inalta densitate PE-HD se elimina posibilitatea exfiltratiilor in sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. Nr. 113/19/08-2021

P.U.Z TIMIȘOARA, Str. Stefan cel Mare Nr. 39, C.F. Nr. 413902 Timisoara

c2. Protectia aerului. Lucrarile de extindere a alimentării cu apa si canalizare preconizate a se realiza pe amplasamentul propus nu constituie sursa de poluare asupra calitatii aerului din mediul invecinat. Din procesul tehnologic nu rezulta emisii de gaze, vapori sau alte surse de poluanti.

c3. Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor. Intregul proces tehnologic care se desfasoara cu ocazia extinderii sistemului de alimentare cu apa si canalizare pentru cladirea propusa este conceput in sensul incadrării in limitele admise de Agentia pentru Protectia Mediului, Legea Mediului nr. 137/95 si conform prevederilor din STAS 10009/88. Utilajele prevazute sunt silentioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat si usor de exploatat. Lucrarea in ansamblu s-a conceput in ideea realizării unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele constructiilor, precum si a unui nivel de zgomot de fond cât mai redus. Pentru aceasta se prevad materiale si elemente de constructii cu indici de izolare acustica la zgomot aerian corespunzatori.

c4. Protectia impotriva radiatiilor. Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc materiale care produc radiatii, deci nu necesita luarea de masuri impotriva radiatiilor.

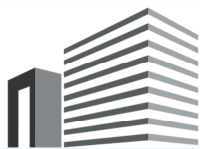
c5. Protectia solului si subsolului. Tehnologia desfașurată pentru lucrările de alimentare cu apa si canalizare se realizeaza în conditiile prevenirii poluarii solului cu exfiltratii de apa uzata, care este vehiculată in special prin instalatiile de canalizare. In acest sens retelele de canalizare s-au prevazut a se executa din conducte din PE-HD.

c6. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice. Functionarea lucrarilor propuse a se executa, nu pericliteaza si nu intervin in echilibrul ecosistemelor terestre sau acvatice.

c7. Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public. In vederea asigurării protectiei mediului si a sanatatii oamenilor, in cadrul prezentei documentatii se prevad toate masurile ce se impun a fi luate pentru lucrarile de alimentare cu apa si canalizare. Aceste masuri sunt in concordanta cu prevederile din Legea Mediului 137/95 si a Ordinului nr. 125/1996 privind impactul asupra mediului. La toate lucrarile propuse se va respecta H.G.101/1997 "Norme speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara", cap. I, art. 5, asigurandu-se zona de protectie sanitara in jurul forajelor care fac parte din frontul de captare a municipiului Timisoara. Nu se prevad alte foraje care ar putea influenta debitul de captare a forajelor din frontul de captare. Lucrarile proiectate nu influenteaza asezarile umane. De asemenea, in zona nu exista obiective de interes public care ar trebui sa fie protejate.

c8. Gospodarirea deseurilor. Evacuarea gunoaielor se va realiza prin intermediul zonelor de colectare amplasate in interiorul incintei. Acestea se vor dota corespunzator astfel incat sa asigure preluarea gunoiului menajer rezultat din intreg complexul. Pentru evacuarea gunoiului menajer rezultat se va face contract cu Retim. Din procesul tehnologic privind alimentarea cu apa nu rezulta deseuri care ar necesita o gospodarie speciala. De la rețeaua de canalizare apa uzata este colectata si transportata la canalul colector. Prin canalul colector apa menajera va fi transportata la canalizarea centralizata a orasului Timisoara si apoi la statia de epurare. Deseurile solide vor fi colectate si transportate la groapa de gunoi a orasului.

c9. Gospodarirea substantelor toxice si periculoase. In prezentul PUZ este prevazuta realizarea unor cladiri cu functiune mixta de servicii si locuire colectiva (vezi cap. 3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici), prin urmare nu rezulta deseuri de natura toxica. Atat lucrarile de alimentare cu apa cat si cele de canalizare sunt destinate folosintei umane, nu rezulta nici un fel de substante toxice sau periculoase, deci nu necesita prevederea unor masuri speciale in acest scop. Prin respectarea conditiilor de mediu prezentate mai sus (c1-c9), referitoare la sistemul de



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. Nr. 113/19/08-2021

P.U.Z TIMIȘOARA, Str. Stefan cel Mare Nr. 39, C.F. Nr. 413902 Timisoara

canalizare, a apelor uzate menajere si pluviale, la colectarea si transportarea deseurilor, precum si la factorii de potential stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier. se creeaza premisele pentru protectia mediului. Intr-o perspectiva de dezvoltare durabila a mediului construit, in proiectarea si realizarea obiectivelor acestui plan se vor respecta conditiile referitoare la eficienta energetica a cladirilor.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program Prin interventiile propuse prin acest P.U.Z., zona va ramane un mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente.

e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu (de exemplu, planurile si programele legate de gospodaria deseurilor sau de gospodaria apelor). In implementarea planului se va respecta legislatia in vigoare iar aspecte legate de managementul deseurilor, protectia calitatii apelor, protectia calitatii aerului si protectia calitatii solului sunt descrise mai sus (c1, c2, c5, c8)

2. Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate cu privire, in special la:

a). probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor;

Înca de la etapa de analiza a PLANULUI URBANISTIC ZONAL, urmata de cea de proiectare a tuturor elementelor ce vor concura la mobilarea amplasamentului, se iau toate masurile de prevenire a poluarii. Se considera ca probabilitatea aparitiei de evenimente nedorite va fi cu totul accidentala.

Se va urmari indeaproape modul in care se vor respecta conditiile impuse de catre institutiile abilitate la realizarea echiparii edilitare si a mobilarii amplasamentului. Se considera astfel ca zona nu va suferi modificari ale calitatii mediului.

Probabilitatea unor evenimente cu impact negativ asupra mediului este minima si total accidentala.

b). natura cumulativa a efectelor;

Avandu-se in vedere impactul redus asupra mediului a functiunilor propuse, prin gestionarea conforma cu normativele de mediu a tuturor factorilor de mediu posibil a fi afectati, se considera ca nu va exista o acumulare de efecte negative ce pot influenta amplasamentul si implicit zona de nord a municipiului Timisoara.

c). natura transfrontiera a efectelor;

Nu este cazul.

d). riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu (de exemplu datorita accidentelor);

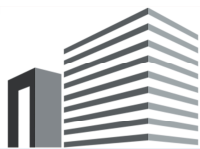
Nu sunt riscuri pentru sanatatea populatiei, in primul rand datorita naturii proiectului propus – edificarea unei extinderi cu spatii de cazare si servicii conexe, cat si a solutiilor adoptate pentru implementarea acestuia.

Riscurile pentru mediu sunt de asemenea reduse ca urmare a elementelor amintite anterior.

e). marimea si spatialitatea efectelor (zona geografica si marimea populatiei potential afectate);

Asa cum s-a amintit anterior, realizarea efectiva a proiectului in perimetrul analizat nu va afecta, in cazul gestionarii corespunzatoare si a echiparii corespunzatoare, aceasta suprafata si nici zonele invectinate. Nu se pune astfel problema marimii si spatialitatii efectelor, a zonelor geografice si a marimii populatiei ce ar putea fi afectate.

f). valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de:



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



Certificare ISO 9001:2015
certificat nr. 85365/A/0001/UK/Ro

PRO-ARH TCC ARHITECTURA URBANISM AMENAJARI INTERIOARE RESTAURARI

Pr. Nr. 113/19/08-2021

P.U.Z TIMIȘOARA, Str. Stefan cel Mare Nr. 39, C.F. Nr. 413902 Timisoara

- caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:

Nu exista areale specifice ce pot fi afectate de promovarea investitiilor pe suprafata de teren propusa pentru demararea acestora. Intregul perimetru va fi amenajat astfel ca acestea se vor incadra in specificul zonei.

- depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului:

Nu vor exista depasiri ale limitelor impuse de normativele in vigoare. Toate sursele de poluare sunt identificate astfel incat se iau toate masurile eliminarii acestora, inca din etapa de proiectare.

In ceea ce priveste sursele de poluare a aerului datorate functionarii centralelor termice proprii ce asigura apa calda si agentul termic necesar incalzirii imobilelor in perioada de iarna, acestea se vor incadra in limitele impuse de normativele in vigoare, ca urmare a combustibilului utilizat, in cea mai mare parte fiind gazul natural, a cantitatilor relativ mici necesare in cea mai mare parte a anului si a echipamentelor de ultima generatie existente pe piata romaneasca.

- folosirea terenului in mod intensiv:

Folosirea terenului pentru constructia de imobile si echiparea edilitara se va realiza in parametri normali de utilizare, nu se pune problema utilizarii acestuia in mod intensiv.

Proiectul promovat nu va afecta arealul analizat.

g). efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international.

Nu este cazul.

3.8 Obiective de utilitate publică

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

4. Concluzii, măsuri în continuare

4.1 Modul de integrare al investitiei/operatiuni propuse în zonă;

În urma analizei situației existente prezentată în planșele U01a-U01h considerăm ca PUZ-ul propus se integrează în aria construită, menținând specificul zonei și aducând un plus de valoare unei parcele cu potențial maxim lasată nefolosită până în prezent. De asemenea prin amplasarea unei funcțiuni mixte se pot asigura si dotari necesare zonei, în corelare cu locuintele colective propuse.

4.2 Consecințe economice si sociale

Configurarea parcelei conform solutiei prezentate va imbunatati calitatea zonei din punct de vedere social, economic si cultural prin refacerea peisajului urban si prin asigurarea de spatii publice si spatii verzi amenajate. Principalele efecte anticipate sunt: - stimularea dezvoltarii echilibrate si durabile a parcelei studiate in cadrul zonei adiacente; - mentinerea unui nivel favorabil de dezvoltare socio-economica prin revitalizarea unor zone reziduale;

4.3 Categoriile de costuri

Prin planul urbanistic zonal ce face obiectul acestei documentații, apar urmatoarele costuri:

-Amenajare de acces auto in parcare subterana și amenajarea de spații verzi



S.C. PRO-ARH TCC S.R.L.

Timișoara, str. Dr. Pavel Vasici Ungureanu nr.12/A
tel./fax: 0256/285334 | e-mail: office@pro-arh.ro
www.intelligentbuildings.ro



PRO-ARH TCC **ARHITECTURA** **URBANISM** **AMENAJARI INTERIOARE** **RESTAURARI**

Pr. Nr. 113/19/08-2021

P.U.Z TIMIȘOARA, Str. Stefan cel Mare Nr. 39, C.F. Nr. 413902 Timisoara

- Rețele edilitare in incinta (apă, canal, energie electrică, gaz, etc.).
- construirea si intabularea imobilelor nou propuse.

Costurile vor fi suportate de catre beneficiarul lucrarii (investitor privat):

- toate lucrarile de proiectare necesare implementarii solutiei propuse;
- costurile legate de lucrarile de cadastru si miscarea terenurilor;
- costurile legate de avizarea PUZ-ului si a studiilor premergatoare;
- toate costurile legate de proiectarea, avizarea si edificarea imobilului;
- costurile legate de bransamentele edilitare;
- costurile amenajarii circulatiei auto si pietonale;
- costurile legate de amenajarea spatiului verde.

Costuri ce cad in sarcina autoritatilor publice locale:

- Autoritatile publice locale nu reprezinta sursa de finantare, toate costurile fiind suportate de beneficiar.

4.4. Concluzii

La baza criteriilor de interventie si a reglementarilor propuse prin prezenta documentatie, au stat urmatoarele obiective principale: -realizarea unei dezvoltari urbane corelata cu necesitatile actuale ale pietei, cu legislatia In vigoare si cu tendintele de dezvoltare urbana ale orasului; -corelarea cu planurile urbanistice reglementate si aprobate pentru acea zona; -rezolvarea coroborata a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere si a problemelor legate de mediu.

Întocmit,
arh. **Laura Tifan Gy**