



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



# PUZ PROIECT IMOBILIAR MIXT- LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI SERVICII

---

*C. CIRCUMVALAȚIUNII NR.4, TIMIȘOARA, JUD. TIMIȘ*

Denumire proiect:

**PUZ – PROIECT IMOBILIAR MIXT – LOCUIRE COLECTIVA SI SERVICII**

Adresa:	<b>C. Circumvalațiunii, nr. 4, Timișoara</b>
Număr proiect:	<b>2606.05.7</b>
Faza:	<b>P.U.Z.</b>
Data:	<b>Decembrie 2022</b>
Beneficiar:	<b>City of Mara Development SA</b>
Proiectant general:	<b>SUBCONTROL SRL</b>
Specialist RUR:	<b>Dipl. Arh. Radu D. Radoslav, Categoria D,E,F6,G5</b>



**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
<b>Proiectant general</b>	
<b>SUBCONTROL SRL</b>	
<b>Coordonator proiect</b>	
Jur. Ruxandra Bădescu	
<b>Șef proiect urbanism</b>	
Arh. Dipl. Radu D. Radoslav, Specialist RUR, categoria D,E,F6,G5	
<b>Proiectanți urbanism</b>	
Arh. Dipl. Iulia Ana Maria Ardelean	
Arh. Dipl. Sandra Andrei	

---



**SUBCONTROL s.r.l.**

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



# BORDEROU GENERAL

---

## 1. PARTE SCRISĂ

### 1.1 MEMORIU GENERAL

## 2. PARTE DESENATĂ

U01 Încadrare în teritoriu

U02 Situație existentă

U03 Reglementări urbanistice - zonificare

U04 Reglementări – echipare edilitară

U05 Proprietatea asupra terenurilor

U07 Studiu de cvartal

U08 Propunere mobilare

U09 Incadrare in PUZ aprobate



**SUBCONTROL s.r.l.**

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



## CUPRINS MEMORIU GENERAL

---

1. INTRODUCERE .....	8
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI.....	8
1.2. OBIECTUL P.U.Z. ....	8
1.2.1. Solicitări ale temei-program .....	8
1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare al localității pentru zona studiată .....	9
1.1. SURSE DOCUMENTARE.....	9
1.1.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ, corelare cu proiecte vecinătăți .....	9
1.1.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z. ....	10
1.1.3. Date statistice .....	10
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII .....	10
2.1. EVOLUȚIA ZONEI.....	10
2.1.1. Date privind evoluția zonei .....	10
Scurt istoric .....	10
Situția existentă a terenului .....	11
2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității.....	11
2.1.3. Potențial de dezvoltare .....	11
2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE.....	11
2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.....	12
2.3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale....	12
2.4. CIRCULAȚIA.....	14
2.5. OCUPAREA TERENURILOR.....	16
2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:.....	16
2.5.2. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit: .....	16
2.5.3. Aspecte calitative ale fondului construit: .....	16
2.5.4. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine: .....	16

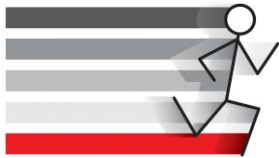


## SUBCONTROL s.r.l.

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



2.5.5.	Asigurarea cu spații verzi:.....	16
2.5.6.	Principalele disfuncționalități:.....	16
2.6.	ECHIPARE EDILITARĂ.....	17
2.7.	PROBLEME DE MEDIU .....	17
2.7.1.	Relația cadru natural-cadrul construit.....	17
2.8.	OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI.....	17
3.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	17
3.1.	CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE .....	17
3.2.	PREVEDERI ALE PUG / MASTERPLANULUI.....	18
3.3.	VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL .....	18
3.4.	MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI .....	19
3.5.	ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ– REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI .....	20
3.5.1.	Elemente de temă, funcționalitate, amplasare .....	20
3.5.2.	Bilanț teritorial.....	21
3.6.	DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE .....	23
3.7.	PROTECȚIA MEDIULUI .....	28
3.7.1.	Diminuarea până la eliminarea surselor de poluare .....	28
3.7.2.	Prevenirea producerii riscurilor naturale.....	29
3.7.3.	Epurarea și preepurarea apelor uzate.....	29
3.7.4.	Depozitarea controlată a deșeurilor .....	29
3.7.5.	Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi	29
3.7.6.	Organizarea sistemelor de spații verzi .....	29
3.7.7.	Refacerea peisagistică și reabilitare urbană.....	30
3.7.8.	Valorificarea potențialului turistic și balnear- după caz.....	30
3.7.9.	Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore .....	30
3.7.10.	Criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului conform Anexei 1 din Hotărârea de Guvern 1076 din 8 iulie 2004.....	30
	Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:.....	30

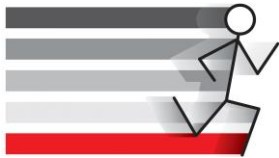


## SUBCONTROL s.r.l.

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.....	30
3.7.11.2.	Gradul în care Planul Urbanistic Zonal influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele. ....	31
3.7.11.3.	Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile. ....	31
3.7.11.4.	Probleme de mediu relevante pentru plan sau program: .....	31
3.7.11.5.	Relevanța PUZ pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu	32
3.7.11.6.	Prevenirea producerii riscurilor naturale .....	32
3.7.11.7.	Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor. ....	32
3.7.11.8.	Natura cumulativă a efectelor.....	32
3.7.11.9.	Natura transfrontalieră a efectelor .....	32
3.7.11.10.	Riscul pentru sănătatea umană .....	32
3.7.11.11.	Mărimea și spațialitatea efectelor .....	32
3.7.11.12.	Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de: .....	32
3.7.11.13.	Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional .....	33
3.8.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ .....	33
2.1.1.	Propunere de utilizare a terenului.....	34
2.1.2.	Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zonă, conform Legii 213/1998 .....	34
2.1.3.	Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse.....	34
4.	MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI/ OPERAȚIUNII PROPUSE ÎN ZONĂ .....	35
5.	PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.....	35
6.	CATEGORII DE COSTURI .....	35



## 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

6.1	Costuri suportate de investitorii privați.....	35
6.2	Costuri suportate de autoritățile publice locale .....	36
7.	CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	36

---



**SUBCONTROL s.r.l.**

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



# MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării \_\_\_\_\_ Plan Urbanistic Zonal- Proiect imobiliar mixt-  
Locuire colectivă și servicii  
Nr. Proiect \_\_\_\_\_ 2606.05.7  
Faza \_\_\_\_\_ P.U.Z. ( Plan Urbanistic Zonal )  
Beneficiar \_\_\_\_\_ CITY OF MARA DEVELOPMENT S.A.  
Proiectant general \_\_\_\_\_ Subcontrol SRL  
Data elaborării \_\_\_\_\_ Martie 2022

### 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

#### 1.2.1. Solicitări ale temei-program

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

Documentația de față propune soluții și reglementări în scopul mobilării unor parcele cu construcții cu destinație rezidențială și funcțiuni complementare, comerț și servicii, birouri etc., pe terenul situat în intravilanul localității Timișoara, Bd. Circumvalatiunii nr.4. Terenul zonei propuse spre reglementare are o suprafață totală de 34.638 mp.

Terenul reglementat este format din următoarele parcele de teren, care sunt în proprietatea beneficiarului CITY OF MARA DEVELOPMENT S.A.

Suprafața de 5.338 mp aferentă CF 451893 (care are o suprafață totală de 29537 mp) urmează a fi dezmembrată prin prezenta documentație și intră sub incidența reglementărilor PUZ-ului aprobat prin HCL 130/2010. Pentru clarificare, parcela CF 451893 urmează a fi dezmembrată astfel încât terenul reglementat să fie delimitat de suprafețele de teren care nu fac obiectul prezentei documentații.

Nr. C.F. / Nr. cad	Suprafață conform CF (mp)	Din care se reglementeaza	Proprietar
CF 451893, nr. cad. 451893	29.537	24.199	SOCIETATEA CITY OF MARA DEVELOPMENT S.A.
CF 451894, nr. cad. 451894	1.776	1.776	
CF 451895, nr. cad. 451895	8.663	8.663	
<b>TOTAL</b>	<b>39.976</b>	<b>34.638</b>	

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**

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

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

POT 60%

CUT 3.5

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

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

## **1.1. SURSE DOCUMENTARE**

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

Pentru prezenta documentație au fost analizate atât 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 Construire complex comercial, centru comercial, locuințe, accese, parcaje –aprobat prin HCL nr.130/2010
- Planul de amenajare a teritoriului administrativ al municipiului Timișoara, pr.IPROTIM nr.34.233/010/B;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/ N 16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, actualizată;
- Legea 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr. 1943/2001 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 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



- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism și alte documente sau norme cu caracter de reglementare, actualizată;
- HG nr. 1076/8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, modificată prin HG 1000/2012;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 privind normele de igienă.

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

- S-a obținut Certificatul de Urbanism nr. 1944/15.07.2021.
- S-a obținut Avizul de Oportunitate nr. 13 din 26.04.2022

### **1.1.3. Date statistice**

Nu au fost utilizate date statistice.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. EVOLUȚIA ZONEI**

#### **2.1.1. Date privind evoluția zonei**

##### **Scurt istoric**

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

În 2010 se elaborează un PUZ care prevede o zonă de servicii și locuire colectivă cu un POT de 60%, un CUT de 3.5 și o zonă verde de 25% cu un regim de înălțime de maxim S+D+P+14E. Pe terenul studiat, nu s-a executat niciunul dintre aceste planuri, realizându-se între timp o benzinărie în extremitatea sudică a parcelei ce în 2014 este dezafectată. În 2010, cu ocazia elaborării PUD-ului LIDL pe parcela vecină din nord, se realizează strada Nouă ce continuă fosta strada Doamna Chiajna.



**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



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

### **Situația existentă a terenului**

Terenul reglementat este liber de construcții.

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

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

#### **2.1.3. Potențial de dezvoltare**

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

## **2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

Terenul se afla pe teritoriul administrativ al Municipiului Timisoara, pe str. C. Circumvalațiunii nr. 4.

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

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



SUBCONTROL s.r.l.

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



## 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

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

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

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

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

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



SUBCONTROL s.r.l.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

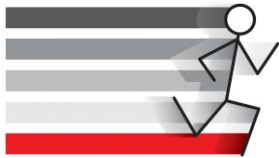
Stratificația interceptată în foraje este eterogenă, dedesubtul umpluturii, care are o grosime de 1,40 – 2,20 m, aflându-se o intercalație de pământuri coezive și orizonturi nisipoase (până la adâncimea de investigare de 8,00 m).

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

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

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

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



## SUBCONTROL s.r.l.

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



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

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

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

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

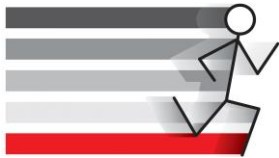
În această Studiul geotehnic preliminar sunt prezentate interpretări și recomandări profesionale. Ele sunt bazate parțial pe evaluarea informațiilor de ordin tehnic, parțial pe alte documentații geotehnice pentru amplasamente limitrofe și parțial pe experiența noastră generală asupra condițiilor geotehnice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

### 2.4. CIRCULAȚIA

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

**Referitor la circulația feroviară, terenurile intră sub incidența zonei de protecție (100m) a căilor ferate și într-o proporție foarte mică (fâșii cu lățimi variabile, între 0,6m – 5,7m) sub incidența zonei de siguranță (20m) a căilor ferate, după cum relevă tabelul de mai jos:**

Nr. CF	Punct referință	Distanță aproximativă față de parcela CFR (43010)	Distanță aproximativă față de axul căii ferate CFR – linia cea mai apropiată de terenurile reglementate
CF 451893	Latura estică	adiacentă	Variabilă, între 17-96m
CF 451894	Latura	adiacentă	Cca. 16m



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



	estică		
CF 451895	Latura sud-estică	adiacentă	Variabilă, între 13-16m

Obiectivul se află în apropierea Pasajului Jiul, CF 100 Orșova-Jimbolia, în apropierea bornelor kilometrice km 573+400, km 573+500, conform planșelor anexate.

În planșa U03 Reglementări urbanistice - zonificare s-a preluat propunerea aferentă investiției "SF pentru modernizarea liniei feroviare Caransebeș- Timișoara- Arad".

Pasajul figurat, cu eticheta „*Trecere subtraversare cale ferată pietonală și velo cu lățimea maximă de 5m*”, care subtraversează calea ferată în dreptul parcelei CF 451894, este preluat din planurile zonale avizate anterior și din Planul Urbanistic General aflat în curs de avizare, dar este reglementat diferit prin prezenta documentație, iar investiția propusă **nu** depinde de realizarea pasajului.

Acesta se propune prin prezenta documentație cu **o lățime totală maximă de 5 m cu trafic strict pietonal și velo.**

Pasajul figurat, cu eticheta „*De perspectivă: Trecere subtraversare cale ferată pietonală și velo cu lățimea maximă de 5m*”, care subtraversează calea ferată în dreptul parcelei CF 451893, este propus de perspectivă, ca strategie de dezvoltare ulterioară, într-o altă etapă a terneului. Este reglementat De perspectivă, cu lățimea maximă de 5 m cu trafic strict pietonal și velo. Acest pasaj este reprezentat **cu rol de recomandare**, iar investiția propusă nu depinde de realizarea acestui pasaj.

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

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

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



**SUBCONTROL s.r.l.**

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



## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

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

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

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

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

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

Nu este cazul.

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

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

### **2.5.5. Asigurarea cu spații verzi:**

Pe terenul studiat nu există spații verzi amenajate.

### **2.5.6. Principalele disfuncționalități:**

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

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

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





**SUBCONTROL s.r.l.**

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



## **2.6. ECHIPARE EDILITARĂ**

Pe Calea Circumvalațiunii, conform avizului de amplasament Aquatim nr. 58957/27.07.2021, există:

- rețea de distribuție apă;
- rețea canalizare;

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

În zona studiată, există o linie de medie tensiune care, conform Avizului de amplasament favorabil Nr. 08553916 / 05.08.2021, poate prelua noii consumatori prevazuti in prezenta documentatie.

De asemena, str. Brediceanu este echipata cu rețea de distribuție apă, canalizare și rețea de distribuție gaze.

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

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

Amplasamentul a avut folosință industrială îndelungată. Terenul plan este liber de construcții. Nu există zone verzi amenajate.

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

## **2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

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

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

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

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

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

-S-a obținut Avizul de Oportunitate nr. 13/26.04.2022

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

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



**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



urbanistică holistică, care să potențeze valoarea amplasamentului și să se armonizeze cu vecinătățile.

### **3.2. PREVEDERI ALE PUG / MASTERPLANULUI**

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

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

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

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

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

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

**Amplasarea față de liniile de cale ferată a obiectelor din scenariul de mobilare va ține cont de normele legale în vigoare – Ordonanța de Urgență nr.83/2016 completată și modificată prin Legea 205/2019, HG581/1998 și OMTIC 2031/2021. Toate construcțiile supraterane propuse se află în limitele de implantare, definite prin planșa U03 Reglementări urbanistice-zonificare.**

**În zona de protecție CFR (100m)** se propun următoarele obiective, care în varianta actuală de mobilare se află la următoarele distanțe:

- Clădiri de locuințe colective și funcțiuni comerciale, servicii, office, aparținând zonei funcționale *LcM-Zonă mixtă cu regim de construire închis și Is-Zonă cu funcțiuni comerciale, de servicii, comerț, birouri, parcaje*, din care cea mai apropiată de axul primei linii ferate este la 26 m (pe parcela CF 451895)
- *Căi de comunicație rutieră și amenajări aferente*, ce constau din drumuri, trotuare, zone verzi de aliniament, piste velo etc., din care cel mai apropiat drum public de axul primei linii ferate este la 56 m (pe parcela CF 451895)
- *Zonă verde compactă*, care constă din vegetație înaltă/medie/joasă, cu rol de a proteja construcțiile de zgomot produs de calea ferată, din care cea mai apropiată de axul primei linii ferate este la 13 m (pe parcela CF 451895)



## 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



- *Facilități pentru recreere*, ce constau în locuri de joacă, terenuri de sport etc., din care cea mai apropiată de axul primei linii ferate este la 13 m (pe parcela CF 451895)
- *Clădiri subterane cu funcțiune predominantă de parcare*, din care cea mai apropiată de axul primei linii ferate este la 25 m (pe parcela CF 451895)
- *Rețele și construcții tehnico-edilitare*, din care cea mai apropiată de axul primei linii ferate este la 21-26 m, ce constă în rețeaua de canalizare a apelor pluviale aferenta zonei verzi; Canalul Colector ar rețelei publice de canalizare, din beton D1140/2200, existent, traversează zonele de protecție și siguranță în dreptul CF 451895

**În zona de siguranță CFR (20 m)** se propune doar zona verde compactă cu amenajări aferente, alei, piste velo, locuri de joacă, cu posibilitatea de a realiza în viitor pasaje de trecere pietonală și velo pe sub calea ferată cu lățimea maximă de 5 m. Aceste pasaje vor fi infrastructură publică și vor trece în domeniul public, conform legii. (vezi capitolul 2.4 Circulația, privind etapizarea)

Distanțele și amplasarea menționate anterior pot suferi modificări în urma modificării scenariului de mobilare.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

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

Deservirea rutieră a obiectivului studiat urmează a se asigura din strada nou executată care deservește și accesul la magazinul LIDL existent cât și din strada propusă avizată (str. Viena) care va delimita INCUBOX de DOMUS MEX și care va face legătura și cu str. Brediceanu.

**Accesele rutiere la parcarile construcțiilor propuse** se vor realiza din strada propusă avizată – strada Viena, care va avea un profil transversal tip de 12.00 m, din care partea carosabilă de 6,00 m, încadrată de zone verzi, trotuare și pista velo, conform planului de situație atasat.

- Accesele rutiere pentru construcțiile nr. 2(subsol),3 și 4, vor avea lățimea părții carosabile de L=6.00m și vor fi racordate la marginea părții carosabile a străzii Viena, cu raze de R = 6.00 m.
- Pentru accesul rutier la parcare de la parter pentru construcția nr. 2, se va folosi accesul rutier avizat care va deservește clădirea Nord One.
- Accesele rutiere pentru construcția nr. 6 vor avea lățimea de L=6.50m și vor fi racordate la marginea părții carosabile a străzii Viena, cu raze de R = 6.00 m.
- Accesul la parcarile propuse (de la subsol și parter) se realizează atât direct din strada Viena cât și prin rampele interioare proiectate;

Dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația rutieră pe domeniul public s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare



**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 circulație conform SR 1848-1 din decembrie 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe arterele principale.

**În interiorul parcelelor studiate se vor amenaja în total 995 locuri de parcare, dintre care:**

- **Pentru clădirea 2:** 180 locuri de parcare subterane și 88 locuri de parcare la parter, pentru autoturisme, având dimensiunile de 3,00 x 5,00 m;
- **Pentru clădirea 3:** 278 locuri de parcare subterane și 90 locuri de parcare la parter, pentru autoturisme, având dimensiunile de 3,00 x 5,00 m;
- **Pentru clădirea 4:** 134 locuri de parcare subterane, 44 locuri de parcare la parter și 50 locuri de parcare la mezanin (cu acces din parcare de la parter prin rampa proiectată), pentru autoturisme, având dimensiunile de 3,00 x 5,00 m;
- **Pentru clădirea 6:** 59 locuri de parcare la demisol și 59 locuri de parcare la parter înalt, pentru autoturisme, având dimensiunile de 2,60 x 5,00 m;

Apele meteorice de suprafață din zona studiată se vor dirija prin intermediul gurilor de scurgere ce vor fi prevăzute, apoi spre rețeaua de canalizare propusă.

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

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

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

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

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

Pentru amplasarea construcțiilor pe parcelă se propun următoarele:

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



## 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



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.

Distanțele față de clădirile din vecinătăți, măsurate între limita zonei de proprietate și fațadele locuințelor/clădirilor vecine, sunt:

- La **nord**: terenul este adiacent străzii Coriolan Brediceanu. Cele mai apropiate clădiri de pe cealaltă parte a străzii sunt dispuse astfel:
  - o Un complex comercial, la distanța de 45m
  - o Locuințe P+1 la distanța de 64mClădirile aflate între Str. C. Brediceanu și terenul reglementat sunt:
  - o O clădire de birouri la distanța de 16m față de teren în sud, și pe limita de proprietate către vest
  - o O clădire cu funcțiune de locuit și anexe, P+1 la 12 m distanță
  - o O Clădire de comerț și servicii, la 18m distanță
  - o O pereche de clădiri cuplate de locuințe, la 20m
- La **sud și est**: terenul se învecinează cu clădiri de locuințe (aflate la o distanță de 47m), Liceul Teoretic Nikolas Lenau (38-57m), corpuri de clădiri aparținând Spitalului de Copii Louis Țurcanu (unități de cazare ale familiilor copiilor internați, fundația copii orfani, ambulator, capelă, birouri administrație, garaje și ateliere etc., la distanțe variind între 40 și 50m, considerând clădirile vecine cele mai apropiate de limita de proprietate), clădiri ale Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Timiș. Înspre sud-est se află Curtea de Conturi (birouri, administrație) la cca. 64m și o benzinărie, la 47m.
- La **vest**:
  - o Clădiri de învățământ și diverse anexe ale Colegiului Tehnic Henri Coandă, cele mai apropiate fiind chiar pe limita de proprietate, într-un caz fiind parțial retrasă la 3m.
  - o Un supermarket, la distanță de 10m.
  - o Un ansamblu propus printr-un PUZ în lucru, care constă din 2 clădiri de locuințe aflate la 19m distanță (conform propunerii de mobilare actuale ce poate suferi modificari) și un showroom la 61m distanță.
  - o Clădire cu birouri și săli de conferință (INCUBOXX), la 33m.

### 3.5.2. Bilanț teritorial

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

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

- Realizarea unei străzi interioare a zonei reglementate, pentru accesibilizarea terenului
- Organizarea accesului auto
- Dezvoltarea noului cartier după principii unitare și în concordanță cu clădirile și funcțiunile cvartalului



## 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



- Relaționarea corpurilor propuse la clădiri reper din vecinătăți, permițând perspective inedite către/dinspre oraș
- Completarea și refuncționalizarea țesutului urban al cvartalului prin clădirile propuse
- Crearea unui spațiu public unitar, valoros atât pentru complexul vizat, cât și la nivel de cvartal

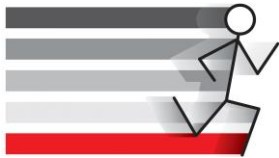
**Prin prezenta documentație se propun operațiuni cadastrale pe întreaga suprafață de 39.976 mp aferentă CF 451893, CF 451894 și CF 451895 din care se propune spre reglementare suprafața de 34.638 mp. Suprafața de 5338 mp rămasă din CF 451893 rămâne reglementată de P.U.Z. aprobat prin HCL 130/2010.**

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

<b>Indici urbanistici maximi prin raportare la suprafața întregii zone reglementate prin PUZ</b>	<b>Existent</b>	<b>Propus</b>
Suprafață teren propusă spre dezmembrare prin PUZ	39.976	39.976
Suprafață teren propusă spre reglementare prin PUZ	39.976	34.638
P.O.T.	60%*	50%
C.U.T.	3,5*	3.3
Regim de înălțime	S+D+P+14E+T*	S+P+Mz- 2S+P+12E+Eth
H maxim	-	7,0m- 58,0 m
Zone verzi (sol natural și placa)	25%*	25% - din care minim 5% pe sol natural și 20% pe placa**

\*Conform P.U.Z. aprobat prin HCL 130/2010

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



## SUBCONTROL s.r.l.

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



BILANȚ TERITORIAL TEREN STUDIAT IN P.U.Z.				
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
Zonă construită	0	0%	17.319	50%
Platforme, accese, parcări	0	0%	8.660	25%
Zone verzi amenajate (min. 5% pe sol si 20% pe placa)	0	0%	8.660	25%
Total teren	34.638	100%	34.638	100%

La nivelul subzonelor, indicii urbanistici sunt:

INDICATORI URBANISTICI MAXIMI / SUBZONĂ						
ZONE FUNCȚIONALE	SUBZONĂ	P.O.T. max. Parter si Mezanin (%)	P.O.T. max. pentru Etaje superioare (%)	C.U.T. max.	REGIM MAX. DE ÎNĂLȚIME	ÎNĂLȚIME (m) max.
Zonă mixtă cu locuire colectivă, comerț servicii și birouri etc.	A_LcM (A.M2)	50	35	3,3	2S+P+Mz+12E+ETH	48
	B_Is (B.M2)			3,1	S+P+Mz	7
	C_LcM (C.M2)			3,3	2S+P+Mz+12E+ETH	58

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

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

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

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

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

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



## 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



- Racordarea, prin extindere de rețea, la rețeaua publică de apă și canalizare
- Branșare la rețeaua de energie electrică prin post trafo nou propus
- Alimentare cu gaze naturale din rețeaua publică, prin extindere de rețea
- Se va asigura ventilația conf. normelor în vigoare- naturală și mecanică
- Încălzirea se va realiza în sistem centralizat pe fiecare corp de 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.

### Alimentare cu apa

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

Astfel se propun 2 puncte de legare la rețeaua existenta, si anume: pe str. Coriolan brediceanu la conducta de apa  $\varnothing$  400 mm si pe str. Noua la conducta de apa  $\varnothing$  125 mm.

Aceasta sursa va asigura un debit pentru satisfacerea consumului de apa si stingerea eventualelor incendii din exterior cu hidranti, respectiv refacerea rezervei de incendiu pentru hidranti interiori si sprinklere.

In zona studiata se propune o rețea de apa principala amplasata pe drumul central nou propus. Aceasta va fi realizata din tuburi pe-hd, pn 10, de.160 mm, l=430 m, echipata cu hidranti de incendiu supraterani dn 100 mm si camine de vane.

Pentru alimentarea cu apa a cladirilor propuse care au front stradal se propun bransamente individuale de apa, de la conducta stradala de alimentare cu apa propusa.

Pentru cladirile propuse care nu au front stradal se propune cate un bransament principal cu camin de apometru si subcontorizare pentru fiecare cladire propusa.

in incinte conductele de alimentare cu apa vor avea diametrul cuprins intre de.63 si 90 mm, avand o lungime totala de cca. 620 m si va alimenta toate punctele de consum respectiv rezervoarele de incendiu.

Pentru masurarea debitului consumat de fiecare cladire, in caminul de apometru va fi prevazuta o linie de masura cu un apometru.

Pentru refacerea rezervei de incendiu pentru fiecare ansamblu de locuinte va fi prevăzută o gospodarie de apa ingropata, formata dintr-o statie de pompare cu rezervor de incendiu și rețea de incendiu inelară.

*Reteaua de incendiu* este amplasata perimetral cladirilor, pentru crearea unui inel de incendiu, care se va realiza din pe-hd, pn 10, de.160 mm, l=860 m si se va echipa cu hidranti de incendiu supraterani dn 100 mm.

### Canalizarea

In zona studiata se propune un sistem de canalizare separativ. Se propun rețele independente de canalizare menajera si pluviala.

Astfel, apele uzate menajere vor fi evacuate in canalizarea stradala, iar apele pluviale vor fi stocate in bazinele de retentie de unde vor fi descarcate controlat prin pompare in rețeaua de canalizare pluvială.





## 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



### Canalizarea menajera

Racordarea la canalizarea menajera pentru zona studiata se va face la colectorul de canalizare a municipiului timisoara, existent in zona amplasamentului  $\varnothing 180/114$  cm si la colectorul de pe strada coriolan brediceanu 50/75cm.

Se propune in zona studiata o retea de canalizare menajera gravitacionala, formata dintr-un tronson principal amplasat pe drumul public propus, care preia prin tronsoane secundare apele uzate de la cladirile propuse.

Tronsonul principal al retelei de canalizare menajera propusa se va realiza din tuburi pvc,  $d=315-400$  mm in lungime totala de  $l=440$  m.

Apele uzate menajere provenite de la cladirile propuse care au front stradal se descarca prin racorduri menajere individuale la canalul principal propus, iar pentru cladirile propuse care nu au front stradal apele uzate menajere vor fi preluate de conducte menajere de incinta si descarcate in cate un camin de racord.

Conductele secundare ale retelei de canalizare menajera propusa se va realiza din tuburi pvc,  $d=160-200$  mm in lungime totala de  $l=610$  m.

Apele colectate in retea de canalizare s-au determinat conform stas 1846/90, procentul de restituție se considera de 100% din necesarul de apa calculat.

Apele uzate sunt descarcate in final la statia de epurare a municipiului timisoara.

### Canalizarea pluviala

Pe strada nou propusă se va realiza o retea de canalizare pluvială care va descărca apele în colectorul de canalizare a municipiului timisoara, existent in zona amplasamentului  $\varnothing 180/114$  cm si la colectorul de pe strada coriolan brediceanu 50/75cm.

Tronsonul stradal al retelei de canalizare pluviale propuse se va realiza din tuburi pvc,  $d=315-600$  mm in lungime totala de  $l=490$  m. Apele de ploaie de pe drumuri, trotuare si de pe parcarile propuse vor fi colectate de retea de canalizare pluviala, trecute prin separator de namol si hidrocarburi si descarcate in retea de canalizare existentă  $\varnothing 180/114$  cm.

Apele pluviale din incinte se vor colecta de retele de canalizare pluviala proprii si descarcate in 4 bazine de retentie amplasate conform planului anexat.

Retea de canalizare pluviala din incintă se realizeaza din tuburi pvc-kg,  $d=315-500$  mm cu o lungime totala de cca. 920 m.

Apele pluviale colectata in fiecare bazin de retentie se vor descarca controlat prin pompare dupa momentul ploii în retea de canalizare pluvială stradală nou propusa, prin camine de racord.

Se prevad 4 bazine de retentie cu capacitatea totala de 584 mc.

### Energie electrică

Se prezintă în continuare bilanțul estimat al puterilor consumatorilor:

**Cladiri cu spatii cu funcțiuni de locuinte, servicii, tehnice, parcare (PT-1):**

Nr. crt.	Categoria receptoarelor	Pi [kW]	Pc [kW]	Sc [kVA]
1.	Spații de locuit	2520	665	832
2.	Spații comerciale, servicii	158	126	158



## 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

3.	Parcari (iluminat, ventilatii, bariere etc.)	15	15	17
4.	Iluminat exterior, rutier si al aleilor	1	1	1,1
	<b>Total</b>	<b>2694</b>	<b>807</b>	<b>1008,1</b>

### Cladiri cu spatii cu funcțiuni de locuinte, servicii, tehnice, parcare (PT-2):

Nr. crt.	Categoria receptoarelor	Pi [kW]	Pc [kW]	Sc [kVA]
1.	Spații de locuit	6480	1711	2138
2.	Spații comerciale, servicii	370	296	370
3.	Parcari (iluminat, ventilatii, bariere etc.)	74	74	82
4.	Iluminat exterior, rutier si al aleilor	2	2	2,2
	<b>Total</b>	<b>6926</b>	<b>2083</b>	<b>2592,2</b>

### Cladiri cu spatii cu funcțiuni de locuinte, servicii, tehnice, parcare (PT-3):

Nr. crt.	Categoria receptoarelor	Pi [kW]	Pc [kW]	Sc [kVA]
1.	Spații de locuit	6850	1808	2260
2.	Spații comerciale, servicii	400	320	400
3.	Parcari (iluminat, ventilatii, bariere etc.)	80	80	89
4.	Iluminat exterior, rutier si al aleilor	2	2	2,2
	<b>Total</b>	<b>7332</b>	<b>2210</b>	<b>2751,2</b>

### Cladiri cu spatii cu funcțiuni de locuinte, servicii, tehnice, parcare (PT-4):

Nr. crt.	Categoria receptoarelor	Pi [kW]	Pc [kW]	Sc [kVA]
1.	Spații de locuit	4320	1140	1426
2.	Spații comerciale, servicii	290	232	290
3.	Parcari (iluminat, ventilatii, bariere etc.)	58	58	65
4.	Iluminat exterior, rutier si al aleilor	1	1	1,1
	<b>Total</b>	<b>4669</b>	<b>1431</b>	<b>1782,1</b>

Lucrările necesare în zonă vor rezolva alimentarea noilor consumatori.

Din linia de 20kV, existenta pe str. Coriolan Brediceanu, se vor alimenta, prin intercalarea lor într-o bucla, patru posturi de transformare in anvelopa, montate pe spatiile verzi:

PT-1 – 1x1600 kVA;

PT-2 – 2x1600 kVA;

PT-3 – 2x1600 kVA;

PT-4 – 1x2500 kVA.

Fiecare post de transformare deservește un grup de cladiri.

Distribuția de joasă tensiune, pentru alimentarea cladirilor si a iluminatului exterior, este realizata cu cabluri montate subteran, într-o rețea de camine si tuburi. Liniile subterane sunt realizate cu cabluri armate cu banda de otel.



## 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



### Telecomunicații

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

### Gaz și termoficare

#### Extindere rețea și racorduri gaze naturale

Pentru asigurarea debitului de gaze naturale necesar consumatorilor din zona studiată se propune extinderea rețelei de gaze naturale presiune medie existentă pe Bulevardul Circumvalațiunii. Amplasarea acesteia se va realiza pe strada nou realizată care deservește supermarket LIDL, iar la intrarea în terenul dezvoltatorului imobiliar se va realiza o stație de reglare de sector SRS-presiune medie/presiune redusă. Pentru dimensionarea acesteia și a rețelei de presiune medie se va ține cont de toți consumatorii existenți și de perspectiva din zona studiată.

Locuințele colective vor fi dotate cu receptoare consumatoare de gaze pentru încălzire și producere apă caldă în centrale termice de bloc cât și pentru gătit (mașină de gătit tip aragaz). În funcție de calculele tehnico-economice care se vor realiza la faza proiectului tehnic cât și în funcție de parametrii tehnici ai rețelelor de termoficare existente în zona studiată se poate lua în considerare asigurarea încălzirii locuințelor cu agent termic preluat din sistemul centralizat de termoficare al Mun. Timișoara. Din stația de reglare de sector se vor realiza rețele de distribuție gaze naturale presiune redusă din care se execută racorduri de gaze pentru fiecare obiectiv.

Pentru imobilele propuse, alimentarea cu gaze naturale se va asigura prin racorduri de gaze aferente fiecărei scări de bloc, la capatul fiecărui racord fiind amplasat un post de reglare gaze echipat cu reglatoare având capacitatea corespunzătoare cu debitul de gaze stabilit pentru toți consumatorii din scară.

Rețeaua de gaze presiune medie se va extinde cu un tronson de conductă din PEHD SDR 11, în lungime de aproximativ  $L=154$  m, montată subteran, până la SRS. Rețeaua de gaze presiune redusă se va extinde pe tronșoane din conducte de PEHD SDR 11, în lungime totală de aproximativ  $L=585$  m, montate subteran, de la SRS până la racord de gaze propus. Racordurile de gaze se vor cupla în rețelele de presiune medie și se vor realiza tot din conducte de PEHD SDR11, respectiv partea supraterană din oțel până la postul de reglare. De la postul de reglare se vor alimenta consumatorii fiecărui apartament prin intermediul coloanelor de distribuție. Contorizarea debitului de gaze naturale consumat la fiecare apartament se va realiza prin intermediul unui contor montat pe casa scării, amplasat în imediată apropiere a accesului în apartament. Coloanele de distribuție vor fi realizate din material OI.

Pentru prima etapă de construire se va realiza o extindere a rețelei de gaze naturale de la str. Coriolan Brediceanu și un racord necesar pentru clădirea nr.1, urmând ca această rețea să se cupleze cu rețeaua propusă să se extindă din stația de reglare măsurare descrisă mai sus.

Rețeaua și racordurile de gaze naturale se vor monta subteran. Posturile de reglare-măsurare vor fi montate la limita de proprietate fiind alipite de peretele exterior al fiecărei scări, respectând astfel cerințele arhitecturale propuse. În acest mod, accesul în interiorul posturilor de reglare-măsurare se va realiza din domeniul public, în conformitate cu



**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



cerințele distribuitorului de gaze naturale și legislația de racordare la utilitățile publice aflată în vigoare.

Debitul de gaze necesar receptoarelor consumatoare se va asigura prin intermediul instalației de utilizare.

Instalația de utilizare reprezintă ansamblul conductelor de gaz, aparate și accesorii situat după stația sau postul de reglare și măsurare a debitului până la receptorul consumator.

### Extindere rețea și racorduri de termoficare

Pentru asigurarea agentului termic necesar pentru incalzire a apa calda menajera, in cazul in care se va adopta acesata solutie, se propune extinderea rețelei de termoficare – agent termic primar, existenta pe str. Coriolan Brediceanu. Amplasarea acesteia se va realiza pe strada nou realizata care fase legatura cu str. C. Brediceanu. Pentru dimensionarea acesteia se va tine cont de toti consumatorii existenti si de perspectiva din zona studiata.

Locuințele colective vor fi dotate cu instalatii de incalzire, individuale, penru fiecare apartament dar si pentru spatiile cu alta destinatie care sunt propuse in cadrul fiecarei cladiri.

Instalatiile interioare de incalzire si de apa calda vor fi alimentate din punctele termice propuse a se amenaja in cadrul fiecarei scari de bloc. In principal, acestea vor include un schimbator de caldura, recipiente de acumulare, pompe de circulatie, armaturi, sisteme de control al incalzirii a apei calde menajere, etc

Rețelele și racordurile de termoficare se vor executa din conducte de otel preizolate si vor fi prevazute cu camine de vane pentru inchidere in vederea unei exploatari cat mai eficiente a sistemului. Retelele de termoficare agent termic primar vor avea o lungime aproximativă L=570 m si se vor monta subteran. De la punctul termic al fiecarei scari se vor alimenta instalatiile de incalzire si apa calda menajera al fiecărui apartament prin intermediul rețelelor de termoficare secundare si a coloanelor de distribuție. Contorizarea debitelor de agent termic si de apa calda menajera la fiecare apartament se va realiza prin intermediul unor contoare montat pe casa scării, amplasate intr-o nisa anenajata in acest scop. Retelele secundare si coloanele de distribuție vor fi realizate din material Otel si se vor izola termic.

***Toate solutiile de echipare edilitară se pot modifica în faze ulterioare ale proiectului de autorizare a construcțiilor propuse.***

## **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 parcuri, 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.



**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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

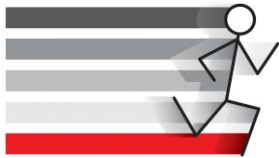
### **3.7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi**

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

### **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 5% spații verzi pe sol natural și 20% pe placă. Suprafața de spații verzi se asigură prin: suprafețe înierbate, arbori, garduri vii, arbuști, terase înierbate.

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



**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



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

Realizarea noii căi de comunicație rutieră și pietonală 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 străzi. Pe lângă acestea, se introduc zone verzi de protecție și se completează perdeaua verde existentă, care vor acționa ca zone tampon față de calea ferată, zone care pot avea plantații variate (atât în înălțimi, cât și ca specii, pentru a asigura o biodiversitate cât mai mare).

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

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

Nu este cazul.

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

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

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

**Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:**

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

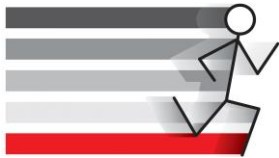
Elaborarea prezentului PUZ este determinată de intenția de a crea o zonă funcțională, în acord cu cerințele socio-economice, prin activități în concordanță cu tendințele de dezvoltare locală.

Prin mărimea și poziționarea amplasamentului, prezentul P.U.Z. creează un cadru propice dezvoltării de proiecte imobiliare cu destinație de locuințe colective, birouri, spații comerciale, administrative, culturale și de servicii, precum și dezvoltarea unor activități de servicii pentru populație, în condiții de dezvoltare durabilă.

Amplasamentul în suprafață de 34.638 mp este situat într-o zonă centrală, cu bune premise de dezvoltare, care necesită o regândire a funcțiilor trecute.

În această 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



**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



menajere și pluviale, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.7.11.4. Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:**

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

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



**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



### **3.7.11.5. 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.

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

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

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

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

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

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

Nu este cazul.

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

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

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

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

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

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

*Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural*





## SUBCONTROL s.r.l.

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



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

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

- nu se depășesc valorile limită.

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

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

### **Indicatori urbanistici propuși**

INDICATORI URBANISTICI MAXIMI / SUBZONĂ						
ZONE FUNCȚIONALE	SUBZONĂ	P.O.T. max. Parter și Mezanin (%)	P.O.T. max. pentru Etaje superioare (%)	C.U.T. max.	REGIM MAX. DE ÎNĂLȚIME	ÎNĂLȚIME (m) max.
Zonă mixtă	A_LcM	50	35	3.1	2S+P+Mz+12E+ETH	48
	B_Is		35	3.1	S+P+Mz	7
	C_LcM		35	3.3	2S+P+Mz+12E+ETH	58

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

Nu este cazul.

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

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

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

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



**SUBCONTROL s.r.l.**

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



### **2.1.1. Propunere de utilizare a terenului**

Teren	Suprafata totala (mp)	%	S rezervata pentru obiective publice (mp)	%	S dupa rezervare pentru obiective publice	%
CF 451893, CF 451894, CF 451895	39.976	100%	5.582	14%	34.394	86%

REGIM TERENURI					
Nr. Carte Funciară	S. parcelă existentă (mp)	S. totală (mp)	Nr. parcelă propusă	S. parcelă propusă (mp)	Categorie de interes
451893	29.537	39.976	1	34.394	Privat City of Mara SA
451894	1.776		2		Privat City of Mara SA
451895	8.663		3		Privat City of Mara SA
			4		Privat City of Mara SA
			6		Privat City of Mara SA
			5	5.582	Domeniu public Primaria Timisoara

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

Proprietate privată a persoanelor juridice.

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

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



**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



cadastrale și notariale vor fi considerate necesare în vederea asigurării funcțiilor detaliate anterior în prezenta documentație.

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

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

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

#### **6. CATEGORII DE COSTURI**

##### **6.1 Costuri suportate de investitorii privați**

##### **Costuri suportate în interiorul P.U.Z.**

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

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

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

##### **Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.**

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

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



**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



## **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.

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

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

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

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

Întocmit:

Specialist RUR: Dipl.Arh. Radu D. Radoslav

Dipl. Arh. Iulia Ana Maria Ardelean

Dipl. Arh. Sandra Andrei