



SUBCONTROL S.R.L.

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

MANAGEMENT SYSTEM
CERTIFIED



ISO 9001 ISO 14001
ISO 45001



FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:	ABATOR-PROIECT IMOBILIAR MIXT
Adresa:	Bd. Eroilor de la Tisa, nr.24, Timișoara
Număr proiect:	2414.05.1
Faza:	P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal)
Data:	Aprilie 2023
Inițiator:	SC GOLDALE REAL ESTATE SRL
Proiectant de specialitate:	SC SUBCONTROL SRL
Specialist RUR:	Dipl. Arh. Radu D. Radoslav



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

LISTĂ DE SEMNĂTURI

Firma/ Specialitate /Nume	Parafa/Semnatura
S.C. SUBCONTROL S.R.L.	
Proiectant general	
Jur. Ruxandra Badescu	
Proiectant urbanism / arhitectura	
Arh. Dipl. Radu D. Radoslav	
Arh. Dipl. Sandra Andrei	
Arh. Dipl. Oana Josan	



SUBCONTROL S.R.L.

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

MANAGEMENT SYSTEM
CERTIFIED



ISO 9001 ISO 14001
ISO 45001

BORDEROU GENERAL AL P.U.Z.

1. PARTE SCRISĂ

1.1 MEMORIU DE PREZENTARE

2. PARTE DESENATĂ

- 2.1. 01 Încadrare în localitate/zonă
- 2.2. 02 Plan situație existent
- 2.3. 03 Reglementări urbanistice propuse
- 2.4. 04 Plan 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



CUPRINS MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE	7
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	7
1.2. OBIECTUL LUCRĂRII	7
1.2.1. Solicitări ale temei-program	7
1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată	7
1.3. SURSE DOCUMENTARE	8
1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ	8
1.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ	8
1.3.3. Date statistice	8
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	8
2.1. EVOLUȚIA ZONEI	8
2.1.1. Date privind evoluția zonei	9
1 Scurt istoric	9
2 Evoluția ansamblului de arhitectură	9
3 Situația existentă a ansamblului	11
2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității	12
2.1.3. Potențial de dezvoltare	12
2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	12
2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	13
2.3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, climă, condiții geotehnice, riscuri naturale	13
2.3.2. Date generale despre amplasament	13
2.4. CIRCULAȚIA	14
2.5. OCUPAREA TERENURILOR	14
2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:	14
2.5.2. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:	15
2.5.3. Aspecte calitative ale fondului construit:	15
2.5.4. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine:	15



SUBCONTROL S.R.L.

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



2.5.5.	Asigurarea cu spații verzi:.....	15
2.6.	ECHIPARE EDILITARĂ	15
2.7.	PROBLEME DE MEDIU	16
2.7.1.	Relația cadru natural-cadrul construit.....	16
2.7.2.	Evidențierea riscurilor naturale si antropice	16
2.7.3.	Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă.....	17
2.7.4.	Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție.....	17
2.7.5.	Evidențierea potențialului balnear și turistic	17
2.8.	OPȚIUNI ALE POPULATIEI	17
2.9.	DEFINIRE ZONĂ DE PROTECȚIE A MONUMENTULUI	17
3.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	20
3.1.	CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	20
3.2.	PREVEDERI ALE PUG / MASTERPLANULUI.....	20
3.3.	VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	21
3.4.	MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	21
3.5.	ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI	22
3.5.1.	Elemente de temă, funcționalitate, amplasare.....	22
3.5.2.	Bilanț teritorial.....	23
3.5.3.	Regim maxim de înălțime	24
3.6.	DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	24
3.6.1.	Lucrări necesare pentru asigurarea necesarului de apă potabilă:	24
3.6.2.	Canalizare menajeră și pluvială	24
3.6.3.	Canalizare pluvială.....	25
3.6.4.	Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric.....	25
3.6.5.	Telecomunicații	26
3.6.6.	Alimentare cu gaze naturale	26
3.7.	PROTECȚIA MEDIULUI	30
3.7.1.	Diminuarea până la eliminarea surselor de poluare	30
3.7.2.	Prevenirea producerii riscurilor naturale	30
3.7.3.	Epurarea și preepurarea apelor uzate.....	30
3.7.4.	Depozitarea controlată a deșeurilor	31



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



3.7.5.	Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi.....	31
3.7.6.	Organizarea sistemelor de spații verzi	31
3.7.7.	Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate.....	31
3.7.8.	Refacerea peisagistică și reabilitare urbană.....	31
3.7.9.	Valorificarea potențialului turistic și balnear- după caz.....	32
3.7.10.	Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore	32
3.7.11.	Criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului conform Anexei 1 din Hotărârea de Guvern 1076 din 8 iulie 2004.....	32
	Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:	32
3.8.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.....	35
3.8.1.	Listarea obiectivelor de utilitate publică.....	35
3.8.2.	Bilanț teritorial - propunere de utilizare a terenului.....	35
3.8.3.	Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zonă, conform Legii 213/199836	
3.8.4.	Determinarea circulației terenurilor între deținători, in vederea realizării obiectivelor propuse	36
4.	MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI/ OPERAȚIUNII PROPUSE ÎN ZONĂ	36
5.	PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.	36
6.	CATEGORII DE COSTURI	36
7.	CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE	37



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 DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării _____ PUZ - ABATOR - PROIECT IMOBILIAR MIXT
Nr. Proiect _____ 2414.05.1
Faza _____ Aviz de oportunitate
Inițiator _____ SC GOLDALE REAL ESTATE SRL
Proiectant general _____ SC Subcontrol SRL
Proiectant specialitate urbanism: _____ SC Subcontrol SRL
Data elaborării _____ Martie 2023

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

1.2.1. Solicitări ale temei-program

Documentația Plan Urbanistic Zonal: „ABATOR - Proiect imobiliar mixt”, județul Timiș, Municipiul Timișoara, strada Bulevardul Eroilor de la Tisa, nr.24, în intravilan, C.F. 444556, C.F. 444555, C.F. 444554, a fost întocmită la comanda inițiatorului SC Goldale Real Estate SRL.

Documentația de față propune soluții și reglementări în scopul mobilării unei parcele cu construcții destinate locuirii colective, birouri, servicii și comerț.

Terenul zonei studiate, fostul complex Abator, are o suprafață totală de 48.877,00mp.

Terenul se împarte în trei C.F.-uri, proprietar SC GOLDALE REAL ESTATE SRL:

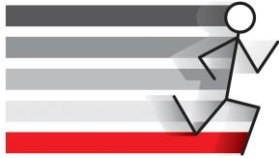
- CF 444554, nr. cad. 444554, intravilan – 653,00mp;
- CF 444555, nr. cad. 444555, intravilan – 464,00mp;
- CF 444556, nr. cad. 444556, intravilan – 47.760,00mp.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Zona studiată este amplasată în intravilanul Municipiului Timișoara, delimitată de str. Bulevardul Eroilor de la Tisa, str. 1 Decembrie 1918 și de proprietăți private, Hotel Boavista și Sala Sporturilor Constantin Jude (Sala Olimpia).

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr.229/14.09.1999, terenul se înscrie din punct de vedere al zonificării teritoriale intravilane, în **UTR 43, Zona IS – Zonă de instituții publice și servicii de interes general, Subzona ISc – Subzona de instituții publice și servicii de interes general propuse prin reconversia funcțională a zonelor industriale existente.**

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr.157/28.05.2002, a cărei valabilitate a fost prelungită prin Hotărârea Consiliului Local nr.105/24.04.2012, din punct de vedere al zonificării teritoriale, terenul se încadrează în: **Zona ZCP 11 – Zona Abator, Subzona RIM – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zonă mixtă.**



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



Conform prevederilor Planului Urbanistic Zonal: “Zona Abator” aprobat prin H.C.L. 617/2006, a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. 227/2016: **Reconversie zona industrială ABATOR – realizare Complex Comercial 2S+P+4E și Complex de birouri, hotelier și de locuințe de 2S+P+11E.**

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

Pentru prezenta documentație au fost analizate atât planurile urbanistice aprobate din vecinătatea terenului studiat, cât și planurile urbanistice cu caracter director care stabilesc direcția de dezvoltare a zonei, după cum urmează:

- Planul de amenajare a teritoriului național;
- Planul de amenajare a teritoriului județean Timiș;
- Planul de amenajare a teritoriului administrativ al Municipiului Timișoara, proiect IPROTIM nr.34.233/010/B;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara, proiect IPROTIM nr.34.233/010/Kb
- Studiu topometric întocmit de SC DAFIR CADCONSULT SRL;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/ N 16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MLPDA nr. 3454/2019 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism și alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- 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. 119/2014 privind normele de igienă și sănătate publică.
- H. C. L. 61/28.02.2012 privind "Concept general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN)"

1.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

S-a obținut:

- Certificatul de Urbanism nr. 3123 din 21.10.2022.

1.3.3. Date statistice

Nu au fost utilizate date statistice

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA 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



2.1.1. Date privind evoluția zonei

1 Scurt istoric

Evoluția Timișoarei în perioada din jurul anului 1900, mai ales creșterea masivă a populației, a făcut necesară construirea unui abator care să corespundă principiilor de igienă și normelor de sănătate publică ale perioadei respective

Între anii 1901-1903 profesorul arhitect László Szesztay propune un plan de sistematizare ce se concentrează asupra fostei arii cu interdicție de construire a Timișoarei, situată între Cetate și suburbiile sale. Spațiul urban propus să completeze suprafața dintre cartierele Elisabetin și Fabric este restrâns la două străzi - bulevardul Eroilor de la Tisa și strada 1 Decembrie 1918 - ce vor lega cele două suburbii și vor delimita la nord și la sud spațiul ocupat actualmente de complexul Abator. Construcția abatorului pe acest amplasament va începe în 1904 și este finalizată în 1905. Întregul ansamblu a fost finanțat din fondurile Primăriei Timișoara, proiectul aparținând arhitectului László Székely.

Planul de sistematizare din 1901-1903 este modificat în anul 1910 prin preluarea în cadrul propunerilor de sistematizare a întregului spațiu neconstruit cuprins între cartierele Elisabetin și Fabric. În acest plan, ca și în planul de sistematizare aprobat de Primărie în anul 1912, complexul abatorului devine nucleul întregii zone propuse.

Sistemul de străzi al zonei este conformat astfel încât turnul abatorului devine capăt de perspectivă pentru multe din străzile propuse. În fața porții principale, amplasată pe latura de nord a cvartalului, pe actualul bulevard al Eroilor de la Tisa, este propus un degajament. Strada axată pe intrarea principală are un prospect larg, fiind prevăzută cu un spațiu median plantat și cu benzi de circulație laterale. Pe latura de sud a cvartalului ocupat de abator este propusă o piață, un parc plantat, Piața Bihor. Pe planul municipiului Timișoara din anul 1947 se poate observa amplasarea unei piețe săptămânale în cvartalul situat la est de cel al abatorului.

Toate aceste date dovedesc importanța acordată acestui cvartal al abatorului în sistemul urban nou creat.

După 1989 abatorul își reduce activitatea până la încetarea totală a acesteia. În anii ce urmează în vecinătatea abatorului se amplasează obiective definitorii pentru structura și funcțiunile urbane limitrofe. Zona crește în importanță prin apariția Complexului Studențesc, prin amplasarea între str. Eroilor de la Tisa și 1 Decembrie 1918, în continuarea abatorului, a Sălii Olimpia (1967-1968), a Centrului Regional de Afaceri (2005) și a sediului bancar BRD (1999), întreaga zonă își schimbă statutul. În urma tuturor acestor acțiuni rezultă o zonă ce impune prin poziția sa în cadrul structurii orașului o cât mai grabnică reactivare prin funcțiuni de larg interes public, fapt întărit și de Planul Urbanistic General al Timișoarei din 1999.

2 Evoluția ansamblului de arhitectură

Luând ca model abatoarele recent construite în Germania, Austria și Ungaria, arhitectul László Székely a conceput un ansamblu format din 11 corpuri de clădire distincte: pentru adăpostul animalelor, hale de sacrificare, spații frigorifice, birouri, laboratoare, chiar și locuințe de servici.



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



Lucrările de construcție ale abatorului, pe amplasamentul propus de planul de sistematizare al orașului din anii 1901-1903, sunt începute în anul 1904 și finalizate în anul 1905. La data de 1 iunie 1905 are loc inaugurarea abatorului, proiectul aparținând arhitectului șef al orașului de atunci, László Székely.

Ansamblul inițial al abatorului a fost proiectat și construit avându-se în vedere o compoziție clasică, cu două axe puternice la intersecția cărora a fost amplasată piesa ce domina pe verticală întreg ansamblul – turnul abatorului. Axa majoră a compoziției este axa străzii Nero (astăzi strada Daliei). Această stradă a fost concepută, în același plan de sistematizare din 1901-1903, sub forma unui bulevard, având ultimul tronson cu un prospect larg, pentru a oferi deschiderea necesară percepției ansamblului abatorului. Strada Nero avea menirea de a face legătura abatorului cu restul orașului, turnul abatorului fiind capătul de perspectivă al acesteia.

Axa acestei străzi subîmparte parcela destinată abatorului în două suprafețe egale. Această axă traversează, în ordinea parcurgerii lor dinspre oraș către abator, următoarele spații și construcții: un degajament prevăzut în fața intrării abatorului (astăzi ocupat parțial de o stație de combustibili), poarta abatorului, încadrată de statuile sacrificatorilor și cele două case destinate personalului (o casă funcționa ca locuința a directorului abatorului, cea de-a doua fiind ocupată de birouri și laboratoare), turnul, piesa centrală a compoziției, și în continuarea acestuia clădirea ce adăpostea spațiile frigorifice.

Turnul abatorului avea la parter spații destinate măcelarilor și ajutoarelor acestora, la etaj existând patru apartamente pentru personalul inferior. Turnul propriu-zis funcționa ca turn de apă, aici fiind amplasate două rezervoare ce aprovizionau cu apă întreaga incintă a abatorului.

Axa secundară a compoziției străbate halele de sacrificare a animalelor, dispuse perpendicular pe axa majoră, în lateralele turnului.

Paralel cu aceste hale și dispuse în spatele lor sunt amplasate două clădiri, pentru adăpostirea animalelor ce urmau a fi sacrificate.

În timp se constată lipsă anumitor funcțiuni necesare unei bune desfășurări a activității abatorului, se construiesc noi corpuri de clădire ce adăpostesc ateliere de întreținere și alte anexe. Imaginea acestora urmează imaginea ansamblului inițial, dar nu mai respectă compoziția acestuia, fiind amplasate indiferent față de axele de compoziție.

În anii 1911 – 1912 se construiește în incinta abatorului, dar independent de acesta, o fabrică de gheață.

Datorită aglomerației ce se crea la poarta abatorului, între anii 1933 – 1934 se construiește pe latura de sud-vest o a doua poartă, flancată pe ambele părți de două clădiri cu rol administrativ – birouri și casierie.

În tot acest răstimp, corpul de clădire ce adăpostea spațiile frigorifice suferă transformări continue prin adăugiri de noi spații, schimbarea tehnologiei și implicit a conformației spațiilor, supraetajări.

În perioada comunismului activitatea abatorului se diversifică și se intensifică. Urmează un nou val de clădiri, de această dată indiferente și la compoziția ansamblului inițial, deja greu sesizabilă din interiorul incintei datorită clădirilor construite până atunci, și de asemenea indiferente față de imaginea corpurilor ansamblului inițial.



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



Dintre clădirile noi, marea majoritate sunt anexe de dimensiune mică și medie ce parazitează corpurile existente.

Se construiesc însă și câteva clădiri de dimensiuni comparabile cu cele ale ansamblului inițial (centrala termică, un nou corp frigorific) ce reușesc să destabilizeze echilibrul compoziției inițiale (turnul abatorului este obturat pe latura sa de sud de un corp nou de spații frigorifice).

Pe lângă construcțiile noi ridicate în această perioadă, tot acum se mai întreprind modificări substanțiale la clădirile existente. Una dintre acestea este demontarea fleșei ce acoperea turnul, având ca efect pierderea în mare parte a caracterului său de dominantă a ansamblului și a întregii zone.

După anul 1989 abatorul și-a restrâns activitatea până la desființarea lui în 1992.

Demolările succesive s-au soldat cu păstrarea turnului emblematic, a halelor laterale ale acestuia, poarta de intrare cu cele două grupuri statuare și casele ce flanchează intrarea principală.

3 Situația existentă a ansamblului

Astăzi, clădirile ansamblului abatorului sunt luate în evidență în lista monumentelor istorice cod LMI 2004 cu indicativul TM-II-m-A-06134. Întregul ansamblu beneficiază de o zonă protejată perimetrală.

Clădirile construite în prima etapă sunt unitare atât din punct de vedere al compoziției ansamblului cât și din punct de vedere stilistic. Acestea reprezintă un mod de abordare a arhitecturii industriale tipic începutului de secol XX, situându-se la confluența dintre arhitectura utilitară și cea de reprezentare. Structura clădirilor este de zidărie de cărămidă, halele de sacrificare, ce aveau nevoie de deschideri mai mari, având în interior stâlpi metalici și ferme de lemn ce preiau aceste deschideri. Fațadele sunt tratate unitar, fiind ornamentate cu cărămidă aparentă ce subliniază soclurile, ancadramentele golurilor și cornișele.

Casele în regim de înălțime P ce flanchează intrarea principală, sunt construite pe zidărie portantă de cărămidă, având subsol și parter. Fațadele sunt tencuite și decorate cu elemente de cărămidă aparentă. Cornișele sunt evazate, având streășina înfundată cu panouri casetate din lemn. La extremitățile clădirilor acoperișul este susținut de câte două perechi de console de lemn, de asemenea ornamentate. Clădirile au la fațada principală frontoane mediane decorate cu crenelurile care se regăsesc apoi la partea superioară a turnului.

Cu toate că la exterior cele două case sunt identice, acestea aveau funcțiuni diferite: una funcționa drept locuința directorului abatorului, cea de-a doua fiind utilizată de administrație ca spațiu pentru birouri și laboratoare.

În prezent ambele sunt într-o stare relativ bună, necesitând doar reparații punctuale.

Halele de sacrificare a animalelor și de tranșare a cărnii, în regim de înălțime P sunt, de asemenea, identice la exterior, fiind situate perpendicular pe axa de simetrie a ansamblului, de o parte și de alta a turnului. Structura lor este din zidărie de cărămidă. Deschiderile mari au fost preluate de stâlpii metalici din interior și de fermele de lemn care susțin acoperișul. Stâlpii metalici din fontă au în partea superioară terminații sub formă de capiteluri, pe lungime fiind parazitați de consolidări adăugiri ulterioare, consolidări și suprabetonări ce au avut ca urmare în multe cazuri pierderea materialului original.



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 interiorul halelor s-au făcut compartimentări diverse, în funcție de necesitățile dictate de diversele funcțiuni acomodate în timp. O parte din stâlpii metalici din fontă au fost înlocuiți cu stâlpi improvizați din țevi metalice, iar cei rămași pe poziții au fost înglobați într-un sistem de improvizații pentru rail-urile care au funcționat în timp.

Structura din lemn a suferit și ea în timp deteriorări, iar învelitoarea actuală este din tablă plană. Aceasta a fost smulsă de vânturi și adunată spre coama acoperișului.

Fațadele sunt tencuite, soclul, ancadramentele și cornișa fiind subliniate prin placaje de cărămidă aparentă.

În timp, unele goluri au fost modificate, fiind obturate parțial sau total și au apărut noi goluri. Pereții au fost perforați de diverse trasee de instalații.

Fațadele posterioare au fost parazitare parțial sau total de noi construcții care s-au lipit de clădirea existentă. Acest proces a fost urmat de deschiderea unor noi goluri pentru a asigura legături între clădiri.

Din cauza apelor pluviale, a căror sistem de scurgere a fost avariat (cornișă distrusă, copertinele intrărilor) s-a ajuns la distrugerea tencuiei exterioare.

Turnul Abatorului – este format dintr-o clădire P+1 din care pornește turnul propriu-zis. La parter a adăpostit spații pentru măcelari, iar la etaj patru apartamente pentru funcționari. Turnul a primit încă de la început rolul de a susține rezervoarele de apă. Structura este din zidărie de cărămidă, planșeele fiind pe o structură de lemn. Șarpanta are o structură de lemn, fiind acoperită inițial cu solzi de ciment. Partea superioară a turnului era acoperită cu un coif pronunțat care constituia un reper urban, accentuând importanța acestei clădiri. Acesta era acoperit cu solzi de ciment. Fațada este decorată cu placaje de cărămidă aparentă care, ca și în cazul celorlalte clădiri ale ansamblului inițial, subliniază registrele orizontale, ancadramentele ferestrelor și cornișa clădirii. Decorația turnului este mai prețioasă, fiind mai atent lucrată. Anumite zone sunt accentuate cu piatră (un fronton deasupra ușii de intrare, consolele care susțin partea evazată a turnului și colonetele amplasate în cele patru colțuri ale părții superioare a turnului). Cornișa acoperișului este puternic evazată și susținută printr-un sistem de console de lemn. Fațadele laterale și cea posterioară au fost parazitare cu clădiri anexă care s-au lipit de acestea și cu trasee aeriene de instalații. Coiful acoperișului turnului a fost dezafectat în timp. Partea exterioară a structurii decorative de lemn, de susținere a cornișei este deteriorată parțial. Această clădire este cea mai bine conservată din întregul ansamblu al abatorului.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona are caracter mixt, predominant locuire și servicii, instituții publice și comerț.

2.1.3. Potențial de dezvoltare

Zona studiată are un potențial de dezvoltare ridicat.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul se află pe teritoriul administrativ al Municipiului Timișoara, pe terenul fostului abator, cu acces atât din bulevardul Eroilor de la Tisa, cât și din strada 1 Decembrie 1918.

Terenul zonei studiate, fostul complex Abator, are o suprafață totală de 48.877,00mp.



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



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

- la nord- Bulevardul Eroilor de la Tisa
- la sud - Str. 1 Decembrie 1918, Piața Karlsruhe
- la est - Str. Deliblata
- la vest - Hotel Boavista, Sala Sporturilor Constantin Jude

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

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

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

2.3.2. Date generale despre amplasament

Amplasamentul este situat în Timișoara, B-dul Eroilor de la Tisa, nr. 24, jud. Timiș.

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

Morfologic, amplasamentul este situat în Câmpia Joasă Timiș-Bega, caracterizată printr-un relief calm, defavorabil scurgerii naturale a apelor din precipitații, parte integrantă din marea unitate geomorfologică Câmpia de Vest. Terenul din amplasament este relativ plan și orizontal, cu mici denivelări de ordinul a 10 la 40 cm, având stabilitatea generală asigurată.

O particularitate o constituie faptul că amplasamentul poate fi afectat de infrastructurile construcțiilor care în trecut mobilau incinta Abatorului Timișoara, ramase îngropate după demolarea și evacuarea suprastructurilor acestora.

Geologic, pe adâncimea ce interesează din punct de vedere geotehnic, se întâlnesc depunerile aluvionare cuaternare, reprezentate printr-o alternanță lenticular încrucișată de pământuri argiloase și nisipoase într-o largă gamă granulometrică, coloristică și de diferite consolidări specifică câmpiei joase.

Zona se caracterizează prin interceptarea în partea superioară a stratificației (până la 6,0 ÷ 8,0 m la cât s-au executat foraje geotehnice pe amplasament), a unui complex nisipos.

Hidrogeologic, ne interesează în cazul de față stratul freatic care este cantonat în complexul nisipos, cu nivele fluctuante sezonier funcție de volumul precipitațiilor, fiind alimentate în principal de precipitații.

Seismic, în conformitate cu Normativ P 100 - 1/2013 (cod de proiectare seismică – prevederi de proiectare pentru clădiri), amplasamentul se situează în zona seismică caracterizată printr-o perioadă de control (colț) a spectrului de răspuns $T_c = 0,7$ s și o accelerație seismică orizontală a terenului pentru proiectare la cutremure cu interval mediu de recurență $IMR = 225$ ani și 20 % probabilitate de depășire în 50 ani, $a_g = 0,20g$.

Adâncimea maximă de îngheț, în conformitate cu STAS 6054/77, este pentru amplasamentul în cauza $h_i = 0,70$ m.

Stratificația. Stratificația pusă în evidență de cele două foraje geotehnice executate, redată în fișele de stratificație anexate, se încadrează în cea generală a zonei, constând din următoarea succesiune de pământuri:



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



- umpluturi, extinse pana la adâncimi variind între cca. 0,30m (F₁) și 0,70m (F₂) fata de cota actuala a terenului din zona forajelor, constituite din pământuri prăfoase-nisipoase, cafenii, cu deșeuri de construcții;
- pe traseele edilitare din incinta (cu precădere de apa-canal) și pe zona posibilelor rezervoare de apa pentru incendiu și de combustibili (motorina, păcură, petrol) ce deserveau abatorul, grosimea umpluturilor este cu siguranța mai mare, apreciată între cca. 2,00 și 4,50m;
- prafuri cu nisip, de culoare cafenie, cu structura afectata aleatoriu de activitatea florei-faunei pedologice (canale vermiculare, goluri pedo-vegetative, rădăcini), extinse pana la adâncime de cca. 0,80 ÷ 0,90 m fata de cota actuala a terenului din zona forajelor;
- nisipuri puțin prăfoase (fine-mijlocii și mijlocii), de culoare cafenie și cafenie-roșcată cu intercalații cenușii, cu structura afectata sporadic-aleatoriu de activitatea florei-faunei pedologice (canale vermiculare, goluri pedo-vegetative, rădăcini) extinse pana la adâncime de cca. 1,60 ÷ 1,70 m fata de cota actuala a terenului din zona forajelor;
- nisipuri fine-mijlocii și mijlocii, de culoare cafenie, cafenie-cenușie și cenușie-cafenie, extinse pana la adâncime de cca. 2,30 ÷ 2,50 m fata de cota actuala a terenului din zona forajelor;
- nisipuri mijlocii și mijlocii-mari, de culoare preponderent cenușie și sporadic cenușie-cafenie, cu rara fracțiune de pietriș și lentile centimetrice la decimetrice de prafuri cu nisip și prafuri nisipoase, extinse pana la adâncime de cca. 4,30 ÷ 4,50 m fata de cota actuala a terenului din zona forajelor;
- nisipuri mijlocii-mari cu pietriș cu orizonturi de pietrișuri mici-mari cu nisipuri mijlocii mari, de culoare cenușie, neepuizate pe adâncimea de cercetare realizata prin cele doua foraje = 6,00 m fata de cota actuala a terenului din zona forajelor - prin foraje executate pe amplasament în anul 2001 de către IPROTIM Timișoara (F4 și F5 din pr. nr. 45003/040), stratul de nisipuri mijlocii-mari cu pietriș nu este epuizat pana la 8,00 m adâncime la cat au fost executat forajele.

Concluzii

Amplasamentul actualmente liber cu excepția clădirilor rămase spre reamenajare, era în trecut ocupat de clădiri și construcții tehnologice care asigurau fluxul tehnologic al abatorului, ce au fost demolate, de unde posibile zone cu umpluturi mari sau cu infrastructuri mari rămase îngropate.

2.4. CIRCULAȚIA

În ultimii doi ani, circulația din zona centrală înspre zona de sud a orașului și retur a fost modificată, prin introducerea de sensuri unice.

Aleea FC Ripensia este așadar artera principală cu sens unic de mers înspre Podul Michelangelo. Bulevardul Eroilor de la Tisa este legătura est-vest între b-dul Mihai Viteazu, str. Arieș, FC Ripensia și Calea Buziașului, și este prins în programul Primăriei Timișoara de modernizare a străzilor împreună cu infrastructura sa.

Strada 1 Decembrie 1918 deservește și circulației tramvaielor în zona studiată, și are sens unic pentru autovehicule, înspre Calea Buziașului, iar strada Deliblată face legătura între b-dul Eroilor de la Tisa și 1 Decembrie 1918.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată:



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



Conform prevederilor Planului Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 617/2006 prelungit cu HCL 227/2016 s-a prevăzut *reconversia zonei industriale ABATOR – realizare Complex Comercial 2S+P+4E și Complex de birouri, hotelier și de locuințe de 2S+P+11E.*

2.5.2. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

În prezent terenul studiat este parțial ocupat de construcții, în suprafață construită de 2.836,00mp.

2.5.3. Aspecte calitative ale fondului construit:

Clădirile ansamblului abatorului sunt luate în evidență în lista monumentelor istorice cod LMI 2004 cu indicativul TM-II-m-A-06134. Întregul ansamblu beneficiază de o zonă protejată perimetrală.

Clădirile construite în prima etapă sunt unitare atât din punct de vedere al compoziției ansamblului, cât și din punct de vedere stilistic. Acestea reprezintă un mod de abordare a arhitecturii industriale tipic începutului de secol XX, situându-se la confluența dintre arhitectura utilitară și cea de reprezentare. Structura clădirilor este de zidărie de cărămidă, halele de sacrificare, ce aveau nevoie de deschideri mai mari, având în interior stâlpi metalici și ferme de lemn ce preiau aceste deschideri. Fațadele sunt tratate unitar, fiind ornamentate cu cărămidă aparentă ce subliniază soclurile, ancadramentele golurilor și cornișele.

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

Funcțiunea dominantă a zonei este de locuire colectivă și individuală. Funcțiuni complementare existente, spații verzi amenajate, servicii, comerț și instituții de învățământ.

2.5.5. Asigurarea cu spații verzi:

Pe terenul studiat nu există spații verzi amenajate.
Procentul de spațiu verde va fi gândit la nivel de întreagă zonă din prezentul studiu.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Rețele de apă-canal

Conform avizului de amplasament nr. 19490/03.10.2019 emis de AQUATIM Timișoara, pe b-dul Eroilor de la Tisa există o rețea de alimentare cu apă D=275 mm și o rețea de canalizare menajeră D=800 mm. Pe strada Deliblata există o rețea de alimentare cu apă D=80 mm și o rețea de canalizare ov. 40/60, iar pe b-dul 1 Decembrie 1918 există o rețea de canalizare D=2200 mm.

Rețele de energie electrică

Conform avizului de amplasament favorabil cu condiții nr. 281839831 / 14.10.2019, emis de SC ENEL DISTRIBUȚIE BANAT, amplasamentul nu este afectat de rețele de distribuție energie electrică. Există un post de transformare de rețea și o rețea de medie tensiune de 20kV, în funcțiune, la limita de proprietate. Se impune respectarea zonei de siguranță și protecție față de postul de transformare, efectuarea de sondaje pentru stabilirea exactă a traseelor de cabluri și păstrarea distanței de 0,6m față de acestea, zonă în care este interzisă executarea oricărei construcții sau amenajări.



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



Telefonizare și telecomunicații

Conform avizului favorabil nr. 1084 / 09.10.2019 emis de SC TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS SA, amplasamentul nu este afectat de rețele de telecomunicații ce le aparțin.

Rețea de televiziune în cablu

În zonă există rețea urbană de televiziune în cablu, dar aceasta nu afectează amplasamentul.

Rețea de gaze naturale

Conform avizului favorabil nr. 1613 / 10.11.2019 emis de SC DELGAZ GRID SA, există rețele de distribuție gaze naturale amplasate pe domeniul public și care nu afectează amplasamentul.

Pe B-dul Eroilor de la Tisa există o rețea de gaze naturale din oțel cu diametrul 88,9mm care alimentează cu gaze naturale imobile de locuințe și unități de servicii existente pe această stradă.

Pe str. Deliblata există o rețea relativ nouă de gaze naturale din conducte de PEHD cu diametrul de 160mm din care sunt realizate branșamente care asigură alimentarea cu gaze a blocurilor de locuințe existente, cât și racordarea conductelor de gaze amplasate pe străzile intersectate cu aceasta.

Rețelele existente de alimentare cu gaze naturale fac parte din sistemul de distribuție gaze naturale aflat în exploatarea S.C. DELGAZ GRID S.A. Timișoara.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.7.1. Relația cadru natural-cadrul construit

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

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

Din cele 11 clădiri ale fostului abator sunt rămase nedemolate doar turnul, flancat de cele două hale de sacrificare și tranșare a animalelor, precum și cele două case în regim P, care flanchează intrarea principală. Pe amplasament mai există drumuri și platforme de beton, precum și rămășițe de infrastructură (fundații) ale clădirilor demolate. Întreg perimetrul este împrejmuit cu zidărie din cărămidă.

În trecut nu au existat spații verzi amenajate. În prezent se dezvoltă o vegetație spontană de talie joasă și arbuști, fără valoare dendrologică. Singurele elemente cu valoare dendrologică sunt cei patru arbori maturi aflați în dreptul intrării în clădirea cu turnul.

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

2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

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



SUBCONTROL S.R.L.

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



Riscurile naturale ale amplasamentului sunt de natura invadării cu plante alergogene, cu posibilitatea diseminării acestora în zonele învecinate, ceea ce reprezintă un risc pentru sănătatea umană. De asemenea, există riscul proliferării rozătoarelor purtătoare de boli.

Din punct de vedere antropic trebuie luate în considerare riscurile legate de stabilitatea construcțiilor rămase nedemolate.

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

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

Singurul punct vulnerabil este postul trafa existent, pentru care se impune respectarea zonei de siguranță și protecție, efectuarea de sondaje pentru stabilirea exactă a traseelor de cabluri și păstrarea distanței de 0,6m față de acestea, zonă în care este interzisă executarea oricărei construcții sau amenajări.

2.7.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Singura valoare de patrimoniu construit care necesită protecție este monumentul istoric *Abator cod LMI TM-II-m-A-06134*, pentru a cărui protecție conform Legii 422/2001 cu modificările ulterioare, a fost instituită o zonă de protecție cu o rază de 100 m, așa cum este detaliat la cap. 2.9 *Definirea zonei de protecție a monumentului*.

Din punct de vedere natural, cei patru arbori aflați în dreptul intrării în corpul care cuprinde turnul sunt protejați, fiind considerați elemente de patrimoniu natural.

Nu există alte elemente de patrimoniu istoric, natural, arheologic etc. în vecinătatea amplasamentului, față de cele menționate mai sus.

2.7.5. Evidențierea potențialului balnear și turistic

Potențialul turistic al monumentului istoric este diminuat de starea de degradare a acestuia.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULATIEI

Propunerile din 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 obiectivelor propuse ar aduce zonei – care actualmente este într-o dizarmonie anacronică cu funcțiunile existente din vecinătate – un element atât socio-economic, cât și peisagistic și de ordin rutier.

Mai mult, propunerea de a reabilita vechile construcții ale abatorului va duce la reactivarea unui element cu o deosebită valoare istorică și culturală.

2.9. DEFINIRE ZONĂ DE PROTECȚIE A MONUMENTULUI



SUBCONTROL S.R.L.

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



Pentru definirea zonei de protecție a monumentului în documentație s-au urmat prescripțiile legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice cu modificările ulterioare, cu respectarea articolului 9 alin. (1), conform căruia „Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, delimitată pe baza reperelor topografice, geografice sau urbanistice, în funcție de trama stradală, relief și caracteristicile monumentului istoric, după caz, prin care se asigură conservarea integrată și punerea în valoare a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural”.

De asemenea, pentru definirea zonei de protecție a fost consultat și preluat în măsura relevantă conturul propus al zonei de protecție pentru monumentul istoric propus în cadrul PUG, documentație aflată în momentul de față în stadiu de elaborare. Acest contur a fost interpretat și modificat în relație cu contururile unor parcele actualizate și prin extinderi ale arealului zonei de protecție descrise și justificate în paragraful următor.

Zona construită protejată ocupă circa 19,45 ha.

- Un prim pas l-a reprezentat stabilirea unei raze de protecție pentru monument de 100 m, considerată de la limita parcelei care conține construcțiile cu statut de monument care alcătuiesc monumentul Abator, înscris în lista monumentelor istorice cod LMI TM-II-m-A-06134, în sensul în care monumentul este considerat „(...) împreună cu terenul aferent delimitat topografic (...)”, conform definiției monumentului din legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, Art. 3, alin. a).

Lungimea razei de protecție de 100 m pentru monumente istorice în localități urbane este definită prin articolul 59 din legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, aceasta fiind măsurată „de la limita exterioară (a parcelei delimitate topografic (N.A.)), de jur-împrejurul monumentului istoric”.

- Amprenta razei de protecție rezultată a fost mai apoi transformată urmărind limitele de proprietate, conform cu prevederile:
 - art. 15 din Metodologia din 20 octombrie 2003 de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ), care definește faptul că „Zona de protecție, constituită ca un teren format din parcele cadastrale situate în jurul monumentului, asigură perceperea nealterată a acestuia”.
 - Art. 22 din Metodologia din 20 octombrie 2003 de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ), conform căruia: „Delimitarea zonelor construite protejate se face pe limite existente de parcele și se recunoaște în documentația scrisă și desenată, fie prin menționarea numerelor poștale sau cadastrale, fie prin menționarea numelor proprietarilor, fie după alte elemente reperabile pe teren”. Delimitarea zonei construite protejate în acest caz folosește ca sistem de reper coordonatele Stereo 70, teritoriul fiind mult prea mare, respectiv cca. 19,45 ha. Această suprafață a zonei de protecție respectă prevederile articolului 20 din cadrul aceleiași metodologii, care definește următoarele: „în cazul zonei construite protejate instituite în jurul unui monument istoric, aceasta cuprinde monumentul, ansamblul sau situl clasate, împreună cu zona de protecție aferentă”.

Ca principiu general, parcelele „atinse” de raza de 100 m proiectată de la limita parcelei ocupată de monument sunt integrate zonei de protecție a monumentului istoric, cu unele adaptări.



SUBCONTROL S.R.L.

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



- Pentru a asigura o protecție adaptată a monumentului istoric, în relație cu direcții importante de vedere, dar și în relație cu contextul construit, s-au considerat necesare o serie de adaptări ale zonei de protecție la context, prin modificarea și depășirea sau adaptarea limitei de 100 de m, definite de legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, definită conform art. 59 „până la instituirea zonei de protecție a fiecărui monument istoric”.

Adaptarea zonei de protecție a monumentului istoric a presupus:

- Extinderea zonei de protecție asupra tuturor parcelor de pe frontul sudic al pieței Sf. Iosif cel Nou, front semicircular ce brodează parcul Karlsruhe, fiind incluse și parcele aflate la distanță mai mare de 100 de metri.

Justificare: acest front participă la definirea perspectivei către monument și la percepția monumentului istoric în relație cu parcul, principalul spațiu urban neconstruit din proximitatea monumentului.

- Extinderea zonei de protecție pe parcele individuale sau de dimensiuni mici în țesut, aflate în afara razei de proiecție de 100 m de la limita parcelei ocupate de monument, în relație cu direcții de acces către monumentul istoric. Este vorba despre parcela de pe frontul sud-estic al străzii Milcov, extremitatea nord-estică a zonei de protecție, și de două parcele amplasate pe frontul nordic al bulevardului Eroilor de la Tisa, către intersecția acestuia cu strada Leului, în relație cu obiectivul amplasat pe frontul opus, respectiv clinica Med Life, localizate în extremitatea estică a zonei de protecție propuse.

Justificare: parcelele asigură direcții de perspectivă și secvențe de apropiere cursive în relație cu monumentul istoric și țesutul protejat ajută la punerea în valoare coerentă a monumentului.

- Replierea zonei de protecție pentru o serie de locuințe colective din proximitatea de sud-vest a monumentului istoric, în relație cu prezența construcțiilor înalte care ecranează percepția monumentului. Construcțiile care ecranează percepția monumentului din această direcție sunt imobilele de locuit cu regim de înălțime P+4 și P+6 amplasate la frontul stradal către strada 1 Decembrie 1918 și strada Bucegi, perpendiculară pe prima stradă menționată. Astfel, sunt eliminate din zona de protecție de 100 m a monumentului istoric imobilele de locuit colective amplasate „la dosul” construcțiilor amplasate în front stradal.

Justificare: aceste construcții sunt ecranate către și în relație cu monumentul istoric de alte construcții cu regim mediu și mare de înălțime. Transformările constructive care pot fi aplicate acestor locuințe sunt limitate la finisaje de fațadă, și nu pot produce efecte ambientale notabile în relație cu monumentul. De asemenea, parcelele ocupate de aceste construcții sunt dezvoltate deja în mod complet, neexistând probabilitatea de dezvoltare constructivă adițională (cu excepția unor cazuri de forță majoră).

- Interpretare a zonei de protecție pe subparcelele reprezentând spații verzi și zone neconstruite din jurul locuințelor colective, pentru locuințele colective de la nord și



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



sud-vest față de parcela monumentului. Datorită faptului ca parcelele locuințelor colective au fost definite după 1990 după un contur de aproximativ 1 m, considerat de la conturul soclului construcției spre exterior, spațiile verzi și arealele neconstruite din jurul acestor parcele au dobândit o configurație neregulată și suprafețe destul de extinse. Aceste spații, cuprinse în sub-parcele amplasate între limita parcelei locuinței colective și limita trotuarelor și a spațiului carosabil, respectiv suprafețele destinate circulației publice, au caracter de zone interstițiale între proprietăți.

Un principiu important urmărit în definirea zonei de protecție în cazul arealelor de locuințe colective și implicit asupra zonelor interstițiale reprezentând spații verzi și spații neconstruite a fost păstrarea unui nivel ridicat de coerență a conturului. Pentru păstrarea coerenței zonei de protecție, s-au stabilit câteva reguli de importanță în definirea conturului zonei de protecție:

- nivelul prim de importanță în definirea zonei de protecție este dat de parcelele locuințelor colective, parcelele aflate sub incidența razei de 100 m de la limita lotului ocupat de monumentul istoric, acestea fiind în totalitate incluse în zona de protecție a acestuia (cu excepțiile menționate anterior).
- un nivel de importanță secundar este cel al sub-parcelărilor existente al zonelor verzi și neconstruite din spațiile interstițiale, care în general definesc diferențiat aleile de acces în locuințe și spațiile verzi sau neconstruite. Acest nivel a generat două atitudini diferite în generarea conturului:
 - în cazul în care subparcelela din imediata vecinătate a parcelei unei locuințe colective are o configurație regulată și o extindere nu foarte mare în afara razei de 100 m de la limita lotului ocupat de monumentul istoric, aceasta este inclusă integral în conturul zonei de protecție
 - în cazul în care subparcelela din imediata vecinătate a parcelei unei locuințe colective are o configurație neregulată și o extindere prea mare în afara razei de 100 m de la limita lotului ocupat de monumentul istoric, aceasta este inclusă parțial în conturul zonei de protecție, urmărind în această situație conturul dat de proiecția distanței de 100 m.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform Certificatului de Urbanism nr.3123 din 21.10.2022 regimul tehnic al amplasamentului constă din PUZ aprobat prin H.C.L. nr.617/2006, prelungit prin H.C.L. 227/2016: *reconversie zona industrială ABATOR – realizare Complex Comercial 2S+P+4E și complex de birouri, hotelier și de locuințe de 2S+P+11E.*

S-a întocmit un studiu istoric anexat prezentei documentații, „Evoluția amplasamentului fostului Abator Comunal”, prin care s-au formulat concluzii și recomandări.

3.2. PREVEDERI ALE PUG / MASTERPLANULUI



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



- Conform Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara, terenul de față este situat în intravilan și reglementat conform **UTR 43, Zona IS – Zonă de instituții publice și servicii de interes general, Subzona ISc – Subzonă de instituții publice și servicii de interes general propuse prin reconversia funcțională a zonelor industriale existente;**
- Conform Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara – în lucru (revizia 3), terenul de față este situat în intravilan și reglementat. Propunerea de reglementare este: **Zona ZCP 11 – Zona Abator, Subzona RIM – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zonă mixtă;**
- Conform prevederilor Planului Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 617/2006 prelungit cu HCL 227/2016: **Reconversie zonă industrială ABATOR – realizare Complex Comercial 2S+P+4E și Complex de birouri, hotelier și de locuințe de 2S+P+11E.**

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

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

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

Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui minim de 25% spații verzi amenajate din totalul suprafeței terenului, din care min. 15% pe sol natural.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Terenul ce face obiectul prezentului plan urbanistic zonal este amplasat în intravilanul municipiului Timișoara, în incinta fostului abator al municipiului, fiind delimitat la nord de bulevardul Eroilor de la Tisa (strada modernizată de categoria a III-a cu două benzi de circulație), la sud de strada 1 Decembrie (stradă modernizată de categoria a III-a cu două benzi de circulație și linie de tramvai dublă, amplasată în carosabil), la est de strada Deliblata (stradă de categoria a III-a) și la vest de complex Sala Olimpia.

În prezent incinta este deservită rutier din bulevardul Eroilor de la Tisa printr-un acces amplasat în zona intersecției dintre b-dul Eroilor de la Tisa și strada Daliei, acces amenajat prin racordare simplă a părților carosabile.

Se propun următoarele lucrări rutiere:

- Amenajarea intersecției dintre bulevardul Eroilor de la Tisa și strada Deliblata (stradă de categoria a III-a cu 2 benzi de circulație) ca intersecție în dublu T semaforizată;
- Reamenajarea intersecției semaforizate dintre bulevardul Eroilor de la Tisa și strada Daliei;
- Amenajarea unei treceri de pietoni pe bulevardul Eroilor de la Tisa, în zona intersecției cu strada Daliei;
- Amenajarea unui acces în incintă, din bulevardul Eroilor de la Tisa, cu o lățime de 6,00 m, racordat cu raze de racordare de 9,00 m;
- Desființarea accesului rutier existent din bulevardul Eroilor de la Tisa;



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

- Modernizarea străzii Deliblata la un prospect de 26,00 m, cu o parte carosabilă de 7,00 m mărginită pe latura de est de parcaje longitudinale (22 locuri), zonă verde, pistă de biciclete și trotuar, iar înspre terenul studiat de zonă verde și trotuar (vezi profil transversal tip PTT2);
- Amenajarea a două accese rutiere în incintă, la subsol, din strada Deliblata: unul pentru intrare-ieșire și unul doar pentru ieșire din incintă (subsol). Pentru amenajarea accesului de intrare-ieșire se propune realizarea unei intersecții cu bandă suplimentară pentru virajul la stânga în incintă. Accesul va avea o lățime de 7,00+3,50 (două benzi de intrare și una de ieșire) și se va racorda la strada Deliblata cu raze de racordare de 9,00 m la intrare, respectiv 12,00m la ieșire. Al doilea acces (ieșire din incintă) va avea o lățime de 4,00m și se va racorda la cu raze de racordare de 12,00 m, atât la intrare, cât și la ieșire;
- Reamenajarea intersecției dintre strada Deliblata și strada 1 Decembrie;
- Amenajarea unei străzi pe latura de vest a terenului studiat cu o lățime a părții carosabile de 7,00 m, racordată la bulevardul Eroilor de la Tisa cu raze de racordare de 9,00 m;
- Amenajarea intersecției dintre strada nou propusă pe latura de vest și strada 1 Decembrie și strada Bucegi;
- Amenajarea a doua accese în subsol din strada propusă pe latura de vest;
- Amenajarea a două niveluri de parcaje subterane la subsolurile clădirilor propuse pentru parcare autoturismelor destinate viitorilor clienți, angajați și locatari;
- Numărul total de locuri de parcare propus în cele două subsoluri este de aproximativ $800+800=1600$ locuri de parcare;
- Amenajarea în zona de nord-vest a parcelei studiate, adiacent bulevardului Eroilor de la Tisa a unui parcaj cu aproximativ 20 de locuri destinate unei stații de taxi;
- Amenajarea, în incintă, de trotuare și alei pietonale pentru circulația și accesul pietonilor în clădirile propuse;
- Aplicarea de marcaje rutiere și plantarea de indicatoare de circulație în vederea reglementării circulației în zonă.

Apele meteorice se vor colecta centralizat și se vor evacua în rețeaua de canalizare a municipiului.

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

3.5.1. Elemente de temă, funcționalitate, amplasare

Prin tema de proiectare se solicită următoarele:

- Realizarea unei zone mixte cu locuințe colective, servicii și comerț etc.;
- Realizarea unor construcții independente, cu înălțimi variabile (încadrate în regimul maxim de înălțime, așa cum este el specificat în prezenta documentație P.U.Z.), care să permită un grad mare de flexibilitate de ocupare a terenului reglementat, creând un amestec de funcțiuni și de tipologii de clădiri de locuințe;
- Asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare;



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

- Asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă, canalizare, conform propunerilor și avizelor;
- Asigurarea unui spațiu verde amenajat, reprezentând minim 25% din suprafața totală cuprinsă în prezentul studiu (din care 15% pe sol natural, 10% pe plăci, terase, parcuri subterane, acoperișuri înierbate etc.).
 - Se va asigura circulație auto internă, pe o stradă de incintă care va asigura accesul spre parcurile subterane și aprovizionarea funcțiunilor comerciale de la parter, stradă cu profil și materiale care să încurajeze circulația cu viteză mică, având spații verzi amenajate, zone pietonale generoase, circulație velo etc.

3.5.2. Bilanț teritorial

NR. C.F. / NR. CAD	PROPRIETAR	SUPRAFAȚA (MP)
CF 444554, nr. cad. 444554	SC GOLDALE REAL ESTATE SRL	653
CF 444555, nr. cad. 444555		464
CF 444556, nr. cad. 444556		47.760

INDICI URBANISTICI CONF. PUZ APROBAT PRIN HCL 617 / 19.12.2006 PRELUNGIT CU HCL 227/2016		
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT	
	P.O.T.	C.U.T.
Complex comercial - servicii publice, prestări servicii și parțial birouri, hotel, locuire cu regim de înălțime mare	75%	3
Zone verzi amenajate	20%	
Regim de înălțime	(2S)+P+11E	

INDICATORI URBANISTICI MAXIMI TEREN STUDIAT ÎN P.U.Z.		
ZONE FUNCȚIONALE	MAXIM	
	POT	CUT
Zonă de locuințe colective, birouri, servicii, comerț, hotel etc.	55%	2.5
Zone verzi amenajate	min. 25% din care min.15% pe sol natural	
Regim de înălțime	(2S)+P+12E / 45m	

*Pentru subzona Et, nu se va modifica volumetria și înălțimea la coamă și cornișă a clădirilor parte a ansamblului monument, cu excepția acoperișului turnului, care se va reconstrui, cu Hmax.55m

BILANȚ TERITORIAL TEREN STUDIAT ÎN P.U.Z.				
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%



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



Zonă construită	2.836	6	26.883	55*
Platforme, accese, parcări	0	0	14.663	30
Zone verzi amenajate	0	0	7.331	15
Total teren	48.877	100	48.877	100

*din cei 55%, min. 10% din suprafețele construite vor avea zone verzi amenajate pe acestea (sub formă de dală urbană, acoperișuri verzi, dale înierbate etc.)

3.5.3. Regim maxim de înălțime

Regimul maxim de înălțime propus este de (2S)+P+12E, cu H maxim = 45,00m.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. Lucrări necesare pentru asigurarea necesarului de apă potabilă:

Sursa de apă pentru asigurarea necesarului de apă potabilă și de incendiu pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a municipiului Timișoara, rețea administrată s.c. AQUATIM s.a., existentă pe Bd. Eroilor de la Tisa, D=275 mm.

Pentru alimentarea clădirilor se propune amplasarea unei gospodării de apă proprii, care să asigure necesarul de apă. Gospodăria de apă va fi formată dintr-un rezervor și o stație de pompare (având în vedere numărul mare de consumatori, trebuie să existe o rezervă de apă disponibilă). Rezervorul de apă propus în zonă verde va fi alimentat de la rețeaua stradală Dn. 275 mm, de pe Bd. Eroilor de la Tisa, prin intermediul unui branșament de apă.

În interiorul parcelei PUZ, se propune amplasarea unei rețele de alimentare cu apă, realizată din PE-HD, Pn 10 atm, De. 125 mm, care va asigura necesarul de apă potabilă al consumatorilor din fiecare imobil. Lungimea totală a conductei de apă va fi de 460 m. Din această conductă se vor executa branșamente de apă aferente fiecărei clădiri.

De asemenea, la cca 1,5 m fata de limita de proprietate se va monta un cămin de apometru pentru măsurarea debitului de apă consumat.

Debitul necesar de apă este:

$$q_{\text{apa rece}} = 35,69 \text{ l/s} = 128,49 \text{ mc/h}$$

Presiunea apei în clădiri va fi menținută prin intermediul unor stații de pompare proprii, cu hidrofor amplasate în camerele tehnice aferente fiecărei clădiri.

3.6.2. Canalizare menajeră și pluvială

Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajeră al municipiului Timișoara (aflat în administrarea s.c. AQUATIM s.a.) de pe Bd. Eroilor de la Tisa, strada Deliblata și Bd. 1 Decembrie 1918.

Pe strada privată propusă în PUZ la limita vestică se propune amplasarea unei rețele de canalizare menajeră ce se va executa din tuburi din PVC-KG, D=315 mm, L=163 m, echipată cu cămine de vizitare. Canalizarea propusă va funcționa gravitațional și din aceasta canalizare se vor executa racorduri menajere pentru fiecare consumator.

Această canalizare menajeră propusă preia și debitul de apă pluvială pre-epurată, printr-o conductă de refulare din bazinul de retenție. Acest debit pluvial este descărcat treptat, după momentul ploii, pentru a nu încărca debitul în conducta menajeră.



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

Înainte de racordul conductei de canalizare pluvială la canalizarea menajeră propusă se va monta un cămin de debitmetru, care să contorizeze volumul de apă de ploaie preluat în canalizarea menajeră.

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

Din rețelele menajere existente pe străzile Deliblată și Bd. 1 Decembrie 1918 se vor executa racorduri menajere pentru clădirile de locuințe propuse în vecinătate.

Debitul de ape uzate pe întreaga incintă evacuată la canalizarea orașului este :

$$Q_{\text{racord}} = q_{\text{men}} + Q_{\text{apa pluviala (evacuare prin pompare)}}$$

$$Q_{\text{men}} = 38,07 \text{ l/s}$$

$$Q_{\text{apa pluviala}} = 355 \text{ mc} : 12 \text{ h} = 29,58 \text{ mc/h} = 8,21 \text{ l/s}$$

Debitul total evacuat în canalizarea orașului:

$$Q_{\text{men total}} = 38,07 + 8,21 = 46,28 \text{ l/s.}$$

3.6.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale vor fi colectate de pe acoperișuri, parcuri și platforme prin intermediul unei rețele pluviale îngropate, din tuburi PVC-KG cu diametrul $D=315-600$ mm, trecute printr-un separator de nămol și hidrocarburi și stocate într-un bazin de retenție, ambele amplasate îngropat. De aici apele de ploaie pre-epurate vor fi evacuate printr-o conductă de refulare în canalizarea menajeră proiectată, urmând să ajungă în canalizarea orașului, existentă pe Bd. Eroilor de la Tisa.

Lungimea rețelei de canalizare pluviale este 750 m, realizată din tuburi PVC-KG, $D=315 - 600$ mm.

Descărcarea apelor din bazinul de retenție se va realiza prin pompare în interval de 12 ore, pompa având un debit de: $355 \text{ mc} : 12 \text{ h} = 29,58 \text{ mc/h} = 8,21 \text{ l/s}$

$$\text{Debitul de ape pluviale este: } Q_{\text{PL}} = 682,27 \text{ l/s}$$

$$\text{Volumul bazinului de retenție este de: } 355 \text{ mc.}$$

$$\text{Volumul anual al apelor pluviale va fi: } V_{\text{anual}} = 94.153 \text{ mc/an.}$$

Zona studiată n PUZ va avea în subteran două nivele cu spații de parcare, pe o suprafață de $\sim 57,876$ mp. Pentru aceste nivele din subsol se propune amplasarea unei rețele de canalizare pluvială și bazine de retenție proprii fiecărui nivel. Bazinele vor fi echipate cu stații de pompe, care vor pompa apa pluvială în rețeaua pluvială din incintă (de la suprafață), urmând să ajungă ulterior în canalizarea menajeră propusă și apoi în cea existentă.

Aceste detalii se vor stabili și dimensiona cu exactitate la faza de proiect tehnic, moment la care toate detaliile acestui proiect vor fi finale.

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

Proiectul de specialitate al rețelelor electrice propune echiparea zonei studiate cu rețele de 20 kV care să fie racordate la sistemul public de distribuție energie electrică, existent pe str. Deliblată.

Bilanțul energetic al consumatorilor de energie electrică se apreciază astfel:

$$P_i = 34200 \text{ kW}$$

$$P_s = 8200 \text{ kW}$$

Pentru alimentarea cu energie electrică a consumatorilor se vor prevedea patru posturi de transformare 20/0,4kV, înglobate în clădiri, cu acces direct de pe spațiul public:

$$\text{Corp de clădiri nr.1 (P, P+1E)}$$

$$\text{PT } 630 \text{ kVA}$$

$$\text{Corp de clădiri nr.2 (P+8E)}$$

$$\text{PT } 2 \times 2500 \text{ kVA}$$

$$\text{Corp de clădiri nr.3 (P+11E)}$$

$$2 \times \text{PT } 2 \times 2000 \text{ kVA}$$

Alimentarea noilor posturi de transformare se va realiza în buclă, dintr-o linie de 20kV subterană. Modul de alimentare va rezulta în urma unui studiu de soluție realizat de distribuitorul de energie electrică.



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



Toate lucrările de alimentare cu energie electrică se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de firme autorizate și se vor executa de către firme atestate ANRE pentru acest tip de lucrări.

3.6.5. Telecomunicații

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

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

3.6.6. Alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se propune să se realizeze din rețelele de distribuție gaze naturale presiune redusă PEHD SDR11 existente pe bd. Eroilor de la Tisa, respectiv pe str. Delibлата.

Pentru asigurarea debitului de gaze naturale necesar consumatorilor din zona studiată se propune:

- Extinderea rețea gaze naturale de presiune redusă cu conducte din polietilen SDR11, în lungime de cca. 150 m, din rețeaua de gaze naturale existentă pe bd. Eroilor de la Tisa. Rețeaua propusă se va monta subteran pe trama stradală a străzii propuse.
- Extinderea rețea gaze naturale de presiune redusă cu conducte din polietilenă SDR11, în lungime de cca. 367 m, din rețeaua de gaze naturale existentă pe str. Delibлата. Rețeaua propusă se va monta subteran pe trama stradală a străzii propuse.
- Alimentarea cu gaze naturale a fiecărei clădiri se va realiza prin racorduri (branșamente) de gaze naturale presiune redusă pana la limita de construire a clădirii. Racordurile de gaze se vor realiza din conducte de polietilenă SDR11, în lungime de $3.5 \div 13$ m, montate subteran și vor avea la capete posturi de reglare sau de reglare-măsurare, amplasate în exteriorul clădirii.

Consumatorii de gaze alimentați vor fi în special centrale termice comune, pentru fiecare clădire, care vor asigura agent termic pentru încălzire și producere apă caldă menajeră.

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

Traseul conductei de distribuție

Conductele de gaze naturale proiectate vor fi executate din polietilena de înalta densitate (PEHD), PE 100, clasa de calitate B, cu un raport dimensional standard care va avea valoarea 11 (SDR 11).

Traseul rețelei de distribuție se poate urmări pe planul de situație anexat prezentei documentații. Acest traseu va fi coordonat cu celelalte canalizații subterane: apa, canal, canale termice, cabluri electrice, cabluri telefonice, linii de tramvai (daca este cazul) sau cabluri de întoarcere, respectându-se distanțele impuse de „Norme tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale”, NTPEE-2018.

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

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

- | | |
|--|-------|
| • clădiri cu subsoluri sau aliniamente de terenuri susceptibile de a fi construite | 1,0 m |
| • clădiri fără subsoluri | 0,5 m |
| • canale pentru rețele termice, canale pentru instalații telefonice, televiziune etc | 0,5 m |



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



• conducte de canalizare	1,0 m
• conducte de apă, cabluri de forță, cabluri telefonice montate direct în sol sau căminele acestor instalații	0,5 m
• cămine pentru rețele termice, telefonice și canalizare sau alte cămine subterane	0,5 m
• linii de tramvai până la șina cea mai apropiată	0,5 m
• copaci.....	0,5 m
• stâlpi	0,5 m
• linii de cale ferată, exclusiv cele din stații, triaje și incinte industriale:	
• în rambleu.....	1,5 m
• în debleu, la nivelul terenului	3,0 m

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

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

Săparea și astuparea șanțurilor

Începerea săpăturilor pentru pozarea rețelei de distribuție se va face numai după ce s-au identificat și coordonat toate instalațiile subterane existente. Dacă în timpul execuțiilor săpăturilor se vor întâlni instalații subterane de orice fel, netrecute pe planul de situație, se va lua legătura cu beneficiarul acestora și cu proiectantul pentru stabilirea traseului definitiv care să respecte distanțele impuse de „Norme tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale”, NTPEE-2018.

Săpăturile se vor executa manual. Șanțurile săpate vor fi prevăzute cu sprijiniri și podețe pentru pietoni în dreptul trotuarelor și pe carosabile pentru vehicule. Ele vor fi prevăzute cu semnalizatoare de zi și noapte pentru a se preveni eventualele accidente.

În cazul în care șanțurile se sapă în carosabil, lățimea de desfășurare a pavajului va depăși lățimea șanțului cu 15 cm în ambele părți.

Adâncimea minimă de pozare a conductelor rețelei de distribuție va fi de 0,9 m, măsurată de la suprafața terenului sistematizat și până la generatoarea superioară a conductei.

Lățimea șanțului se stabilește în funcție de diametrul conductei astfel:

$$\text{pentru } D_n < 100\text{mm}, l_s = 0,4\text{m}$$

$$\text{pentru } D_n \geq 100\text{mm}, l_s = 0,4\text{m} + D_n$$

Fundul șanțului va fi fără denivelări pe care se va așterne un strat de nisip de 10 cm pentru ca țevile să se așeze pe toată lungimea lor pe sol.

Săparea șanțurilor se va executa cu puțin înainte de pozarea conductelor. În dreptul sudurilor de poziție, săpăturile vor avea următoarele dimensiuni:

lățime 0,6 m + lățime șanț

lungime 1,2 m

adâncime 0,6 m sub partea inferioară a conductei

Astuparea șanțurilor se efectuează într-o perioadă mai răcoroasă a zilei, pe zone de 20-30 m, avansând într-o singură direcție, după cum urmează:

- conducta se acoperă cu un strat de nisip de minim 10 cm;
- apoi se acoperă cu un strat de 15 cm pământ mărunțit, format din straturi subțiri de pământ mărunțit, prin compactare după fiecare strat;



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

- se așează banda avertizoare din PE, lata de 15 cm, de culoare galbenă, cu inscripția “GAZ METAN”;
- se acoperă până la umplere cu straturi subțiri de pământ mărunțit, prin compactare după fiecare strat.

Refacerea pavajelor se va executa numai după ce umpluturile au fost bine compactate.

Încrucșări cu alte instalații subterane

Pozarea conductelor de distribuție se va face de preferință deasupra celorlalte canalizații subterane la o cota de cel puțin 200 mm, între partea inferioară a conductei și partea superioară a instalației supratraversate. În cazul în care conductele de distribuție subtraversează o canalizație subterana, conducta se va proteja cu un tub de protecție care va depăși în ambele părți cu 0,5 m canalizația respectivă. La capete, tubul de protecție va fi etanșat cu spumă poliuretanică, iar către capetele tubului la partea superioară a acestuia se vor prevedea orificii și răsuflători. La partea inferioară a tubului se practică orificii pentru scurgerea condensului.

Diametrul interior al tubului de protecție se stabilește în funcție de diametrul exterior al conductei respectând relația $D_{i.tub} = D_{e.cond} + 100$ mm.

Spațiul liber rămas între conducta și tubul de protecție se va pune în legătura cu atmosfera prin intermediul a doua răsuflători dispuse către capătul tubului de protecție.

La conductele de polietilenă se vor prevedea tuburi de protecție din oțel la subtraversări de canale termice sau în zone cu solicitări mecanice pronunțate. La încrucșări cu alte gospodării subterane se vor monta tuburi de protecție din polietilena sau din PVC. Lângă sau la intersecția cu cabluri electrice se interzice montarea conductelor în tuburi de protecție din oțel.

În cazul tuburilor de protecție din oțel, conducta se va monta într-un tub din polietilena de o dimensiune intermediară, care va proteja conducta împotriva zgârierii la poziționarea tubului de protecție din oțel.

Se vor evita îmbinări sudate pe conducta de distribuție în interiorul tubului de protecție.

Nu se admite ca rețelele de gaze naturale să traverseze cămine de vizitare a altor instalații subterane.

Material tubular, îmbinări, schimbări de direcție

Materialul tubular utilizat

Țevile din care urmează să se realizeze rețeaua de distribuție vor fi însoțite de certificat de calitate emis de către fabrica producătoare. În cazul în care nu se prezintă un certificat de calitate, materialul tubular se poate folosi numai după verificarea de către un laborator de specialitate, care va emite un certificat de calitate.

Pozarea conductelor

Coborârea conductelor în șanț se va efectua numai după ce la toate îmbinările sudate s-au efectuat ciclurile de răcire.

La coborârea conductei în șanț, se vor folosi frânghii și/sau scânduri. Este interzisă utilizarea oricăror corpuri metalice. De asemenea se va evita, la coborârea în șanț, contactul conductelor cu pereții șanțului.

Țevile de PE se vor monta pe cât posibil pe mijlocul fundului șanțului.

Îmbinări

Îmbinările conductelor rețelei de gaze naturale proiectate, se realizează prin procedeul sudării cu element încălzitor, tipul sudurii fiind “cap la cap”.

La procedeul sudării cu element încălzitor, pentru realizarea sudurii “cap la cap”, suprafețele de asamblat se încălzesc până la punctul de topire, se pun apoi în contact și se mențin un anumit



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

timp conform condițiilor impuse de graficul de sudare și a celor stabilite de materialul tubular și de aparatele de sudura.

Controlul calității sudurilor se face conform procedurilor impuse de producătorul aparatului de sudură.

Criteriile de verificare vizuală sunt:

- diametrul suprafeței de contact sa fie cel puțin egal cu diametrul țevii
- decalajul dintre generatoarele țevilor să nu depășească 5% din grosimea peretelui țevii
- diferența de lățime a celor două capete ranforsate sa fie mai mică decât 10% din lățimea cordonului de sudură.

Procedul sudării cu element încălzitor este recomandat pentru sudarea țevilor cu diametrul exterior minim de 110 mm, se poate aplica și țevilor cu diametre sub 110 mm, dar nu mai mici de 63 mm.

Schimbări de direcție

Pentru schimbările de direcție țevile de polietilenă pot fi curbate fără aport de căldura. Raza minima de curbură este de $30 \times D_n$ pentru SDR 11, prin coturi pentru sudură cap la cap sau prin coturi electrosudabile la diametre mai mici de 75 mm.

Proba de presiune

Rețeaua de distribuție se va supune la probe de presiune preliminară, de rezistență și etanșeitate. Probele de presiune se vor realiza numai cu aer. Nu se admit încercări la presiune cu alte fluide.

În timpul încercărilor nu se admit pierderi de presiune. Condițiile de încercare și rezultatele obținute se vor consemna într-un proces verbal de recepție. Încercările se vor face cu manometre înregistratoare verificate.

Atât verificările de casa cât și probele definitive se vor face cu aceleași aparate și în aceleași puncte.

La apariția unor defecte, încercările se întrerup și se vor relua după remedierea acestora. Nu se admit remedieri pe durata cât se golesc conductele de aer sau sub presiune.

Presiunile de încercare pentru conducte de presiune redusă sunt:

rezistența $P = 4,0$ bar, timp de 1 oră

etanșeitate $P = 2,0$ bar, timp de 24 ore

Timpul necesar pentru egalizarea temperaturii în conducte se calculează în funcție de volumul conductei, conform valorilor date în tabelul nr. 9 din NTPEE-2008.

Răsuflători

Pentru conductele din polietilenă, răsuflătorile se montează în zone construite, aglomerate cu diverse instalații subterane, pe rețelele de distribuție subterane astfel:

- la capetele tuburilor de protecție
- în alte situații deosebite evidențiate prin proiect
- În funcție de locul unde se montează răsuflătorile, acestea vor fi:
 - pentru carosabil;
 - pentru spații verzi sau de perete.

Diametrul interior al țigii de răsuflătoare va fi 50 mm. Între generatoarea superioară a conductei de branșament și fața inferioară a calotei răsuflătorii se va realiza o distanță de 150 mm, spațiu care va fi umplut cu pietriș de râu.

Etanșări

Golurile racordurilor termice, apă, canalizare, electrice, telefonice și CATV la intrarea sau ieșirea din clădire, cât și cele peste subsol pentru instalațiile respective se vor etanșa.



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



Măsurile de etanșare a locurilor de pătrundere a racordurilor prezentate mai sus se aplica și la clădirile de pe traseul conductei care nu sunt racordate la rețeaua de gaze naturale.

Pentru evitarea eventualelor infiltrații de gaze naturale, în toate cazurile, se asigură ventilarea naturală a subsolurilor clădirilor prin orificii de ventilare poziționate pe conturul exterior al acestora.

Verificarea execuției măsurilor de etanșare mai sus menționate, se va executa de către inițiatorul P.U.Z., la terminarea lucrării de gaze naturale.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

3.7.1. Diminuarea până la eliminarea surselor de poluare

Potențialele surse de poluare predictibile sunt: emisiile de gaze de ardere din centralele termice pe gaz, apele uzate menajere și cele pluviale colectate de pe carosabil și parcări, precum și deșeurile generate.

Prin adoptarea soluției de încălzire cu centrale termice în condensatie comune pe clădire, cu randament sporit și emisii reduse, coș de dispersie unic înălțat peste nivelul clădirilor, și izolarea termică a clădirilor, se diminuează poluarea prin emisii de gaze de ardere a gazului natural.

Trecerea apelor pluviale colectate de pe parcări și carosabil prin separator de nămol și hidrocarburi și evacuarea împreună cu apele uzate menajere în canalizarea municipală, creează premisele epurării acestora în stația Aquatim SA, cu diminuarea poluării apelor de suprafață.

Prevederea în cadrul clădirilor a unor spații destinate colectării selective, conforme a deșeurilor, și evacuarea ritmică prin societăți autorizate, reduce riscul poluării prin dispersarea acestora.

3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

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

Distanța față de canalul Bega este de cca. 600 m, însă prin reglarea debitelor prin amenajările hidrotehnice de la Coștei și Topolovățul Mare, riscul inundării este redus. Apele pluviale de pe clădiri, carosabil și parcări vor fi colectate în bazin de retenție, cu evacuare controlată după încetarea ploii, astfel încât și riscul inundării prin pluvial este redus.

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

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

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



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



Apele pluviale vor fi colectate de pe acoperișuri, parcuri și platforme prin intermediul unei rețele pluviale îngropate, din tuburi PVC-KG cu diametrul D=315-600 mm, trecute printr-un separator de nămol și hidrocarburi și stocate într-un bazin de retenție, ambele amplasate îngropat. De aici apele de ploaie pre-epurate vor fi evacuate printr-o conductă de refulare în canalizarea menajeră proiectată, urmând să ajungă în canalizarea orașului, existentă pe b-dul Eroilor de la Tisa.

Lungimea rețelei de canalizare pluviale este 750 m, realizată din tuburi PVC-KG, D=315 – 600 mm.

Descărcarea apelor din bazinul de retenție se va realiza prin pompare în interval de 12 ore, pompa având un debit de: 355 mc: 12 h = 29,58 mc/h = 8,21 l/s.

Parcățile subterane se vor curăța cu mijloace mecanizate cu consum redus de apă, apele uzate vor fi trecute prin separatorul de nămol și hidrocarburi, înainte de descărcarea în bazinul de retenție.

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

În cazul în care vor exista activități profesionale de preparare a hranei, apele menajere provenite de la acestea se vor trata prin separator de grăsimi amplasat local.

3.7.4. Depozitarea controlată a deșeurilor

Pentru fiecare corp de clădire se vor amenaja spații de colectare separată a deșeurilor menajere și reciclabile. Prin amenajarea acestor spații și utilizarea de recipiente 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

Procentul de spațiu verde este gândit la nivel de întreagă zonă din prezentul studiu, pentru cele două subzone (M2 și Et) împreună. Procentul de spațiu verde aferent pentru fiecare subzonă va fi gândit astfel încât, per total, să reiasă minimum 15% pe sol natural și 25% spații verzi totale (incluzând spații verzi pe plăci, terase, parcuri subterane, acoperișuri înierbate etc.). Spațiile verzi la sol se propun a fi amenajate sub formă de scuaruri și fâșii plantate aliniate la căile de comunicații.

3.7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

În zonă nu se găsesc valori de patrimoniu cultural național care necesită instituirea de zone de protejate pentru asigurarea protecției acestor valori, așa cum sunt ele identificate în Anexa III a Legii nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate, cu modificările ulterioare.

3.7.8. Refacerea peisagistică și reabilitare urbană



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



Modernizarea completă a căilor de comunicație rutieră împreună cu întreaga infrastructură, va însemna pentru zonă momentul în care se vor putea executa și corela toate lucrările de plantare a aliniamentelor de spații verzi ce fac parte din prospectul drumurilor.

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.

3.7.9. Valorificarea potențialului turistic și balnear- după caz

Nu este cazul.

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

Prin planul propus se realizează accesul la căile de comunicație rutiere în concordanță cu necesitatea fluidizării traficului în zonă.

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

Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:

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 PUZ creează un cadru propice dezvoltării de proiecte imobiliare cu destinație de locuințe colective, birouri, spații comerciale și de servicii, precum și dezvoltarea unor activități de servicii pentru populație, în condiții de dezvoltare durabilă.

Amplasamentul în suprafață de 48.887 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 creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere și pluviale, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

Asigurarea unui procent de minim 25% spații verzi amenajate din cei 48.887 mp ai PUZ-ului, completează spațiile verzi amenajate din vecinătăți (Parcul Karlsruhe la sud și parcul cu loc de joacă de la nord de Bd. Eroilor de la Tisa). Din cei 25%, minim 15% vor fi prevăzuți pe sol natural, iar restul de 10% spații verzi vor fi prevăzute pe plăci, terase, parcări subterane, acoperișuri înierbate 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



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

În organizarea amplasamentului s-a ținut seamă de prevederile:

- Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara, prin care terenul de față este situat în intravilan și reglementat conform **UTR 43, Zona IS – Zonă de instituții publice și servicii de interes general, Subzona ISc – Subzonă de instituții publice și servicii de interes general propuse prin reconversia funcțională a zonelor industriale existente;**
- Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara – în lucru (revizia 4), prin care terenul de față este situat în intravilan și reglementat. Propunerea de reglementare este: **Zona ZCP 11 – Zona Abator, Subzona RIM – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zonă mixtă;**
- Planului Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 617/2006 prelungit cu HCL 227/2016: **Reconversie zonă industrială ABATOR – realizare Complex Comercial 2S+P+4E și Complex de birouri, hotelier și de locuințe de 2S+P+11E.**

Planul propus integrează prevederile documentelor susmenționate.

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.

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 este profitabilă și 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.

Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:

Problemele de mediu relevante pentru PUZ-ul propus sunt date de:

- Necesitatea punerii în valoare a monumentului istoric *Abator*-cod LMI 2015 cu indicativul TM-II-m-A-06134, cu definirea zonei de protecție a acestuia. Prin planul propus se reabilitează monumentul Abator, prin refuncționalizarea sa ca spațiu comercial.



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



- Asigurarea unui procent de spații verzi amenajate de 20% din totalul suprafeței, deziderat realizat prin planul propus.
- Protecția calității apelor, realizată prin evacuarea la canalizare a apelor uzate menajere și pluviale, cele din urmă fiind trecute prin separator de nămol și hidrocarburi.
- Protecția calității aerului, realizată prin măsuri constructive de reducere a emisiilor de gaze de ardere din centralele termice (termoizolarea clădirilor, centrale termice comune, coș de dispersie de mare înălțime). Asigurarea procentului de 25% spații verzi amenajate (din care 15% pe sol natural, 10% pe plăci, terase, parcări subterane, acoperișuri înierbate etc.), contribuie la îmbunătățirea calității aerului.
- Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor din traficul auto, realizată prin măsuri de amplasare a receptorilor sensibili (locuințe), la distanță de artera cu trafic intens Bd. Eroilor de la Tisa și beneficiind de ecranarea ansamblului de clădiri *Abator*.

Relevanța PUZ pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

PUZ-ul 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.

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 și consolidarea monumentului istoric.

Stabilitatea terenului este asigurată, conform studiului geotehnic, astfel încât riscul de alunecări este minim. Se vor respecta prevederile documentațiilor tehnice referitoare la fundații.

Prin adoptarea măsurilor de protecție a calității apelor și aerului, precum și protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor, sunt prevenite riscurile pentru sănătatea umană.

Caracteristicile efectelor zonei posibil a fi afectate cu privire în special la:

Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor.

Probabilitatea ca să se producă efecte indezirabile asupra mediului este scăzută, având în vedere că activitățile de locuire, birouri și servicii sunt de tip nepoluant.

Daca chiar se vor produce vor fi de durată și frecvență redusă, efectele fiind reversibile la eliminarea cauzei, limitate spațial la perimetrul amplasamentului.

Natura cumulativă a efectelor

Efectele sunt cumulative cu cele ale folosințelor zonelor de locuințe și servicii din vecinătăți.



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



Natura transfrontalieră a efectelor

Nu este cazul.

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.

Mărimea și spațialitatea efectelor

Efectele sunt ne semnificative ca mărime, limitate spațial la nivelul perimetrului amplasamentului și a zonei de protecție a monumentului istoric.

Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de:

Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural

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 acvifaunistică 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 25% din total suprafața aflată în proprietatea titularului investiției, din care minim 15% pe sol natural și minim 10% pe plăci, terase, parcări subterane, acoperișuri înierbate etc.

Indicatori urbanistici propuși

Indici urbanistici	Propus
Suprafață teren	48.887 mp
P.O.T.	max. 55 %
C.U.T.	max. 2.5

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

Nu este cazul.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publică

Vor fi rezervate zonele de protecție ale instalațiilor tehnico-edilitare, conform avizelor emise, aceste spații având destinația de spații verzi.

3.8.2. Bilanț teritorial - propunere de utilizare a terenului



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



Sunt prevăzute terenuri din proprietatea privată a inițiatorului P.U.Z. care vor fi rezervate în vederea realizării obiectivelor cu acces public.

Obiective cu acces public propuse sunt: amenajare Str. Deliblata, amenajare acces incintă pe Str. Eroilor.

Prin prezenta documentație se propun două tipuri de proprietăți, conform planșei anexe 07
Obiective de utilitate publică:

- Teren proprietate privată
- Teren proprietate privată ce se intenționează a fi trecute în domeniul public al Municipiului Timișoara

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

Proprietate privată a persoanelor juridice.

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

Terenul va rămâne în proprietate privată. Nu vor exista schimburi sau concesiuni de teren.

4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI/ OPERAȚIUNII PROPUSE ÎN ZONĂ

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că investiția propusă se încadrează în politicile de dezvoltare ale orașului, prin reconversia zonei industriale în zonă mixtă, rezolvarea problemelor urbanistice, edilitare și de mediu.

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

În urma implementării investiției care face obiectul prezentului 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, reabilitarea clădirilor Abatorului, modernizarea infrastructurii care va fi deschisă publicului, crearea de spații verzi amenajate. În plus, în urma implementării investiției vor fi plătite 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 GOLDALE REAL ESTATE SRL.

Detalierea investițiilor propuse (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



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 integrată a Planului Urbanistic Zonal.

6.2 Costuri suportate de autoritățile publice locale

Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

Autoritățile locale nu vor suporta costuri în interiorul PUZului.

Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.

Autoritățile locale nu vor suporta costuri în exteriorul PUZului.

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, în curs de actualizare, și în Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) Timișoara;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zona studiată și zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

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

Prezentul Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul aferent acestuia devin documente necesar de coroborat și introduse în prevederile PUG Timișoara odată cu refacerea acestuia.

Întocmit:

Dipl. Arh. Oana Josan

Dipl. Arh. Sandra Andrei

Șef proiect:

Dipl. Arh. Radu D. Radoslav