

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiar:

ZONĂ SPAȚII SERVICII ȘI COMERȚ  
Timișoara, Calea Buziașului nr. 9E  
S.C. MIRO HOUSE SRL

## FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:

# **PLAN URBANISTIC ZONAL ZONĂ SPAȚII SERVICII ȘI COMERȚ CALEA BUZIAȘULUI NR. 9E , TIMIȘOARA**

Beneficiar:

**S.C. MIRO HOUSE S.R.L.**  
Timișoara, Calea Buziașului nr. 9E

Amplasament:

Timișoara, județul Timiș  
Calea Buziașului nr. 9E

Proiectant general:

**S.C. B-CuBB S.R.L.**  
Str. Făgetului nr. 5, Municipiul Lugoj, jud. Timiș

Faza de proiectare :

Plan Urbanistic Zonal

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiar:

ZONĂ SPAȚII SERVICII ȘI COMERȚ  
Timișoara, Calea Buziașului nr. 9E  
S.C. MIRO HOUSE SRL

## LISTA DE SEMNATURI

Urbanism:

**S.C. B-CuBB S.R.L.**  
Str. Făgetului nr. 5, Municipiul Lugoj, jud. Timiș  
Arh. Glad Paul TUDORA

Lucrări topografice:

**S.C. TOPO GIS EXPLORE S.R.L.**  
Str. Gh. Ranetti nr. 8, Timișoara  
Ing. Dan ROBESCU

Edilitare:

**S.C. RAULLY NISTOR S.R.L.**  
Timișoara, Str. Emil Zola, nr. 63  
Ing. col. Nicolae Nistor

Lucrări rutiere:

**S.C. COSMUN WEST S.R.L.**  
Str. Ecaterina Teodorescu nr. 21, Timișoara  
Ing. Linda MUNTEANU

## BORDEROU

### PIESE SCRISE

|                                                                                  |         |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------|
| <b>FOAIE DE CAPĂT</b>                                                            | pag. 1  |
| <b>LISTA DE SEMNĂTURI</b>                                                        | pag. 2  |
| <b>BORDEROU</b>                                                                  | pag. 3  |
| <b>MEMORIU GENERAL</b>                                                           | pag. 5  |
| <b>1. INTRODUCERE</b>                                                            |         |
| 1.1. Date de recunoaștere a documentației                                        | pag. 5  |
| 1.2. Obiectul lucrării                                                           | pag. 5  |
| 1.3. Surse de documentare                                                        | pag. 5  |
| <b>2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII</b>                                          |         |
| 2.1. Evoluția zonei                                                              | pag. 5  |
| 2.2. Încadrarea în zonă                                                          | pag. 6  |
| 2.3. Elemente ale cadrului natural                                               | pag. 7  |
| 2.4. Circulația                                                                  | pag. 7  |
| 2.5. Ocuparea terenurilor. Disfuncționalități                                    | pag. 7  |
| 2.6. Echiparea edilitară                                                         | pag. 7  |
| 2.7. Probleme de mediu                                                           | pag. 8  |
| 2.8. Opțiuni ale populației                                                      | pag. 8  |
| <b>3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ</b>                                    |         |
| 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare                                     | pag. 8  |
| 3.2. Prevederi ale P.U.G. Timișoara                                              | pag. 9  |
| 3.3. Valorificarea cadrului natural                                              | pag. 9  |
| 3.4. Modernizarea circulației                                                    | pag. 9  |
| 3.5. Zonificare funcțională, reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici | pag. 9  |
| 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare                                             | pag. 10 |
| 3.7. Protecția mediului                                                          | pag. 12 |
| 3.8. Obiective de utilitate publică                                              | pag. 15 |
| <b>5. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE</b>                                       | pag. 16 |
| <b>REGULAMENT DE URBANISM</b>                                                    | pag. 17 |

### PIESE DESENAȚE

|       |                                       |
|-------|---------------------------------------|
| 01    | Încadrare în zona / Încadrare în PUG  |
| 02    | Situația existentă                    |
| 03    | Reglementări urbanistice – Zonificare |
| 03-ED | Lucrări hidroedilitare                |
| 04    | Proprietatea asupra terenurilor       |
| 05    | Posibilități de mobilare              |
| 06    | Studiu cvartal                        |

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiar:

ZONĂ SPAȚII SERVICII ȘI COMERT  
Timișoara, Calea Buziașului nr. 9E  
S.C. MIRO HOUSE SRL

## **ANEXE:**

### **Acte:**

- Certificat de urbanism nr. 180/03.02.2020
- Certificat de urbanism nr. 435/30.01.2018 prelungit pana la 29.01.2020
- Extrase de Carte Funciara nr. 427277, 413474, 415069, 427328
- Plan de acțiune nr. UR2019-008298/23.05.2019
- Adresa Serviciul Administrare Fond Funciar nr. DO2020-123/30.01.2020
- Directia Cladiri, Terenuri si Dotari Diverse nr. CT2020-000307/29.01.2020
- Adresa Serviciul Juridic nr. SC 2020-1506/03.07.20195.02.2020
- Rezultatele informarii si consultarii publicului UR2019 – 018782/13.01.2020
- Raportul informarii si consultarii publicului UR2019 – 018782/17.01.2020
- Studiu geotehnic nr. 404/2019
- Taxă RUR – OP 2/25.02.2020

### **Avize:**

- Avizul Arhitectului Sef nr. 08/27.02.2020
- Aviz de oportunitate nr. 56/04.10.2018
- Proces verbal de recepție nr. PV 3554/2019
- Decizie de încadrare Agenția pentru Protecția Mediului Timis nr. 25/05.02.2020
- Aviz Securitate la Incendiu nr. 346/19/SU-TM/07.11.2019
- Aviz Protectie Civila nr. 535.275/07.11.2019
- Notificare DSP Timis nr. 7224/210/C/22.04.2019
- Aviz Statul Major nr. DT/510/2020
- Aviz tehnic Aquatim 70698/DT-ST/17.05.2019
- Aviz Comisia de Circulatie nr. DT2019-004795/22.08.2019
- Aviz de principiu Direcția de Mediu, Serviciul de Reglementare și Politici Mediu Urban nr. 1370/16.10.2019
- Aviz de principiu Biroul drumuri, poduri și parcaje nr. 618/22.10.2019
- Aviz pentru rețele existente Serviciul Banca de Date Urbana nr. 506/24.06.2019
- Aviz Telekom Romania Communications S.A. nr. 37/17.01.2020
- Aviz STPT UR2018-01-7777/25.10.2018 prelungit pana la 25.10.2020
- Aviz tehnic de amplasament Aquatim nr. 22937/30.10.2018 prelungit
- Aviz de principiu DELGAZ GRID S.A. Nr. 1322/22.11.2019
- Aviz de amplasament Enel Distributie Banat Nr. 300849858/26.02.2020
- Aviz favorabil Colterm S.A. din UR2018-17777/02.11.2018 prelungit

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

**DENUMIREA LUCRĂRII: PLAN URBANISTIC ZONAL**

**ZONĂ SPAȚII SERVICII ȘI COMERȚ**

**BENEFICIARI : S.C. MIRO HOUSE S.R.L.**

**AMPLASAMENT : Calea Buziașului nr. 9E, TIMIȘOARA, jud. TIMIȘ,**

**NUMĂR PROIECT : 01/2018/90**

**FAZA DE PROIECTARE : PLAN URBANISTIC ZONAL**

**DATA ELABORĂRII : Ianuarie 2020**

#### 1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație la nivel de P.U.Z. / Studiu de oportunitate își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru realizarea unei **zone pentru spații servicii și comerț** pe terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, Calea Buziașului nr. 9E, conform Certificatului de urbanism nr. 435/30.01.2018 (prelungit).

#### 1.3. Surse documentare

Pentru elaborarea acestei documentații s-au studiat planurile urbanistice aprobate în zona adiacentă amplasamentului, precum și planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 107/2014.
- *Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN)* Timișoara
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara – Etapa 3 (în curs de actualizare)
- Ridicare topografică pentru zona studiată

La elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:

- 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.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
- ORDIN nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism, și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

### 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

#### 2.1. Evoluția zonei

Terenul studiat în cadrul P.U.Z se situează în partea de sud - est a Municipiului Timișoara, în intravilan, în UTR nr. 72, conform Planului Urbanistic General, fiind zonă industrială.

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiar:

ZONĂ SPAȚII SERVICII ȘI COMERȚ  
Timișoara, Calea Buziașului nr. 9E  
S.C. MIRO HOUSE SRL

Conform **P.U.Z. "Calea Urseni – Calea Buziașului" (HCL 50/1999)**, preluat în PUG Timișoara, terenul este situat în **UTR 2 - zonă de unități industriale, subzona de sport, agrement.**

Indici existenți pe teren: regim de înălțime maxim și POT maxim conform HG nr. 525/1996, spații verzi conform HCL 62/2012.

Treptat se realizează reconversia zonei industriale prin documentații de urbanism în funcțiuni mixte, birouri, servicii, comerț:

**P.U.Z. "Dezvoltare zona mixta: comerț, servicii, funcțiuni administrative și birouri în regim de înălțime S+P+8E", Bulevardul Industriei nr. 2, Timișoara (HCL 97/2018), beneficiar S.C. BEGA TEHNOMET S.A**

Funcțiuni predominante: zona mixta: comerț, servicii, funcțiuni administrative și birouri în regim de înălțime S+P+8E, POT = 60%; CUT = 2,8; H = 32,00 m;

**P.U.Z. "Extindere hala de producție și birouri, extindere parcare, rețele de incintă, racorduri la drumurile publice, casa poarta, extindere anexe tehnice", Str. Siemens nr. 1, Timișoara (504/2015)**

Regim înălțime: S+P+5E+Er; S+P+3E; S+P+2E; POT = 70 %, CUT= 1,4, sp. verzi 20 %

**P.U.Z. "Ansamblu de clădiri cu funcțiune mixta (birouri și servicii)", str. Siemens F.N., Timișoara (HCL 69/2014)**

Zona mixta – birouri, servicii, cu regim de înălțime de S/D+ P+5E, indici: POT max de 40%, CUT = 2, zv = 20%

**P.U.D. "Construire hala producție și birouri", str. Siemens nr. 1, Timișoara (HCL 370/2010)**

**P.U.D. "SIEMENS VDO Greenfield", Calea Buziașului Nord, Timișoara (HCL 286/2005)**

Prin urmare, în acest teritoriu se preconizează dezvoltarea unor funcțiuni adaptate cerințelor actuale: birouri, servicii diverse, comerț, în corelare cu zonele funcționale existente.

## 2.2. Încadrarea în teritoriu

Terenul studiat este situat în zona de sud - est a municipiului Timișoara, în intravilan, în zona Calea Buziașului nord, adiacent străzii Siemens.

Teritoriul este delimitat la nord de parcelă cu nr.top. 8482/1/2-8482/2/1/2/5, CF 405512 TM, la sud Calea Buziașului, la est de strada Siemens, la vest de parcelă cu nr.top. 256/1/1/2/2, CF 434264 TM

### Date C.F.

Terenul studiat este proprietatea **S.C. MIRO HOUSE S.R.L.**, are suprafața totală de **7.518 mp.**, fiind constituit din următoarele parcele:

| C.F. nr.                     | Nr. cad. | Nr. top.                                                             | Suprafață (mp) |
|------------------------------|----------|----------------------------------------------------------------------|----------------|
| 427277                       | 427277   |                                                                      | 6216           |
| 413474                       |          | 8482/1/2-8482/2/1/2/1;8482/1/2-8482/2/1/2/2;8482/1/2- 8482/2/1/2/7/b | 374            |
| 415069                       |          | 256/1/1/1/2-256/2/3-257/8/a                                          | 143            |
| 427328                       |          | 256/1/1/1/2-256/2/3-257/8/b                                          | 785            |
| <b>Total teren studiat :</b> |          |                                                                      | <b>7518</b>    |

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiar:

ZONĂ SPAȚII SERVICII ȘI COMERȚ  
Timișoara, Calea Buziașului nr. 9E  
S.C. MIRO HOUSE SRL

În urma obținerii avizului OCPI, a rezultat un minus de suprafață de 109 mp pentru terenul înscris în CF 415069. Prin urmare, suprafața cumulată a terenului studiat este de 7518 mp., față de cea inițială de 7627mp..

Amplasamentul studiat este delimitat astfel:

- la nord: parcelă nr.top. 8482/1/2-8482/2/1/2/5, CF 405512 TM, SC Hidromatic Sistem sa, hale producție – cca. 20,60m; - cca. 1,48 km. până la cea mai apropiată locuință
- la sud: parcela cu nr. cad 431185 și Calea Buziașului - cca. 43,25 m. până la cea mai apropiată locuință
- la est: parcelele nr.top. 256/1/3 și 256/1/4 (parcare) și strada Siemens; Optica Business center, clădiri birouri – cca. 81m; - cca. 430 m. până la cea mai apropiată locuință
- la vest: parcela nr.top. 256/1/1/2/2, CF 434264 - Statul Roman în administrarea SC Supermold sa – parcare; parcela nr.top. 254/2/2/1/2-257/7/1, CF 443424 - hală SC Acellum srl; – cca. 23,55m; - cca. 78 m. până la cea mai apropiată locuință

Distanțele sunt măsurate de la limita de proprietate (perimetrul terenului) până la fațadele clădirilor. Distanțele de la construcțiile propuse în cadrul prezentului P.U.Z. față de vecinătăți sunt prezentate în planșa 05 – Posibilități de mobilare.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Pe terenul studiat nu sunt plantații înalte, fiind utilizat în trecut pentru sport - ștrand. Terenul pe amplasament se prezintă aproximativ plan, având stabilitatea generală asigurată.

### **2.4. Circulația**

În prezent, accesul în zonă se face din Calea Buziașului, respectiv de pe strada Siemens situată pe latura de est a terenului.

### **2.5. Ocuparea terenurilor**

Terenul este ocupat cu construcții: ștrand (piscine și amenajări conexe), teren de sport, parcaje și clădiri pentru servicii (alimentație publică) și administrative – birouri. În prezent există următoarele construcții înscrise în cartea funciară:

CF nr. 427277-C1: Incinta II cu baza sportiva compusa din tribune - Sc= 2082 mp

CF nr. 427277-C2: Clădire parter cu funcțiunea de alimentație publică avand un număr de 13 locuri de parcare - Sc= 206 mp

CF nr. 413474-C1: Spațiu administrativ-birouri – Sc= 104 mp

CF nr 427328-C1: Rampa - Sc= 4 mp

CF nr. 415069-C1: Rampa - Sc= 6 mp

O parte din construcțiile existente pe teren sunt propuse pentru desființare, ulterior aprobării P.U.Z., cu excepția clădirilor:

- Spațiu administrativ birouri, înscris în CF 413474 – C1.

- Clădire parter cu funcțiune de alimentație publică, înscrisă în CF 427277-C2.

În cadrul zonei, spre nord și vest față de terenul studiat, sunt amplasate construcții industriale, de depozitare sau servicii, iar spre est sunt construcții de birouri.

### **2.6. Echiparea edilitară**

#### **Alimentare cu apă și canalizare menajeră**

Zona studiată dispune de un sistem centralizat de alimentare cu apa si canalizare, rețelele fiind amplasate pe strada Siemens și pe Calea Buziașului, care se leagă la rețelele din municipiul Timișoara.

### **Gaze naturale**

Conform avizului eliberat de S.C. E.ON Gaz Distribuție S.A., există o rețea de alimentare cu gaze naturale pe Calea Buziașului, dar care nu afectează amplasamentul studiat.

### **Energie termică**

În zona situată la sud de Calea Buziașului există sistem centralizat de alimentare cu energie termică.

### **Alimentarea cu energie electrică și telefonie**

Conform avizului emis de S.C. E-Distribuție Banat S.A. există rețele electrice proprietate a ENEL: pe strada Siemens și pe Calea Buziașului.

Necesarul de utilități pentru funcțiunea solicitată prin P.U.Z. va fi stabilit în urma realizării proiectelor de specialitate elaborate de proiectanți autorizați. La fel se va proceda și în cazul necesității devierii sau extinderii rețelelor de utilități existente.

## **2.7. Probleme de mediu**

Relația cadrul natural – cadrul construit

În zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului, terenul având în ultimii ani folosință de sport și agrement.

Zona este dotată cu rețea de canalizare centralizată, respectiv rețea de distribuție a apei potabile. Apele pluviale de pe întreaga zonă sunt preluate în rețeaua de canalizare a municipiului Timișoara și nu există riscuri de inundații.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice: Nu sunt riscuri naturale în zona studiată sau în vecinătăți.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă: Nu e cazul.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: Nu e cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic: Nu e cazul.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Terenul din zona studiată este proprietate privată, iar beneficiarii solicită amplasarea unor imobile cu funcțiune mixtă.

Primăria Municipiului Timișoara ca autoritate locală are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerilor acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferitele faze de elaborare și dezbatere publică. La finalizarea procedurilor de consultare și informare a populației se va întocmi „Raportul Informării și consultării publicului”.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

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

Zona adiacentă Căii Buziașului are un mare potențial de dezvoltare în ce privește investițiile comerciale sau de servicii diverse, având în vedere vecinătatea zonelor de locuire colectivă și individuală existente sau în curs de extindere.

În această perspectivă și în urma solicitărilor beneficiarului, se propune modificarea funcțiunii existente și realizarea unei zone mixte pentru servicii și comerț, în corelare cu alte dezvoltări propuse în vecinătate.

### 3.2. Prevederi ale P.U.G. Timișoara / P.U.Z. aprobate în zonă

Zona studiată face parte din intravilanul municipiului Timișoara, pentru care se aplică prevederile P.U.Z. Calea Urseni – Calea Buziașului (HCL 50/1999) integrat în P.U.G. Timișoara (prelungit). În prezent funcțiunea existentă a terenului este subzona de sport, agrement.

Conform **Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara** – în curs de actualizare (revizia 3), pentru terenul studiat este propusă funcțiunea **RiEt - restructurarea zonelor cu caracter industrial – zona de activități economice cu caracter terțiar**, cu următorii indici propuși:

POT max = 50 %,      CUT max = 1,5  
Regim maxim de înălțime P+2E / Hmax = 25 m  
Zone verzi = 20%

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

În prezent pe amplasament nu există plantații înalte masive, care să pună problema menținerii acestora. Există pâlcuri de arbuști, care vor fi păstrați dacă este posibil sau înlocuiți, în raport cu situația propusă.

Prin sistematizarea zonei se urmărește integrarea propunerii în cadrul existent, cu preluarea dezvoltărilor adiacente și asigurarea procentului de spații verzi de 20%.

### 3.4. Modernizarea circulației

Accesul pietonal și rutier la obiectivele propuse se va asigura din strada Siemens și din Calea Buziașului – pe accesul existent.

În incinte se prevăd alei carosabile, alei pietonale și parcaje. Se vor asigura parcuri la nivelul terenului pentru zonele comerciale și pentru clădirile de servicii, birouri, comerț.

Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în NORMATIVUL P 118.

### 3.5. Zonificare funcțională. Reglementări. Indici urbanistici. Bilanț teritorial

Pentru teritoriul studiat se propune dezvoltarea unei zone cu **funcțiune mixtă de servicii și comerț**.

#### Indicatorii urbanistici:

Pentru **zona de servicii și comerț** indicii urbanistici de utilizare a terenului propuși sunt:

**POT max = 50 %**  
**CUT max = 1,5**  
**Regimul maxim de înălțime** propus pentru zona este: **P+2E / Hmax = 25 m**  
**Zone verzi: 20%**

#### Bilanț teritorial - reglementări

|                          | Existent |          | Propus  |          |
|--------------------------|----------|----------|---------|----------|
| Teren studiat            | 7518 mp  | 100,00 % | 7518 mp | 100,00 % |
| Zona unitati industriale | 1302 mp  | 17,32    |         |          |
| Zonă comerț, servicii    | 4134 mp  | 54,99    | 6014 mp | 80,00    |
| Zonă sport, agrement     | 2082 mp  | 27,69    |         |          |
| Zonă verde               |          |          | 1504 mp | 20,00    |

#### Descriere proiect

Se propune comasarea parcelelor existente, cu scopul de a reorganiza teritoriul pentru a corespunde cerințelor actuale ale beneficiarului.

Se propune lotizarea în 3 parcele, din care una este rezervată pentru amplasarea unui magazin, una pentru amplasarea unei spălătorii auto (serf service) și una pe care se păstrează și se supraetajează clădirile pentru servicii / comerț existente.

### **Amplasarea construcțiilor pe parcelă**

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în **Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății** cu modificările și completările ulterioare: unitățile comerciale și de prestări servicii, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație se amplasează la o distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor, măsurată între fațada locuinței și perimetrul unității.

**Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform NORMATIVULUI P 118.**

Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje.

#### Integrarea investiției în zonă

Prin schimbarea destinației pentru terenurile studiate se amplasează funcțiuni care se integrează în tendințele de reconversie ale zonei.

Procese de urbanizare cu prevederea unor funcțiuni care atrag un număr mare de utilizatori, pot asigura dezvoltările economice ale zonelor adiacente, precum și refacerea peisajului urban, prin asigurarea de spații verzi, diverse funcțiuni economice sau sociale necesare.

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

Prin realizarea investiției propuse se vor modifica necesitățile privind asigurarea utilităților urbane și sunt necesare executia bransamentelor la utilități. Toate costurile privind bransamente vor fi suportate de către beneficiar.

Necesarul de utilități pentru funcțiunea solicitată prin P.U.Z. va fi stabilit în urma realizării Proiectului Tehnic și se va rezolva prin proiecte de specialitate elaborate de proiectanți autorizați.

#### **A. Alimentare cu apă**

Alimentarea cu apă a obiectivului propus se va face prin intermediul unui bransament de apă PE-HD 63x5.7mm PN 10 cu bransare la conducta de apă Dn 160 existentă pe str. Siemens a localității Timișoara.

Caminul de apometru se va amplasa la limita de proprietate.

Asigurarea debitului și presiunii necesare pentru stins incendiu în interiorul proprietății (dacă avizul PSI impune) se va face cu ajutorul unei stații de hidrofor și vas tampon deschis alimentat din bazin de stocare (rezerva de apă) dimensionate conform avizelor PSI

La fazele următoare: Certificat de Urbanism și Autorizație de Construcție pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului, precum și avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Debitele de apă potabilă necesare consumului igienico-sanitar și gospodăresc, conform breviarului de calcul sunt:

$$Q_{zimed\ 1} = 1,1 \times 2700 / 1000 = 27\ m^3 / zi = 0,29\ l / s.$$

$$Q_{zimax\ 1} = 1,15 \times Q_{zimed} = 31.05\ m^3 / zi = 0,34\ l / s.$$

$$Q_{oramax\ 1} = 2,8 \times Q_{zimax} / 24 = 3.62\ m^3 / h. = 0.95\ l / s$$

Aceste debite se vor asigura de la sistemul de alimentare cu apă propus pentru zona obiectivului cu bransare la conducta de apă existentă a localității Timișoara.

#### **B. Canalizare**

##### 1. Colectarea apelor uzate menajere

Colectarea apelor uzate menajere se va face prin intermediul unui racord de canal din tuburi PVC-KG, SN8, De 200x3.7 mm, cu racordare la canalizarea existentă pe str. Siemens a localității Timișoara. Caminul de racord se va amplasa la limita de proprietate.

Evacuarea apelor menajere se va face prin rețeaua interioară de canal în rețeaua

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiar:

ZONĂ SPAȚII SERVICII ȘI COMERȚ  
Timișoara, Calea Buziașului nr. 9E  
S.C. MIRO HOUSE SRL

publica de canalizare prin intermediul racordului individual de canal, legat la conducta publica Dn 500 existenta pe str. Siemens.

La fazele următoare: Certificat de Urbanism și Autorizație de Construcție pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția evacuării apelor menajere și pluviale care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului, precum și avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă

Debitele de apă menajere evacuate la canalizare (conf. SR 1846-1:2006):

$$Q_{zimed\ 1} = 1,1 \times 2700 / 1000 = 27 \text{ m}^3 / zi = 0,29 \text{ l/s.}$$

$$Q_{zimax\ 1} = 1,15 \times Q_{zimed} = 31.05 \text{ m}^3 / zi = 0,34 \text{ l/s.}$$

$$Q_{oramax\ 1} = 2,8 \times Q_{zimax} / 24 = 3.62 \text{ m}^3 / h. = 0.95 \text{ l/s}$$

## 2. Colectarea apelor pluviale

Apele pluviale provenite de pe constructiile propuse se colecteaza prin intermediul unor jgehaburi si burlane si sunt directionate la un bazin de retentie de 30mc propus pentru zona studiată, după care prin pompare acestea se evacueaza la canalizarea publica.

Apele pluviale provenite de pe caile de acces, parcarile și spalatoria auto propuse se vor colecta prin intermediul unei canalizări propuse (rigole colectoare) și trecute printr-un decantor-separator de hidrocarburi (cu un debit de max. 10 l/s), vor fi stocate pe timpul ploii torentiale tot în bazinul de retenție propus.

Apele convențional curate vor fi evacuate în canalul public controlat la minim 30 minute dupa ploaia torentiala.

Pentru calcularea debitului de ape pluviale se utilizează formula:

$$Q_m = m \times i \times S \times \emptyset - \text{unde;}$$

m – coeficient de reducere, care ține seama de capacitatea de înmagazinare în timp a rețelei de canalizare;

m = 0,8 deoarece durata de scurgere este mai mică de 40 minute.

i – intensitatea normală a ploii de calcul;

i = 130 l/s x ha – stabilit conform STAS 9470 – 73.

S – suprafața aferent secțiunii considerate în ha;

$$S = 0.76 \text{ ha;}$$

$\emptyset$  – coeficient de scurgere corespunzător suprafeței S.

$$\emptyset = 0,85$$

$$\emptyset_m = (0.76 \times 0,85) / 3,35 = 0.19 \text{ l/s.}$$

În concluzie;

$$Q_m = 0,8 \times 130 \times 0.76 \times 0.19 = 15.01 \text{ l/s.}$$

Timpul teoretic a unei ploii la intensitate maximă este de:

$$t_p = t_{cs} + L/60 \times V_i = 12 + 230/42 = 17,48 \text{ min.}$$

Rezultă volumul de apă colectat la o ploaie:

$$V_{colectat} = 15.01 \times 17,48 \times 60 / 1.000 = 15.74 \text{ m}^3.$$

## **C. Alimentarea cu gaze naturale**

În zonă există rețele de gaze naturale de medie presiune, de la care există posibilitatea realizării unui bransament pentru alimentarea investițiilor propuse, în urma obținerii avizelor și autorizațiilor necesare.

Obiectivele se pot racorda la rețelele de gaze naturale ale operatorului existent pe baza comenzii lansate și a proiectului elaborat de acesta. La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare

## **D. Instalații termice**

Se prevede independenta energetica privind furnizarea caldurii si a apei calde de consum prin prevederea de centrale termice individuale, care vor functiona cu gaze naturale

furnizate de rețeaua de distribuție a orașului. Toate centralele termice vor avea cazane cu randamente ridicate (peste 92%), rezultând astfel emisii reduse de noxe.

#### **E. Alimentarea cu energie electrică și telefonie**

Pe amplasament apar noi consumatori de energie electrică. Pentru alimentarea obiectivului se propune un bransament la energia electrică, racordat la sursă SC ENEL ENERGIE SA.

Toate aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de SC ENEL ELECTRICA BANAT SA și se vor executa de către firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări. La proiectare și execuție se respectă toate prevederile normativelor și legislația în vigoare.

#### **F. Telecomunicații**

Obiectivele se pot racorda la rețelele de telefonie ale operatorilor existenți pe piață pe baza comenzii lansate și a proiectului elaborat de acesta.

Rețeaua de telefonie se va realiza prin extinderea rețelelor existente ale furnizorilor de servicii de telefonie. Se vor amplasa distribuitoare telefonice de zona (DT) etanșe (de tip stradal) de la care se vor realiza bransamente de telefonie pentru imobilele nou construite.

Proiectarea și executarea acestor lucrări de telecomunicații se vor rezolva prin grija operatorului

#### **Depozitarea deșeurilor**

Depozitarea deșeurilor menajere se va face pe o platforme betonate special amenajate, amplasată la distanță mai mare de 10m. față de ferestrele locuințelor.

### **3.7. Protecția mediului**

#### **TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI**

Conform Hotărârii Nr. 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe (publicată în Monitorul oficial, Partea I nr.707 din 5 august 2004).

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

##### **a). gradul în care planul sau programul 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**

Planul urbanistic zonal propune, pe terenul în suprafața totală de 7518 mp, organizarea unei zone de servicii și comerț.

Fiind un PUZ pentru o zonă cu funcțiuni mixte se vor crea condiții de creștere a calității confortului și modului de viață cu efect benefic asupra comunităților. Totodată există premisele pentru apariția de noi locuri de muncă din sfera dotărilor și serviciilor publice.

Datorită faptului că nu se intenționează utilizarea de resurse din zonă, alte asemenea investiții nu vor avea de suferit, dimpotrivă vor presupune extinderea unor facilități precum rețea de apă potabilă și pentru incendiu, rețea de canalizare menajeră, rețele electrice, de telefonie și de catv.

Orice altă dezvoltare a activității pe amplasament se va realiza cu respectarea funcțiunilor inițiate de către planul de urbanism zonal prezentat.

##### **b). gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care deriva din ele**

Planul urbanistic zonal propus va influența și celelalte planuri sau programe pentru zona supusă dezbaterii, existente deja sau în curs de aprobare, în sensul în care se va accelera obținerea aprobărilor necesare de la organele abilitate și a demarării activităților de construire a imobilelor și infrastructurii aferente.

În aceeași măsură planul urbanistic zonal supus modificării este influențat de planurile existente în lucru sau aprobate în zonă, în sensul corelării proiectelor de realizare a infrastructurii zonei (extindere rețea de apă canal, realizare drumuri de acces).

Aceasta va accentua tendința de dezvoltare a zonei, va atrage după sine demararea tuturor lucrărilor propuse a se realiza în zonă datorită în special aportului pe care îl vor avea noi

Se stabilesc organizări ale circulației, precum și intervenții specifice unei zone cu clădiri cu funcțiuni mixte: regim maxim de înălțime, aliniere, înălțimea la cornișă.

**c). relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile**

Toate proiectele promovate pe amplasament se aliniază proiectelor de dezvoltare durabilă a zonei. Activitatea promovată de către titularul planului se încadrează specificului zonei.

Se evidențiază demararea proiectelor pentru:

- alimentarea cu apă potabilă în sistem centralizat, de la rețeaua localității;
- colectarea centralizată a apelor menajere;
- colectarea apelor meteorice și direcționarea acestora spre bazin de retenție, după epurarea prealabilă într-un separator de produse petroliere;

Orice posibilă sursă de poluare se va analiza cu cea mai mare atenție, astfel încât simultan cu apariția acesteia este analizată și proiectată soluția constructivă sau măsura organizatorică necesară eliminării acesteia.

În situația existentă terenul are categoria de folosință arabilă. În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile, în PUZ s-a avut în vedere optimizarea densității de locuire colectivă și funcțiuni mixte, corelată cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, a aliniamentelor de arbori și a perdelelor de protecție stradale.

Obiectivele propuse se înscriu într-o viziune pe termen lung care favorizează apropierea la nivel local de coerența cadrelor de planificare a teritoriului metropolitan.

S-a asigurat procentul optim de spațiu verde pe teren natural în corelare cu funcțiunea propusă pe fiecare lot în parte.

**d). probleme de mediu relevante pentru plan sau program**

Se estimează că lucrările de construire a clădirilor cu funcțiuni mixte vor afecta condițiile de mediu pe timp limitat, pe durata edificării construcțiilor.

Funcționarea viitoarelor obiective nu va afecta ecosistemul terestru.

Evaluarea semnificației efectelor pe care obiectivul proiectului de față le poate determina asupra mediului, se individualizează ca urmare a macro-impactului ipotetic asupra componentelor naturale și antropice. Influența prevăzută este împărțită în două faze, de construcție și de utilizare.

**Factori de mediu posibil afectați:**

**protecția calității apelor:** în prezent parcelele studiate au instalații de alimentare cu apă potabilă; consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în consum menajer pentru utilizatorii clădirilor cu funcțiune mixtă (birouri, servicii, comerț) și pentru igienizarea spațiilor, asigurat din sistemul centralizat de distribuție al Municipiului Timișoara.

**canalizare:** în prezent terenul este sistematizat; canalizarea propusă se va face în sistem separativ urmând ca apele pluviale să fie colectate într-un bazin de retenție, iar apele menajere să fie preluate de canalizarea menajeră a orașului.

**protecția aerului:** obiectivul nu va constitui un factor de poluare prin emisii și imisii rezultate în urma arderii combustibililor pentru încălzirea spațiilor deoarece consumul este moderat.

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiar:

ZONĂ SPAȚII SERVICII ȘI COMERT  
Timișoara, Calea Buziașului nr. 9E  
S.C. MIRO HOUSE SRL

Ridicarea prafului și a gazelor de eșapament datorate activității de șantier vor putea constitui o înrăutățire de scurtă durată a calității aerului în imediata apropiere a șantierului.

**protecția împotriva zgomotelor și vibrațiilor:** obiectivul prin natura activității nu va produce poluare fonică și vibrații. Totuși activitățile de construcție implică în primă fază producerea de emisii sonore aferente mișcării și transportului de materiale și, în general a tuturor activităților de șantier. Zgomotul va fi temporar, conex numai fazelor din timpul zilei. Mijloacele de operare vor respecta normele în vigoare în termenii emisiilor acustice.

**protecția împotriva radiațiilor:** în cadrul obiectivului nu se vor desfășura activități care să presupună probleme de radiații.

**protecția solului și subsolului:** suprafețele obiectivului vor fi betonate sau amenajate peisager fiind monitorizate orice fel de posibile poluări ale solului sau subsolului.

**protecția ecosistemelor terestre și acvatice:** în zonă nu există ecosisteme terestre sau acvatice sensibile.

**protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:** vecinătățile sunt constituite din străzi existente sau propuse, respectiv parcele de folosință industrială sau depozitare. Funcțiunile propuse aduc o creștere în dezvoltarea durabilă a zonei și orașului, din punct de vedere economic, social și ecologic.

**gospodărirea deșeurilor generate de amplasament:** normala activitate a șantierelor va duce la producerea de reziduuri. În timpul fazei de construcție se vor face acumulări temporare de reziduri constituite din materiale mișcate, de cele necesare pentru prelucrări și pentru formațiuni din structura de susținere. Aceste reziduri vor fi evacuate la încetarea activității de șantier, conform legii. La faza ulterioară se va organiza o colectare selectivă a deșeurilor urmând ca deșeurile reciclabile să fie directionate spre unitățile de reciclare, iar cele de natură menajeră vor fi colectate în pubele de unde vor fi preluate de serviciile de salubritate.

**gospodărirea substanțelor toxice și periculoase:** nu este cazul.

**e). relevanta planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor)**

Asa cum s-a amintit anterior, va exista o preocupare permanentă pentru activitatea de gestionare a deșeurilor produse în perimetrul zonei studiate. Se evidențiază existența la ora actuală a funcționării serviciului de colectare a deșeurilor menajere de pe raza municipiului Timișoara.

Se evidențiază de asemenea faptul că necesarul de apă se va asigura centralizat pe amplasament, reglementarea consumurilor cât și a condițiilor de evacuare a apelor reziduale făcându-se prin avizele solicitate de către beneficiar la instituțiile abilitate.

## **2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special la:**

### **a). probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor**

Avându-se în vedere că încă de la etapa de analiză a planului urbanistic zonal, urmata de cea de proiectare a tuturor elementelor ce vor concura la mobilarea amplasamentului, se iau toate măsurile de prevenire a poluării. Se considera că probabilitatea apariției de evenimente nedorite va fi cu totul accidentală.

Se va urmări îndeaproape modul în care se vor respecta condițiile impuse de către instituțiile abilitate la realizarea echipării edilitare și a mobilării amplasamentului. Se considera

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiar:

ZONĂ SPAȚII SERVICII ȘI COMERT  
Timișoara, Calea Buziașului nr. 9E  
S.C. MIRO HOUSE SRL

astfel ca zona nu va suferii modificari ale calitatii mediului. Probabilitatea unor evenimente cu impact negativ asupra mediului este minima si total accidentala.

**b). natura cumulativa a efectelor**

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

**c). natura transfrontiera a efectelor**

Nu este cazul.

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

Nu sunt riscuri pentru sanatatea populatiei, in primul rand datorita naturii proiectului propus – edificarea unei zone mixte de servicii, comert, cat si a solutiilor adoptate, pentru implementarea acestuia.

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

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

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

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

Nu este cazul.

Realizarea planului urbanistic zonal se inscrie in dinamica de reconversie a zonelor industriale urbane.

**(i). caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural**

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

**(ii). depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului**

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

In ceea ce priveste sursele de poluare a aerului datorate functionarii centralelor termice proprii ce asigura apa calda si agentul termic necesar incalzirii imobilelor in perioada de iarna, acestea se vor incadra in limitele impuse de normativele in vigoare.

**(iii). folosirea terenului in mod intensiv**

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

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

Nu este cazul.

**3.8. Obiective de utilitate publică**

**a) Realizarea rețelelor de utilități**

Terenul pe care se propune investiția a fost incintă industrială, fiind dotat parțial cu rețele edilitare: electrice, apă / canalizare. Prin realizarea investiției propuse se vor modifica

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiar:

ZONĂ SPAȚII SERVICII ȘI COMERT  
Timișoara, Calea Buziașului nr. 9E  
S.C. MIRO HOUSE SRL

necesitățile privind asigurarea utilităților urbane și sunt necesare branșamente noi la rețele sau redimensionări / extinderi.

Toate costurile privind extinderi, redimensionări de rețele și branșamente vor fi suportate de către beneficiar.

b) Realizarea căilor de comunicații:

Toate costurile privind realizarea acceselor și a căilor de circulație pe terenul beneficiarului vor fi suportate de către acesta.

#### **4. 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.

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. Planul Urbanistic Zonal se va integra în Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara.

Intocmit,  
Arh. Glad Paul TUDORA