



Plan Urbanistic Zonal – „LOCUIŢE COLECTIVE, SERVICII, COMERŢ”
Amplasament: Str. TITAN, str. ENRIC BAADER, jud. TIMIS, mun. TIMISOARA
Faza: P.U.Z.
Beneficiar: S.C. BEGA INVEST S.A.
Amplasament: Str. TITAN, str. ENRIC BAADER, jud. TIMIS, mun. TIMISOARA
Colectiv proiectare: **Proiectant General _specialitate urbanism**
Proiectant Colaborator _specialitate arhitectură

S.C. MODULAR S.R.L.
S.C. C.T. ARHITECT CONSTRUCT S.R.L.

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE PROIECT: P.U.Z. “LOCUIŢE COLECTIVE, SERVICII, COMERŢ”

AMPLASAMENT: **Loc. TIMIŞOARA, str. TITAN-BAADER,
Jud. TIMIŞ, Nr. CAD 722/13/4/1/1/1
EXTRAS CF 421924 TIMIŞOARA**

BENEFICIAR: **SC BEGA INVEST SA**

NR. PROIECT: **10/2014**

FAZA: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**DIRECTOR,
arh MĂRAN RADU**



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI

· **Denumirea lucrării**

P.U.Z. "LOCUIŢE COLECTIVE, SERVICII, COMERŢ"

· **Amplasament :**

Terenul studiat este amplasat în intravilanul localităţii TIMIŞOARA, judeţul TIMIŞ, în partea de est a acesteia, având o suprafaţă de 29597.00mp şi este cuprins între străzile Titan (sud), Enric Baader (est) si strada Aristide Demetriade (nord).

Terenul conţine construcţii industriale şi edilitare (post trafo) având nr. cadastral 421924 – C2, suprafaţă de 93 mp, şi construcţii anexă (casă poartă) având nr. cadastral 421924 – C3, suprafaţă de 9 mp. Ambele construcţii ocupă frontul stradal de pe strada Enric Baader.

Zona este identificata astfel:

o Nr . Cad: vechi 722/13/4/1/1/1, nr. cad. Nou 421924

o Extras C.F. 421924 Timişoara

Terenul este proprietatea lui:

o SC BEGA INVEST SA

· **Beneficiar documentatie tehnica:**

SC BEGA INVEST SA

· **Proiectant general**

SC MODULAR SRL

- **Subproiectanţi, colaboratori**

SC CT ARHITECT CONSTRUCT SRL (specialitate arhitectura)

SC JAR BUILDING CRAFT SRL (specialitate edilitare)

· **Data elaborarii**

IANUARIE 2014

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

· **Solicitări ale temei-program**

Tema program conţine reconversia funcţională a terenului, din folosinţa industrială (specificat în prezent ca funcţiune în P.U.G. în vigoare Timişoara) în funcţiune mixtă: LOCUIRE COLECTIVĂ, SERVICII ŞI COMERŢ. Modificarea funcţională apare ca o necesitate în cadrul ambiental în care este poziţionat terenul, la limitele de vest şi sud sunt prezente zone strict rezidenţiale, faţă de care o funcţiune industrială reprezintă soluţia nocivă. De asemenea reconversia funcţională specificată în prezenta documentaţie tehnică este în conformitate cu demersurile implementate de P.U.G. Timisoara în curs de elaborare, Etapa 3 2014, în care se precizează dezvoltarea municipiului Timişoara şi reconversia zonei din care face parte terenul nr. cad. 722/13/4/1/1/1.



Plan Urbanistic Zonal – „LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII, COMERȚ”
Amplasament: Str. TITAN, str. ENRIC BAADER, jud. TIMIS, mun. TIMISOARA
Faza: P.U.Z.
Beneficiar: S.C. BEGA INVEST S.A.
Amplasament: Str. TITAN, str. ENRIC BAADER, jud. TIMIS, mun. TIMISOARA
Colectiv proiectare: Proiectant General _specialitate urbanism
Proiectant Colaborator _specialitate arhitectură

S.C. MODULAR S.R.L.
S.C. C.T. ARHITECT CONSTRUCT S.R.L.

Documentatia are ca scop structurarea unei zone mixte, în care se îmbină funcțiunile de locuire colectivă cu funcțiunile de servicii și comerț necesare pentru funcționarea eficientă a întregii comunități (atât cea existentă cât și cea care urmează să fie creată în această zonă).

Proiectul propune realizarea unei zone de interes local, un nou pol de servicii și locuire a municipiului Timișoara, un pol susținut de apropierea de zona centrului comercial Iulius Mall și de rețeaua stradală care permite racordarea la zona centrală. Funcțiunile propuse pun bazele unei dezvoltări sustenabile în zonă, permițând consolidarea ulterioară a acestui nou pol creat prin realizarea de alte funcțiuni complementare.

Conceptul de bază este realizarea de imobile care formeaza spații semiprivat amenajate ca zone verzi și locuri de joaca pentru copii accesibile pentru întreaga comunitate, atât cea existentă cât și noua comunitate astfel formată. Aceste spații nou create sunt amplasate strategic, cu scopul de a fi protejate de străzile intens circulat din zonă (Baader și viitorul bulevard Demetriade). De asemenea se are în vedere configurarea și completarea tramei stradale având ca scop îmbunătățirea traficului auto în zonă și dezvoltarea la maximum a circulațiilor pietonale și ciclabile.

Propunerile din proiect respectă normele în vigoare și se conformează principiilor trasate de noul PUG în curs de elaborare, Etapa 3 2014 (trame stradale revizuite, spații verzi amenajate, retrageri normate față de zonele considerate cu trafic intens – calea ferată, strada Baader) pentru a crea o nouă zonă de interes local și a susține o viitoare dezvoltare a comunității.

Caracteristici ale amplasamentului:

o ex - zonă industrială, actualmente dezafectată situată în intravilanul municipiului TIMIȘOARA;
o este adiacent zonei Iulius Mall (hipermarketuri și galerii comerciale);
o zona ex-industrială înconjurată de locuire colectivă de înălțime mică - 4 nivele – caracter neomogen, servicii și comerț – caracter neomogen și locuire individuală organizată în cvartale
o tramă stradală insuficient dimensionată și în anumite cazuri incompletă
o lipsesc spațiile verzi amenajate cu acces public nelimitat
o pe zona nord – vest se învecinează cu calea ferată, aflându-se în culoarul de protecție CFR

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată - P.U.G. Timișoara, aflat în curs de elaborare, Etapa 3, 2014**

Elaborarea Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara aflat în vigoare s-a făcut în anul 1998 și a fost aprobat prin HCL 157/2002. Valabilitatea acestui PUG a fost prelungită până în 24 aprilie 2017. În momentul de față, propunerile noului PUG se află în dezbateri publice, fiind deja propuse noile reglementări referitoare la zona studiată, inclusiv Regulamentul Local de Urbanism aferent. În programul de dezvoltare al municipiului Timișoara, zona studiată intră sub incidența refuncționalizării zonei industriale în zonă cu funcțiuni mixte.

Noul PUG în curs de elaborare, Etapa 3 2014, prevede următoarea dezvoltare a zonei:

- est - strada ENRIC BAADER, noul profil stradal va avea 23.00m lățime – devenind parte din Inel II de Circulație
- nord - strada ARISTIDE DEMETRIADE, urmașă a fi transformată în bulevard, noul profil stradal va avea 53.00m lățime (calea ferată va fi trecută în subteran)
 - sud - strada ZIMBRULUI, **reconfigurarea tronsonului existent** și prelungirea profilului stradal revizuit pe terenul Beneficiarului, profilul stradal revizuit este de 20.00m lățime

Terenul este amplasat la:

- EST de zona centrală a localității;
- adiacent zonei de centru comercial;
 - adiacent zonei cu caracter industrial (limita strada E. Baader), parțial funcțional
- adiacent zonei cu caracter locuire colectivă și locuire individuală (limita strada Titan și Zimbrului),



CONCLUZII

o Zona studiată, zonă ex-industrială conform PUG Timișoara, aflat în curs de elaborare, Etapa 3 situație existentă, este definită ca zonă supusă procesului de reconversie, funcțiunile variind în limita RIM C - ZONĂ MIXTĂ

o Zona studiată are deficiențe la nivelul funcțiunilor servicii și comerț, deficiențe la nivelul prezenței spațiilor verzi amenajate, deficiențe la nivelul tramei stradale (neasfaltată, parcări, spații verzi și zone pietonale neamenajate, iluminat necorespunzător, incompletă). Documentația de față implementează un sistem de îmbunătățire a tramei stradale și propune amenajarea de spații verzi cu acces public nelimitat. La nivel de funcțiuni, amplasamentul este organizat în 3 subzone care propun funcțiunile de servicii, comerț și locuire, creând o zonă de tranziție între funcțiunea de locuire existentă și străzile intens circulate – Baader, Demetriade.

o Amplasamentul corespunzător UTR1 este mărginit la nord de strada A.Demetriade (și calea ferată), la sud de strada Titan (cvartal de locuințe individuale), la est de strada Enric Baader, la vest de clădiri locuințe colective joase (4 nivele). Implementarea funcțiunilor de locuire colectivă, servicii și comerț pe terenul Beneficiarului este o continuare a funcțiunilor existente cât și o respectare a specificațiilor noului PUG

o Reconfigurarea profilului stradal pentru strada Titan (lărgirea străzii) presupune exproprierea garajelor existente pe latura sudică a amplasamentului. Exproprierea va avea loc conform plansei 04_Reglementari Urbanistice, o parte dintre aceste constructii anexa (garaje) se vor expropria pe baza negocierilor directe dintre dezvoltatori P.U.Z. si proprietari, iar o parte, cele amplasate pe zona carosabila a viitoarei trame stradale, sunt declarate coridor de expropriere de catre Primaria Municipiului Timisoara. Noul profil stradal conține parcări înierbate alocate comunității existente

o Reconfigurarea profilului stradal pentru strada Zimbrului (lărgirea străzii) presupune exproprierea garajelor existente pe latura sudică a amplasamentului. Exproprierea va avea loc conform plansei 04_Reglementari Urbanistice, o parte dintre aceste constructii anexa (garaje) se vor expropria pe baza negocierilor directe dintre dezvoltatori P.U.Z. si proprietari, iar o parte, cele amplasate pe zona carosabila a viitoarei trame stradale, sunt declarate coridor de expropriere de catre Primaria Municipiului Timisoara. Noul profil stradal conține parcări înierbate alocate comunității existente

o Crearea unei noi trame stradale presupune conectarea străzilor Titan și Tapia cu V. Lucaci și exproprierea garajelor existente pe latura vestică a amplasamentului. Exproprierea va avea loc conform plansei 04_Reglementari Urbanistice, o parte dintre aceste constructii anexa (garaje) se vor expropria pe baza negocierilor directe dintre dezvoltatori P.U.Z. si proprietari, iar o parte, cele amplasate pe zona carosabila a viitoarei trame stradale, sunt declarate coridor de expropriere de catre Primaria Municipiului Timisoara. Noul profil stradal conține parcări înierbate alocate comunității existente

o Crearea unei noi trame stradale presupune conectarea străzilor Titan, Tapia, V. Lucaci cu E.Baader și crearea a 2 accese auto și pietonale pe strazile E.Baader si, respectiv, Titan

o Pe latura vestică a amplasamentului, datorită formei terenului, este amenajat un spațiu verde cu acces public nelimitat

o Documentația tehnică de față propune realizarea funcțiunii mixte în concordanță cu Ord. 119/2014 Norme de Igienă Referitoare la Zonele de Locuit



Plan Urbanistic Zonal – „LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII, COMERȚ”
Amplasament: Str. TITAN, str. ENRIC BAADER, jud. TIMIS, mun. TIMISOARA
Faza: P.U.Z.
Beneficiar: S.C. BEGA INVEST S.A.
Amplasament: Str. TITAN, str. ENRIC BAADER, jud. TIMIS, mun. TIMISOARA
Colectiv proiectare: Proiectant General_specialitate urbanism
Proiectant Colaborator_specialitate arhitectură

S.C. MODULAR S.R.L.
S.C. C.T. ARHITECT CONSTRUCT S.R.L.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

În cea ce privește proiectele elaborate anterior, se precizează următoarele:

Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara, cu Regulamentul local de urbanism aferent, întocmite de S.C. IPROTIM S.A. și aprobate prin HCL 229/14.09.1999

Prelungirea valabilității Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, întocmit de S.C. IPROTIM S.A. și aprobat prin HCL 157/28.05.2002 și HCL 105/27.03.2012, actualmente expirat.

- Actualizarea Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, aflat în lucru, început în 2012, Etapa 3 2014, cu partea de reglementări propusă, aflată actualmente în curs de dezbateri publice.

Alte surse documentare:

- nord – PUZ HCL 299/2008
PUZ HCL 181/2003
- sud – PUZ HCL 188/2003

LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU PUZ

Paralel cu întocmirea acestei documentații s-au solicitat avize de la toți deținătorii de gospodărie subterane din zonă.

Conform **AVIZULUI TEHNIC PRIVIND ASIGURAREA FURNIZĂRII UTILITĂȚILOR DE APĂ CANAL**, nr.337831/20.11.2014, emisă de **AQUATIM**, Serviciul Tehnic Nr.37831/ DT-ST / 20.11.2014, se specifică:

A. Alimentarea cu apă

Debitul de apă potabilă pentru consum menajer de 13,99 l/s solicitat prin breviarul de calcul va fi asigurat din conducta de apă potabilă existentă pe str. Baader prin executia unui bransament de apă potabilă. Lucrările menționate se vor executa în baza unei documentații tehnice avizată de către Aquatim S.A. și a autorizației de construire emisă de către Primăria Municipiului Timișoara.

Având în vedere că Aquatim S.A. nu asigură la bransamentul imobilului debitul și presiunea necesară stingerii unui eventual incendiu, beneficiarul va lua toate măsurile necesare asigurării acestor parametrii conform prescripțiilor din normativele în materie.

Menționăm că Aquatim S.A. asigură la nivelul bransamentului de apă potabilă o presiune cuprinsă între 1,9 barr și 2 barr și ca urmare presiunea solicitată prin breviarul de calcul (5 barr -8 barr) se va asigura local prin montarea de rezervoare cu nivel liber, stații de pompare și hidrofoare. Volumul apelor potabile distribuite din rețeaua strădală se va determina prin montarea pe bransamentul de apă menționat mai sus a unui apometru cu citirea la distanță.

B. Canalizarea menajera

Debitul apelor uzate menajere de 12,18 l/s a caror indicatori de calitate se încadrează în valorile indicatorilor de calitate din Normativul NTPA 002, va fi preluat în sistemul centralizat de canalizare al municipiului Timișoara printr-o extindere de rețea de canalizare pe str. Baader cu racordare în colectorul existent pe str. Demetriade Ov. 2200/ 1600mm și a unui racord proiectat în baza unei documentații tehnice avizată de către Aquatim S.A. și a autorizației de construire emisă de către Primăria Municipiului Timișoara.

C. Canalizarea apelor meteorice

Volumul apelor pluviale va fi stocat timp de 120 de minute într-un bazin de retenție urmând ca după trecerea acestui timp apa pluvială să fie pompată într-un camin de linistire racordat la caminul de racord de unde se va scurge gravitațional în rețeaua strădală. Debitul evacuat după terminarea ploii va fi de 17,4 l/s pe o perioadă de 12 ore. Pe conducta de refulare se va monta un debitmetru pentru înregistrarea volumului de apă deversat în rețeaua strădală. Valabilitatea avizului este de 2 ani de la data emiterii.

Conform **AVIZULUI COLTERM S.A.**, emis de **Compania Locală de Termoficare Timișoara** din data 07.08.2014 se specifică:

AVIZ FAVORABIL pentru amplasamentul propus, având figurate pe planul de situație anexat traseele rețelelor termice și de apă rece hidrofor aflate în evidența noastră, cu următoarele precizări:

1. Traseele indicate pe planurile de situație au adâncimea orientativă între 0,4-1,5m, adâncimea exactă a acestora determinându-se prin sondaje în cazurile în care se consideră necesar.

2. Este obligatorie respectarea distanțelor minime față de gospodăria subterană precum și a măsurilor de



Plan Urbanistic Zonal – „LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII, COMERȚ”
Amplasament: Str. TITAN, str. ENRIC BAADER, jud. TIMIS, mun. TIMISOARA
Faza: P.U.Z.
Beneficiar: S.C. BEGA INVEST S.A.
Amplasament: Str. TITAN, str. ENRIC BAADER, jud. TIMIS, mun. TIMISOARA
Colectiv proiectare: Proiectant General _specialitate urbanism
Proiectant Colaborator _specialitate arhitectură

S.C. MODULAR S.R.L.
S.C. C.T.ARHITECT CONSTRUCT S.R.L.

protejare stabilite de legislația de specialitate și normele în vigoare.

3. La predarea amplasamentului în vederea executării lucrărilor proiectate vor fi convocați și delegații societății noastre.

Conform **AVIZULUI E.ON GAZ DISTRIBUTIE S.A. TIMIȘOARA**, emis de Centru Rețea Timisoara, cu nr. înregistrare 19.08.2014 se specifică faptul că nu există rețele de gaze naturale în zonă care să afecteze terenul studiat.

Conform **AVIZULUI REGIA AUTONOMĂ DE TRANSPORT TIMIȘOARA**, emis de Serviciul Tehnic în data: 04.08.2014, cu nr. UR.2014-01-1869, se specifică:
AVIZ FAVORABIL (cu, condiții)

1. În zonele cuprinse de planșele anexate, R.A.Transport deține pe str. Baader, str. Demetriade, str. Virtuții rețele electrice de cabluri subterane de tipul LES20KVca și LES600Vcc.

Traseul informativ al cablurilor electrice subterane a fost trasat pe planșa aferentă.

2. Pentru a nu periclita buna funcționare a rețelelor subterane de cabluri, pentru menținerea accesului neîngrădit al personalului R.A.T.T. și pentru a evita includerea acestor rețele sub carosabil (în cazul lărgirii străzilor Baader, Demetriade, Virtuții) pentru utilizarea amplasamentului propus, pentru obiectivul dumneavoastră, REGIA NOASTRĂ ELIBEREAZĂ AVIZ FAVORABIL PTR. ACEST AMPLASAMENT CU CONDIȚII.

Conform **AVIZULUI ROMTELECOM S.A.**, emis în data 04.08.2014, cu nr. 11869, aviz nr 1085, se specifică faptul că în zona/pe suprafața de teren pentru care ați solicitat aviz, Romtelecom nu are amplasate rețele de cabluri precum și echipamente de comunicații care să fie afectate de lucrările pe care urmează să le efectuați în zonă.

Conform **AVIZULUI ENEL DISTRIBUȚIE GAZ**, cu nr. 139906462/21.11.2014, se specifică:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 139906462 I 24.11.2014, cu următoarele condiții:

- Utilizarea amplasamentului propus, pentru obiectivul d-voastră, se poate face cu respectarea următoarelor condiții:

Înainte de începerea lucrării se va solicita delegat din partea UO MT/JT Timisoara din cadrul SC Enel Distribuție Banat SA se vor efectua sondaje pentru determinarea exactă a traseului cablurilor electrice existente și se va respecta distanța de 0,6m față de acestea, iar față de PT 6m, în care este interzisă executarea oricărei construcții sau amenajări. În cazul în care nu se vor respecta aceste distanțe beneficiarul se obligă să solicite studiu de reglementare a instalațiilor existente.

- Traseele rețelelor electrice din planșa anexată sunt figurate informativ. Pe baza de comandă dată de solicitant (executant) UO MTJT TIMISOARA MUNICIPAL asigură asistența tehnică suplimentară

- Executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistența tehnică suplimentară din partea UO MTJT TIMISOARA MUNICIPAL cu respectarea normelor de protecția muncii specifice. În caz contrar solicitantul, respectiv executantul va suporta consecințele pentru orice deteriorare a instalațiilor electrice existente și consecințele ce decurg din nealimentarea cu energie electrică a consumatorilor existenți precum și răspunderea în cazul accidentelor de natură electrică sau de altă natură **

- Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor. - În zonele de protecție ale LEA nu se vor depozita materiale, pamant prevăzut din săpături, echipamente, etc. care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelelor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone.

- Executanții sunt obligați să instruiască personalul asupra pericolelor pe care le prezintă execuția lucrărilor în apropierea instalațiilor electrice aflate sub tensiune și asupra consecințelor pe care le poate avea deteriorarea acestora.

Pagubele provocate instalațiilor electrice și daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorării instalațiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovați de nerespectarea condițiilor din prezentul aviz. Executanții sunt direct răspunzători de producerea oricărui accident tehnic și de munca.

- Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului sau, dacă obiectivul există și se dezvoltă (cu creșterea puterii față de cea aprobată inițial), veți solicita la UO MTJT TIMISOARA MUNICIPAL aviz tehnic de racordare.

Conform **AVIZULUI COMPANIEI NAȚIONALE DE CĂI FERATE "CFR", DIVIZIA TEHNICĂ** Serviciul OTD, Nr.5/3/2/CTE/1135/11.09.2014, cu aviz Nr. 165 — ALG 2014 se specifică:

- Beneficiarul va respecta prevederile Ordinului MT nr.158/1996 având obligația obținerii Autorizației Ministerului Transporturilor (aviz CFR). Documentația se va înainta pentru obținerea autorizației (aviz CFR) numai după ce se va completa conform adresei nr.1/7800/06 a M. T. C. T. (completare a adresei nr. 1/3859/2001 a MLPTL) care se va anexa în copie xerox la prezentul aviz, iar planul de situație anexat documentației este vizat



Plan Urbanistic Zonal – „LOCUIŢE COLECTIVE, SERVICII, COMERŢ”
Amplasament: Str. TITAN, str. ENRIC BAADER, jud. TIMIS, mun. TIMISOARA
Faza: P.U.Z.
Beneficiar: S.C. BEGA INVEST S.A.
Amplasament: Str. TITAN, str. ENRIC BAADER, jud. TIMIS, mun. TIMISOARA
Colectiv proiectare: Proiectant General _specialitate urbanism
Proiectant Colaborator _specialitate arhitectură

S.C. MODULAR S.R.L.
S.C. C.T. ARHITECT CONSTRUCT S.R.L.

spre neschimbare de către Serviciul Cadastru-Divizia Patrimoniu.

- OUG nr.12/1998, aprobată cu Legea nr.89/1999, instituie zonă de siguranță a infrastructurii feroviare pub/ice, în limita a 20 m, măsurată de o parte și de alta a axului căii ferate.

Conform H. G. 581/1998, CNCF"CFR"- SA are dreptul să utilizeze zona de siguranță a infrastructurii feroviare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare, de siguranță a circulației, a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediu/ui, construcțiile și instalații/e neferoviare fiind interzise pe aceasta.

- Se va respecta cu strictețe zona cadastrală CFR. Se interzice încălcarea (ocuparea) terenului din zona cadastrală CFR.

Conform **AVIZULUI COMISIEI DE CIRCULAȚIE PMT**, cu nr.DT2014-004274 și OT2014-004477/16.10.2014 se specifică:

AVIZ FAVORABIL pentru obiectivul "PUZ - Construire locuințe colective, servicii și comerț, str. Enric Baader, nr. 11/a, C.F. 421924 (C.F. vechi nr. 89896) nr. top. 722/13/4/1/1/1 Timișoara".

Prezentul aviz se eliberează cu următoarele condiții: la faza AC se va solicita Comisiei de Circulație un nou aviz, de asemenea locurile de parcare prevăzute a fi amenajate la subsol se vor realiza în același timp cu obiectivul, iar cele suprapuse vor fi amenajate cu dispozitive ce permite gararea independentă a autovehiculelor, totodată toate amenajările rutiere necesar pentru ca desfășurarea circulației rutiere și pietonale să se realizeze în condiții optime, precum și dotările tehnico-edilitare necesare pentru deservirea obiectivului, se vor efectua pe cheltuiala beneficiarului.

Conform **AVIZULUI DE PRINCIPIU emis de DIRECȚIA TEHNICĂ SERVICIUL DRUMURI, PODURI ȘI UTILITĂȚI HIDROTEHNICE, BIROUL DRUMURI ȘI PODURI**, cu nr. 789 /16.10.2014 se specifică:

1. Refacerea în urma spargerii va fi executată numai de către un constructor agreeat de Primăria municipiului Timișoara. Refacerea se va executa pe baza unui proiect a cărui documentație va fi Intocmită de un proiectant de drumuri autorizat.

2. În cazul străzilor cu îmbrăcăminte permanentă (beton asfaltic sau ciment, pavaj) sau semipermanent (macadam) în devizul de refacere se va prevedea transportul întregii cantități de pământ și moloz rezultată din spargere, la un punct de depozitare avizat de Direcția Tehnică a Primăriei Timișoara. Cantitățile mai mici de pământ pot fi depozitate în containere cu o capacitate corespunzătoare, pe amplasamentele și perioada aprobată, cu plata taxelor de ocupare temporară a domeniului public. Molozul și reziduurile vor fi depozitate obligatoriu în containere, de capacitate corespunzătoare. Executanții lucrărilor au obligația conform prevederilor Planului de gestiune a deșeurilor, reglementat prin H.C.L. nr. 371/2007.

3. Lucrările de spargere se vor executa după o formă geometrică regulată cu marginile drepte.

4. Pe parcursul lucrărilor care afectează zona verde, pământul se va depozita, în condițiile prevăzute la punct. 2, în vederea refolosirii lui, astfel încât pământul provenit din profilul superior grosime de 30 cm.) se va depozita separat, acesta urmând a fi folosit ca strat fertil, fără a fi amestecat cu pământul provenit din stratul inferior. Pentru așternerea stratului vegetal, nu se va folosi pământ care are în compoziție resturi materiale de orice fel, pământ nefertil, lutos, pământ provenit din straturile inferioare. Se vor lua măsuri de prevenire a murdăririi trotuarelor, carosabilului, aleilor și măsuri de îngrijire a producerii și răspândirii prafului.

5. După finalizarea lucrărilor, în termen de 5 zile, zona afectată se va aduce în starea inițială prin aducerea la cotă, nivelarea terenului afectat, fără resturi materiale (pietre, bolovani, alte reziduuri).

6. Pe durata aprobată de executare a lucrărilor, investitorul și/sau executantul lucrărilor subterane sunt obligați să asigure siguranța circulației și să semnalizeze sectorul de lucru, conform Normelor Metodologice ale M.I. și M.T., privind condițiile de închidere sau de instituire a restricțiilor de circulație în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau pentru protejarea drumului .

7. Prezentul aviz este valabil până la 16.10.2015 și împreună cu autorizația de construcție servește la încheierea contractelor dintre constructorii autorizați și dvs. cu privire la executarea lucrărilor de spargere și refacere a rețelei stradale și zonei verzi afectate. în baza acestor contracte se va obține procesul verbal de predare amplasament și permisul de spargere.

8. Se vor respecta toate condițiile suplimentare stabilite prin procesul verbal de predare-primire amplasament.

9. LUCRĂRILE SE VOR EXECUTA ÎN CONFORMITATE CU HCL 13/2009.

Conform **AVIZULUI DE PRINCIPIU MEDIU URBAN**, emis de **DIRECȚIA DE MEDIU SERVICIUL AVIZE MEDIU**, cu nr.591 /01.08.2014 se specifică:

Organizarea șantierului:

- pentru obiectivele cu risc scăzut:

- • Se ridică bariere eficiente în jurul zonelor cu activități generatoare de praf respectiv împrejurul șantierului/sitului (se vor prevedea obligatoriu pedele de protecție pentru schele);
- Nu se va permite arderea niciunui material pe șantier;
- Pe șantier se amplasează toalete ecologice;
- Menținerea corespunzătoare a utilajelor și mașinilor care deservesc punctul de lucru;



Plan Urbanistic Zonal – „LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII, COMERȚ”
Amplasament: Str. TITAN, str. ENRIC BAADER, jud. TIMIS, mun. TIMISOARA
Faza: P.U.Z.

Beneficiar: S.C. BEGA INVEST S.A.

Amplasament: Str. TITAN, str. ENRIC BAADER, jud. TIMIS, mun. TIMISOARA

Colectiv proiectare: Proiectant General _specialitate urbanism

S.C. MODULAR S.R.L.

G.C.ARCHITECTS

Proiectant Colaborator _specialitate arhitectură

S.C. C.T.ARHITECT CONSTRUCT S.R.L.

- Utilizarea utilajelor și mașinilor astfel încât impactul poluant să fie redus la minim.
 - pentru obiectivele cu risc mediu: (pe lângă respectarea măsurilor de la obiectivele cu risc scăzut)
- • Șantierul va fi prevăzut perimetral cu bariere eficiente contra prafului (panouri de gard, panouri de material textil, etc.);
- • Beneficiarul lucrării se va asigura că drumurile de acces prin șantier, respectiv intrările și ieșirile sunt întreținute și nu sunt generatoare de poluare, indiferent de starea vremii, pe întreaga perioadă a construcției.
 - pentru obiectivele cu risc major: (pe lângă respectarea măsurilor de la obiectivele cu risc scăzut și mediu)
- Se va respecta procedura standard de organizare a șantierului în conformitate cu legislația specifică în
- • Dirigințele de șantier va fi direct responsabil pentru orice incident/accident de natură a aduce prejudicii (poluare) mediului și sănătății.

Lucrări specifice de demolare pentru obiectivele cu risc scăzut/mediu/major:

- • Activitățile de demolare a construcțiilor se vor realiza cu utilaje performante care să realizeze lucrările în timp scurt, cu eficiență și cu emisii de poluanți reduse în mediu;
- • Se va ține cont de condițiile atmosferice în timpul lucrărilor de demolare, acestea corelându-se particularităților meteorologice;
- • Colectarea deșeurilor rezultate în activitatea de demolare conform prevederilor Planului de eliminare a deșeurilor aprobat;
- • Minimizarea propagării emisiilor de poluanți (praf, uleiuri, compuși organici volatili, ape reziduale, etc.) prin colectarea acestora și/sau împiedicarea răspândirii lor în mediu ambiental. Se va avea în vedere utilizarea de către constructor de soluții stabilizante care să tixeze și să reducă răspândirea particulelor de praf, nisip, materiale de construcții depozitate și neambalate.

Lucrări de construcții montaj din șantier:

- Lucrările de construcții montaj se vor realiza cu respectarea legislației specifice în vigoare (atât reglementările locale cât și cele centrale/naționale)
- • Se vor folosi tehnologii și materiale „prietenoase” pentru mediu, reducându-se la minim impactul negativ asupra sănătății populației;
- • Terenul din jurul construcțiilor va fi amenajat corespunzător cu respectarea a cel puțin minimului de spațiu verde impus prin documentația de urbanism;
- • Terenul din afara punctului de lucru afectat de șantier și/sau lucrările de construcții montaj va fi readus la starea inițială, prin plantări și gazonări.

Investitorul va respecta și aduce la îndeplinire următoarele obligații specifice:

- 1. Zonele verzi amenajate/neamenajate, indiferent de regimul juridic, (arbori, arbuști, rabate cu flori anuale/perene, gazon, vegetație ierboasă perenă) se vor inventaria înainte de distrugere/afectare, iar materialul dendro-toricol se va evalua, urmând ca sumele reprezentând contravaloarea materialului dendrotoricol afectat să fie achitate de beneficiar/constructor în vederea predării amplasamentului, în contul deschis la Trezoreria Municipiului Timișoara, nr. RO9OTREZ6212 I 360206XXXX.

2. În devizul de refacere se va prevedea transportul întregii cantități de pământ, resturi și moloz rezultate din spargere, la un punct de depozitare avizat de Serviciul Avize Mediu. Cantitățile mai mici de pământ pot fi depozitate în containere cu o capacitate corespunzătoare, pe amplasamentele și perioada aprobată, cu plata taxelor pentru ocupare temporară a *domeniului public*. Molozul și reziduurile vor fi depozitate obligatoriu în containere, de capacitate corespunzătoare: 1,1 mc., 4 mc., 7 mc., sau bene tip container de diverse capacități. Executanții lucrărilor au obligația conformării prevederilor Planului de eliminare al deșeurilor, Regulamentului factorilor de mediu în zona metropolitană Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 43/24.02.2009 și H.C.L. nr. 371/2007.

3. Pe parcursul derulării lucrărilor, pământul se va depozita, în condițiile prevăzute la pct. 2, în vederea refolosirii lui, astfel încât pământul provenit din profilul superior (în adâncime de până la 30 cm.) se va depozita separat, acesta urmând a fi folosit ca strat fertil, fără a fi amestecat cu pământul provenit din straturile inferioare. Pentru așternerea stratului vegetal, nu se va folosi pământ care are în compoziție resturi materiale de orice fel, pământ nefertil, lutos, pământ provenit din straturile inferioare. Se vor lua măsuri de prevenire a murdării trotuarelor, carosabilului, aleilor și măsuri de împiedicare a producerii și răspândirii prafului prin stropire/udare, etc.

4. După finalizarea lucrărilor, în termen de maxim 2 zile, zona afectată se va aduce la starea inițială, prin aducerea la cotă, nivelarea și tasarea/compactarea corespunzătoare a terenului afectat, și fără resturi materiale (pietre, bolovani, alte reziduuri).

5. Prezentul aviz este valabil până la data de 01 .08.2015 și servește la obținerea autorizației de construire.

6. Se vor respecta toate condițiile suplimentare stabilite de către reprezentanții Direcției de Mediu prin procesul verbal de predare-primire amplasament încheiat cu deținătorii de gospodării subterane (regii autonome și societăți comerciale).



Plan Urbanistic Zonal – „LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII, COMERȚ”
Amplasament: Str. TITAN, str. ENRIC BAADER, jud. TIMIS, mun. TIMISOARA
Faza: P.U.Z.
Beneficiar: S.C. BEGA INVEST S.A.
Amplasament: Str. TITAN, str. ENRIC BAADER, jud. TIMIS, mun. TIMISOARA
Colectiv proiectare: Proiectant General _specialitate urbanism
Proiectant Colaborator _specialitate arhitectură

S.C. MODULAR S.R.L.
S.C. C.T. ARHITECT CONSTRUCT S.R.L.

– 7. Se vor respecta toate condițiile suplimentare stabilite de către reprezentanții Direcției de ediu prin procesul verbal de predare-primire amplasament încheiat cu deținătorii de gospodării subterane (regii autonome și societăți comerciale).

8. Alte specificații:

– Modalitatea în care beneficiarul avizului respectă prevederile acestor acte normative va fi verificat - la fiecare etapă constructivă - de către consilierii de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara, nerespectarea acestora fiind sancționată conform legii.

Conform **RASPUNSULUI INSPECTORATULUI PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ „BANAT” AL JUDEȚULUI TIMIȘ**, cu nr. 4.514.102 din 07.08.2014 se specifică faptul că documentul **NU ESTE NECESAR** în această etapă, în conformitate cu prevederile art. 3, alin (1), lit. "C" din O.M.A.I nr. 3/2011, publicat în M.O., partea I nr. 36/14.01.2011 coroborat cu art. 24, 25 din H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Conform **RASPUNSULUI INSPECTORATULUI PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ „BANAT” AL JUDEȚULUI TIMIȘ**, cu nr. 4.514.101 din 07.08.2014 se specifică faptul că documentul **NU ESTE NECESAR** în această etapă, în conformitate cu prevederile art. 3, alin (1), lit. "C" din O.M.A.I nr. 3/2011, publicat în M.O., partea I nr. 36/14.01.2011 coroborat cu art. 24, 25 din H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Conform **RASPUNSULUI CONSILIULUI LOCAL SERVICIUL JURIDIC TIMISOARA**, cu nr. Inregistrare SC2014-19864/01.09.2014 se specifică faptul că în prezent, în evidentele Serviciului Juridic nu figurează litigii pe rolul instanțelor judecătorești, în curs de soluționare, cu privire la imobilul situat în Timișoara, str. Baader nr. 1 1/a, înscris în C.F. nr. 421924 Timișoara, (nr. CF vechi 89896), (nr. top. vechi 722/13/4/1/1/1) teren nr. cad/nr. top. 421924 și construcții nr. cad/nr. top. 421924-C1, 421924-C3. Menționăm faptul că imobilul a fost revendicat în baza Legii nr. 10/2001, în acest sens formându-se dosarele administrative nr. 2188 și 2245 soluționate prin emiterea Dispoziției Primarului Municipiului Timișoara nr. 219/18.02.2003 de respingere a notificării, întrucât solicitantul nu are calitatea de persoană îndreptățită la măsuri reparatorii.

Conform **RASPUNSULUI ADMINISTRATOR PUBLIC BIROUL TERENURI TIMISOARA**, cu nr. Inregistrare CT2014-003964 / 18.08.2014 se specifică următoarele:

- pentru imobilul identificat cu nr.topo.vechi de bază 722/13, au fost depuse cereri de revendicare, prin notificări, conform prevederilor Legii nr.10/2001, art.21, alin.2,3;
- - notificările au fost făcute de către Primăria Municipiului Timișoara, făcând obiectul dosarelor ad-tive nr. 2188 și 2245, ambele soluționate în baza Dispoziției nr. 219/18.02.2003, conform căreia, cererile au fost respinse, întrucât autorul notificărilor nu făcea parte din categoria persoanelor îndreptățite la măsuri reparatorii, în Tnțelesul legii;
- - pentru imobilul identificat cu nr.topo.722/13/4/1/1/1, nu au fost depuse cereri privind redobândirea dreptului de proprietate, în baza O.U.G.nr. 94/2000, republicată, modificată și completată prin O.U.G.nr. 209/2005, privind retrocedarea unor imobile care au aparținut cultelor religioase din România.

Precizăm faptul că, privind eventualele cereri de revendicare, depuse în baza Legii nr. 18/1991, sau a altor legil ale fondului funciar, trebuie să vă adresați Serviciului Administrare Fond Funciar, din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara.

Conform **AVIZULUI DE PRINCIPIU**, emisa de **MINISTERUL SĂNĂTĂȚII DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEȚULUI TIMIȘ**, cu nr. 342/C/07.08.2014 se specifică respectarea condițiilor igienico-sanitare prevazute de legislatia sanitara în vigoare în conformitate cu Ord. MS. 119/2014, Ord. MS.1030J2009 actualizat, consemnate în referatul de evaluare Nr.226/05.08.2014, întocmit de dr. Bratan Ioan, medic specialist igiena, Compartiment Evaluarea Factorilor de Risc din Mediul de Viata și Munca . În urma analizei și evaluaKi proiectului prezentat în documentație recomandăm: Respectarea Ord. 119/2014— CAP. I, Norme de igiena referitoare la zonele de locuit.



2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona de studiu a funcționat ca zonă industrială în perioada comunistă. La ora actuală, nu a mai ramas nimic din fondul industrial construit anterior și terenul a fost dezafectat conform legislației în vigoare.

· Date privind evoluția zonei

Zona studiată este un ex-sit industrial, în momentul de față complet dezafectat.

Conform strategiei de dezvoltare comune a municipiului Timișoara, se creează condițiile de extindere a dezvoltării urbane în special pentru unitățile de teren, foste zone industriale (suprafețe însemnate de teren) aflate în general în proprietate privată și situate în locații importante pentru dezvoltarea actuală a orașului.

Activitatea industrială inițială a încetat. În prezent pe teren sunt un post trafo având suprafața de 93 mp și o construcție anexă de 9 mp care nu prezintă degradări în urma activităților industriale care s-au desfășurat.

Infrastructura urbană este degradată și insuficientă pentru a susține funcțiunile existente în zonă.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Având în vedere caracterul industrial al zonei dezafectate, situl prezintă un major potențial de dezvoltare pentru oraș

- Noile reglementari de refuncționalizare ale zonei industriale de-a lungul căii ferate din estul Timișoarei au ca scop primar schimbarea profilului urbanistic al zonei, prin integrarea și armonizarea întregului oraș, creând legătura între partea vestică și estică a Timișoarei
- Aceste acțiuni de refuncționalizare ale zonei industriale sunt propuse și în PUG Timișoara în curs de elaborare, etapa 3 2014, fiind parte din strategia de dezvoltare urbana a municipiului Timișoara

· Potențial de dezvoltare

Ca urmare a poziției zonei în contextul urbanistic al localității și ținând cont de anvergura proiectelor publice pe care Primăria Timișoara intenționează a le pune în aplicare se poate aprecia că zona va deveni un important pol de servicii, comerț și locuințe colective.

Potențialul de dezvoltare a zonei se datorează unei poziții foarte bune a terenului, în proximitatea zonei centrale a Timișoarei (cu acces facil de pe bulevardul Tache Ionescu și de pe străzile adiacente). Un alt aspect este faptul că terenul studiat se află în proximitatea Iulius Mall, un important pol de servicii al orașului.

Zona va beneficia de existența unor investitori concreți, acest fapt urmând să permită susținerea financiară atât a soluțiilor de echipare centralizată a zonei, precum și varianta aprobată de rezolvare a acceselor, prin crearea unor noi trame stradale.

Beneficii comunitate existentă

a. Servicii pentru comunitate

Funcțional, întreaga parcelă este reglementată ca Zonă Mixtă – Rim C (conf. PUG 2013), iar la nivel de organizare funcțională terenul este divizat în 3 subzone: subzona A (strada E.Baader – strada Zimbrului), subzona B (strada Demetriade – strada corelare V.Lucaci cu E.Baader), subzona C (strada Titan – strada Zimbrului - strada corelare V.Lucaci cu E.Baader).

Funcțiunile existente predominante se reflectă în organizarea funcțională a subzonei C, zonă predominant rezidențială cu funcțiuni complementare zonei de locuit poziționate la parterul și la primul nivel al construcțiilor: comerț, alimentație publică, servicii, administrație, cultură, culte, învățământ, sănătate.

Subzonele A și B conțin predominant servicii și comerț, având ca funcțiune



complementară locuințe colective. Această organizare permite ca arterele de circulație E. Baader și A. Demetriade să preia fluxul de trafic aferent funcțiunilor de servicii și comerț, iar zona rezidențială existentă să fie deservită de noile funcțiuni complementare propuse.

b. Spații verzi amenajate și locuri de joacă pentru copii cu acces public nelimitat

Prin organizarea fondului construit propus, se creează zone verzi amenajate și locuri de joacă pentru copii protejate de traficul intens al arterelor principale de circulație (E. Baader, A. Demetriade), iar terenul neamenajat și inaccesibil pentru comunitatea existentă, poziționat în zona de vest a terenului, va fi amenajat și redat comunității (acces public nelimitat).

c. Trama stradală configurată la standardele actuale

Trama stradală existentă este configurată impropriu pentru standardele în vigoare iar în anumite zone chiar insuficientă.

Proiectul de față propune reconfigurarea tramei stradale existente conform cerințelor noului PUG, etapa 3 2014, prin reconfigurarea străzii Zimbrului și a străzii Titan și completarea tramei stradale pe terenul Beneficiarului și relaționarea arterelor de importanță locală, Titan, V.Lucaci și Zimbrului, respectiv a celor de importanță regională, E. Baader și A. Demetriade, pentru a fluidiza circulația autovehiculelor. De asemenea, de toate avantajele care provin din reorganizarea stradală (parcari publice, spații verzi, circulație pietonală, piste ciclabile, iluminat urban, mobilier urban) va beneficia întreaga comunitate.

d. Crearea premiselor pentru o dezvoltare locală durabilă

Concretizarea organizării funcționale a zonei pune bazele unei dezvoltări sustenabile în zonă, un nou pol de servicii, comerț și locuire colectivă ușor accesibil din zona centrală și din zona de servicii deja consacrată a municipiului (centrul comercial Iulius Mall), un pol ce permite dezvoltarea spre alte funcțiuni complementare, ținând cont că terenurile din zona de nord – est sunt și ele sub incidența principiilor de refuncționalizare urbană prezente în regulamentul noului PUG, în curs de elaborare, etapa 3 2014.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

· Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată este amplasată în intravilanul localității Timișoara, în partea de est, la o distanță de cca. 680 m de limita zonei centrale a Timișoarei

Vecinatatile sunt:

- sud – străzile Titan și Zimbrului
- est – strada Enric Baader
- nord – strada A.Demetriade
- vest – imobile locuire colectivă (4 nivele)

Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, relație instituții de interes general

Terenul este limitat la sud de străzile Titan și Zimbrului (artere de importanță locală), la est de strada E.Baader (arteră de importanță locală), la nord de strada A.Demetriade (arteră de importanță locală). Conform PUG Timișoara, aflat în curs de elaborare, Etapa 3, strada E.Baader va fi transformată în arteră de circulație cu 4 benzi - lățime 23.00m, strada A.Demetriade va fi lărgită la un profil stradal de 53.00m lățime, iar strada Zimbrului va fi prelungită pe terenul Beneficiarului până la intersecția acesteia cu strada A.Demetriade cu o lățime de 20.00m.



Vor fi amenajate accese auto si pietonale în incinta UTR1:

- strada Titan
- strada Zimbrului prelungire
- bulevardul Aristide Demetriade
- strada Enric Baader
- strada V. Lucaci

În sensul cooperării în domeniul edilitar se poate constata că există toate premisele asigurării traseelor utilitare principale dar și a celor secundare. Zona este asigurată cu utilitățile necesare funcționării, respectiv energie electrică, apă, canalizare menajeră și gaz.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

Din punct de vedere al reliefului, terenul se află în Câmpia Timișoarei. cu forma terenului relativ plană.

Nivelul hidrostatic variază la nivelul zonei Timișoara între 0,5-4m, iar orizontul acvifer freatic se dezvoltă pe intervalul poros-permeabil cuprins între 2-15 m. Râul Bega este principalul curs de apă din zonă. Poziția terenului este în câmpia aluvială a râului Bega, la cca. 560 m de aceasta, în partea nordică față de cursul regularizat al Bega din intravilan.

Din punct de vedere al climei, Timișoara se încadrează în climatul temperat continental moderat (caracteristic părții de SE a depresiunii Panonice), având unele influențe submediteraneene.

Temperatura medie anuală este de 10,6°C, luna cea mai caldă fiind iulie (21,1 °C). Vânturile predominante sunt cele de NV (13%) și cele de V (9,8%). În lunile aprilie-mai, o frecvență mare o au și vânturile de sud (8,4%). Ca intensitate vânturile ating uneori gradul 10 (scara Beaufort), furtunile cu caracter ciclonal venind întotdeauna dinspre V și SV.

Din punct de vedere al riscurilor naturale, cel mai important este seismul, cu mențiunea că magnitudinea cutremurelor din Timișoara nu depășește 6 pe scara Richter.

2.4. CIRCULAȚIA

· Aspecte critice privind desfășurarea circulației rutiere din zona studiată

Circulația în zonă este limitată, de tip rezidențial. Strada Baader este cea mai intens circulată dintre arterele prezente ca limită a terenului Beneficiarului, urmând apoi strada A. Demetriade și apoi artere cu un singur sens pe direcția de mers străzile Titan, Zimbrului și Tapia. Parcelele cu locuințe colective joase, 4 nivele, sunt deservite de străzi neasfaltate, înfundate.

Ținând cont de strategia de dezvoltare a municipiului Timișoara, prin documentația de față se propune zona UTR 1 a fi deservită de străzile:

- Prelungire Zimbrului, conexiune strada Titan cu viitorul bulevard Aristide Demetriade și strada Baader (soluție susținută de PUG Timișoara aflat în curs de aprobare, etapa 3 2014)
- Prelungire str. Tapia pe teren Beneficiar și racordare cu str. Vasile Lucaci
- Redimensionare strada Titan (soluție susținută de PUG Timișoara aflat în curs de aprobare, etapa 3 2014)
- Inel II de circulație - strada Enric Baader - (soluție susținută de PUG Timișoara aflat în curs de aprobare, etapa 3 2014) – redimensionarea acesteia conform cu traficul specific pentru Inel II de circulație



Arterele de circulație enunțate mai sus, de importanță locală, sunt suficiente pentru a deservi circulația impusă de obiectivele menționate în documentația anexată.

- Capacități de transport, greutăți în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități

Prin propunerea PUG Timișoara aflat în curs de elaborare, etapa 3 din 2014, se dorește crearea unei legături auto între sudul și nordul sitului, prin prelungirea str. Zimbrului și intersecția acesteia cu str. A.Demetriade (din nordul sitului). De asemenea, având în vedere că dimensiunea sitului este considerabilă, precizăm nevoia de a implementa circulații auto noi (conform aviz comisie circulație PMT).

Transportul feroviar se află în nordul terenului studiat, de-a lungul str.A Demetriade, paralelă cu aceasta. Zona de siguranță CFR este de 20 m dreapta stânga față de axul liniei CF iar zona de protecție a liniei se întinde de la 20 m până la 100 m dreapta stânga față de axul liniei.

Prin avizul comisiei de circulație PMT s-a stabilit două soluții de amenajare teritoriu:

- varianta cu calea ferată nemodificată
- varianta cu calea ferată în subteran și strada A. Demetriade transformată în bulevard

Ambele variante susțin traficul din zonă și conțin artele dimensionate conform funcțiunilor propuse în documentația tehnică de față.

Circulațiile pietonale și piste pentru bicicliști sunt inexistente, de aceea noile artere de circulație auto sunt dimensionate pentru a cuprinde și circulații pietonale și ciclabile. De asemenea spațiile verzi vor fi amenajate astfel încât să permită doar circulații pietonale și piste pentru bicicliști.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

• Principalele caracteristici ale funcțiunilor din zona studiată

DISCONTINUITATE Programele arhitecturale de locuire colectivă împreună cu cele de locuire individuală și cu cele pentru clădiri industriale și ex-industriale se întrepătrund fiind separate fizic doar în anumite zone de artere de circulație. Cvarțalele sunt ocupate în proporții diferite de aceste funcțiuni.

Ținând cont de funcțiunile cvartalelor adiacente străzii A.Demetriade, locuire colectivă, zona studiată în prezenta documentație trebuie să susțină aceleași funcțiuni - locuire colectivă, sustinuta de servicii si comerț (funcțiuni necesare pentru functionarea eficienta a zonei).

• Relaționări între funcțiuni

În prezent, diversele funcțiuni sunt despărțite de artere de circulație sau de împrejurimi private, producând o relaționare precară între zona de locuire colectivă, zonele destinate locuirii individuale și zonele cu destinație comerț și servicii. În plus spațiile libere dintre construcții au devenit zone verzi neamenajate, neîngrijite delimitate de circulații auto neasfaltate.

Propunerea documentației de față propune reconcilierea acestor funcțiuni prin redefinirea celor 3 străzi (strada Zimbrului, strada E.Baader și strada A.Demetriade), crearea unui pol cu funcțiunile Locuire Colectivă – Comerț – Servicii (ținând cont de vecinătatea în zona de vest cu clădiri destinate locuirii colective existente) și crearea de zone verzi amenajate destinate utilizării întregii comunități.



Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul din PUZ are suprafața de 29597.00mp, având construcții cu suprafața construită la sol de 93 mp, respectiv 9 mp.
POT existent = 0.34%

Aspecte calitative ale fondului construit

- Construcțiile existente sunt un post trafo, care urmează a fi redimensionat și re poziționat în conformitate cu funcțiunile propuse in PUZ, și o construcție anexă, care fiind lipsită de valoare calitativă, va fi demolată

· Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Zona studiată propune reluarea pattern-ului cvartalurilor adiacente (locuire colectivă și de tip individual, susținute precar de servicii) cu preponderență locuirea colectivă și propune o creștere a ponderii serviciilor și comerțului de mici dimensiuni spre limitele est și nord ale terenului (strada Baader, inel II de circulație, strada Demetriade).

· Asigurarea cu spații verzi

În prezent terenul nu este amenajat, prin urmare lipsesc spațiile verzi amenajate. De asemenea, întraga comunitate este lipsită de prezența spațiilor verzi amenajate.

Prin prezenta documentație propunem noi spații verzi amenajate (parc/loc de joacă pentru copii) reprezentând 20% din suprafața parcelei.

· Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu este cazul.

· Principalele disfuncționalități

Analiza situației existente a relevat disfuncționalități grupate pe categorii:

a) de circulație (au fost dezvoltate la punctul referitor la Circulație)

- traseele drumurilor din zonă nu permit rezolvări coerente, fiind necesare intervenții suplimentare pentru asigurarea unor profile transversale corespunzătoare;
- Rețele de trafic auto dimensionate necorespunzător
- Rețele de trafic auto insuficiente

b) funcționale

- absența utilităților în zonă
- incompatibilitatea zonei industriale dezafectate actuale cu cea de locuire și servicii (existente)
- funcțiuni servicii și comerț discontinue și insuficiente

c) spații verzi amenajate

- Spații verzi neamenajate și insuficiente

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Căi de comunicație:

- sud – strada Titan sens unic, parcări pe o parte
- nord – strada A. Demetriade, două sesuri, parcări nedelimitate
- est – strada Baader intens circulată
- vest – străzi neasfaltate, înfundate

Zona studată este accesibilă de pe străzile Titan și Baader.

Analiza situației existente a relevat următoarele disfuncționalități ale circulației rutiere:

- traseele drumurilor din zonă nu permit rezolvări coerente, fiind necesare intervenții



suplimentare pentru asigurarea unor profile transversale corespunzătoare;

- Rețele de trafic auto dimensionate necorespunzător
- Rețele de trafic auto insuficiente

Alimentare cu apă și canalizare – situația existentă

Conform aviz Aquatim

Alimentare cu gaze naturale

Conform aviz gaz

Alimentare cu energie electrică

Conform aviz Enel

Celelalte avize

2.7. PROBLEME DE MEDIU

· Relația cadrul natural - cadrul construit

În zona de vest a terenului sunt realizate imobile locuințe colective P+4E, terenul din jurul acestora nefiind clar delimitat ca spațiu verde amenajat și circulații auto și pietonale. În sud, având ca delimitare strada Titan, sunt locuințe individuale P, cu retragere de la limita străzii, adăpostind în proporție de 70% funcțiuni mixte (locuire și servicii). În est și nord, delimitat de strada Baader și respectiv strada Demetriade, zone ex-industriale cuprinse în PUG Timișoara aflat în curs de elaborare, etapa 3 2014 ca zone de reconversie funcțională – zone cu funcțiuni mixte.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă de zone de servicii și funcțiuni complementare, este în continuă creștere.

Ținând cont de poziția terenului, se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

· Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu e cazul

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

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

· Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu e cazul.

· Evidențierea potențialului balnear și turistic - după caz.

Nu e cazul.

În zona studiată nu se vor amplasa obiective industriale, activități sau funcțiuni poluante.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- extinderea funcțiilor de locuire colectivă, servicii și comerț la cerințele P.U.G. Timișoara, aflat în curs de elaborare, Etapa 3 și la specificul zonei;
 - asigurarea necesarului de spații verzi;
 - asigurarea necesarului de parcaje
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei

Amplasarea zonei de locuințe colective, servicii și comerț care se dezvoltă în direcția unei zone de locuințe colective cu funcțiuni complementare este o situație de normalitate cât și una de necesitate.



3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea elementelor operate în ultimii ani în zonă. Intențiile de conturare a unei zone de locuințe colective, servicii și comerț generează în continuare problema revizuirii schemei stradale și oportunitatea creării de noi spații verzi amenajate. Unul din scopurile propuse ale documentației de față este și clarificarea caracterului și a secțiunii transversale a acestor noi drumuri.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G. Timișoara, aflat în curs de elaborare, Etapa 3

Teritoriul studiat prin documentația de față nu a făcut până în prezent obiectul unui studiu de urbanism în detaliu. Conform Planului Urbanistic General terenul care face obiectul studiului de față este situat într-o zonă industrială.

Noile prevederi pentru această zonă cuprinse în PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI TIMIȘOARA, aflat în curs de elaborare, Etapa 3 2014, sunt următoarele:

- o Redimensionarea străzii A.Demetriade (bulevard) – noua lățime 53.00m
- o Redimensionarea străzii E.Baader (devine parte din traseul Inelului II de circulație) – noua lățime 23.00m
- o Prelungirea pe terenul Beneficiarului și redimensionarea străzii Zimbrului – noua lățime 20.00m
- o Intersectarea străzilor Zimbrului și A.Demetriade
- o Dezvoltarea rețelelor de utilități pentru străzile prelungite pe terenul Beneficiarului

La ora actuală, propunerile noului PUG se află la nivel de dezbateri publice, fiind publicată Etapa 3 și reglementările referitoare la zona studiată, inclusiv Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG-ului.

Terenul studiat face parte dintr-o fâșie mai amplă, fiind situată la sudul actualei căi ferate, având specificația în P.U.G. Timișoara existent funcțiune zonă industrială, depozitare, prestări servicii. Prin noul PUG, se propune reconversia ariei întregi în zonă cu funcțiuni mixte. Documentația de față propune funcțiunile de locuire colectivă (completarea zonei deja existente), servicii și comerț (ca funcțiuni necesare atât pentru funcționarea zonei în momentul de față cât și pentru dezvoltarea ulterioară a zonei).

P.U.G. în curs de elaborare, Etapa 3, propune ca intervenție majoră, introducerea în subteran a actualei căi ferate, situate în nordul terenului studiat, traseul acesteia fiind înlocuit de un bulevard cu 6 benzi și segregarea tipurilor de circulație. Acest bulevard este de fapt prelungirea directă a drumului expres de acces dinspre autostrada la est de Timișoara, dinspre Remetea Mare.

P.U.G. in curs de elaborare, Etapa 3 propune o arteră de legătură între strada Zimbrului și bulevardul A. Demetriade și reconfigurarea lățimilor secțiunilor transversale ale străzilor existente (E.Baader, A. Demetriade, Zimbrului).

Din punctul de vedere al Regulamentului Local de Urbanism, principalele prevederi ale zonelor restructurate de acest tip sunt următoarele:

- Reconfigurarea unităților industriale are ca scop transformarea lor în zone urbane cu caracter mixt, care să se conformeze unei structuri complexe și echilbrate, bazate pe principiul cvartalului și spațiilor publice – străzi, piețe, zone de spații verzi;
- Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare cu bicicleta, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcarilor, organizarea mobilierului urban și a vegetației;
- Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare. Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare cu piste pentru



bicicliști.

- Spațiile verzi de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat;
- La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes public
- Elementele aferente infrastructurii tehnico-edilitare sunt amplasate în subteran sau în afara spațiului public
- Clădirile propuse prin documentația de față sunt amplasate conform legislației în vigoare, în special conform Ord. pentru aprobarea normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației 119/2014
- Pentru ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele acoperite de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.
- POT maxim 50%;
- CUT maxim 2,8.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL ȘI ANTROPIC

Contextul socio-economic al Timișoarei și al zonei poate fi caracterizat astfel:

- Pe întreaga suprafața a municipiului au fost demarate acțiuni de urbanizare-refuncționare a fostelor zone industriale.
- Având în vedere preconizata creștere demografică a populației municipiului Timișoara, creșterea fondului construit de bună calitate în apropiere de zona centrală, propusă prin prezentul proiect, este considerată oportună.
- De asemenea, odată cu creșterea demografică a populației, va apărea și nevoia de locuri de muncă, zona de servicii încercând să ofere posibilități de dezvoltare în acest sens.

Se propune generarea unei zone de locuire colectivă, servicii și comerț cu obligativitatea propunerii unui minim 20% din suprafața de spații verzi amenajate.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare; amplasarea stațiilor pentru transportul în comun, amenajarea unor intersecții: sensuri unice, semaforizări etc)

PUG Timisoara, aflat în curs de elaborare, Etapa 3 2014, specifică:

- strada A.Demetriade – transformată în bulevard – secțiune stradală 53.00m
- strada E.Baader – parte a Inel II Circulație – lărgită la 23.00m
- strada Zimbrului – prelungire pe teren Beneficiar, intersecție cu noul bulevard Demetriade, lărgire profil stradal la 20.00m

De asemenea, precizăm nevoia de a implementa circulații auto noi:

- legatura dintre estul și vestul sitului, strada cu acces din est (str. Enric Baader) racordată cu strada Vasile Lucaci din vest
- O circulație auto pe latura vestică a sitului, ce face legatura între str. Titan și străzile Vasile Lucaci (vest teren), E. Baader (est teren) și bulevard A.Demetriade.
- Racordarea străzii Titan cu Tapia și lărgirea străzii Titan
- racordarea străzii Titan cu strada E. Baader

Proiectele stradale proiectate sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități (Ord. M.T. nr. 50/1998) și cu Planul Urbanistic General, fiind alcătuite din :

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la rețeaua de



canalizare proiectată în zonă.

Străzile vor fi executate din îmbrăcămiinți moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

La realizarea parcelelor de colț, s-a ținut cont de raza de racordare între străzi.

Organizarea circulației feroviare

Situația existentă:

Transportul feroviar se află în nordul terenului studiat, de-a lungul str.A. Demetriade, paralelă cu aceasta. Zona de siguranță CFR este de 20 m față de axul liniei de cale ferată iar zona de protecție a liniei se întinde de la 20 m până la 100 m față de axul acesteia. Clădirile propuse în proiect respectă reglementările existente ale zonei de protecție a căii ferate.

Situația propusă de P.U.G. în curs de elaborare, Etapa 3 2014:

P.U.G. - ul în curs de elaborare, etapa 3, propune ca circulația feroviară de pe strada Demetriade să fie introdusă în subteran, urmând ca strada Demetriade să fie lărgită și transformată în bulevard cu profil stradal de 53.00 m. În această situație, toate străzile propuse a fi continuate pe terenul studiat vor fi racordate la acest nou bulevard creat, fiind disponibile astfel 2 accesuri în nordul terenului.

Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale; piste pentru bicicliști, condiții speciale pentru handicapați)

- Circulațiile pietonale (în prezent inexistente) vor fi implementate pe întreg terenul, cu accesuri facile și directe la toate spațiile propuse (clădiri și spații verzi amenajate) și vor fi conformate în concordanță cu normativele în vigoare privind persoanele cu dizabilități. Principalele accesuri pietonale pe sit vor fi amenajate de pe străzile E.Baader, Zimbrului, Titan

Profile stradale menționate în P.U.G. Timișoara în curs de elaborare, Etapa 3 și care se doresc puse în aplicare prin prezentul proiect:

- **Strada Zimbrului** – Lățimea tramei stradale este de 20m. Circulația auto va avea o bandă pe sensul de mers, având lățimea de 3,50 m. Între zona de circulație pietonală (trotuar cu lățimea de 2m) și cea rutieră, se vor poziționa piste pentru bicicliști (cu lățimea de 1 m) având protecție de 1m față de parcurile laterale circulației auto
- **Strada Enric Baader** - Lățimea tramei stradale este de 23m. Circulațiile auto vor avea patru benzi, două pe fiecare sens de mers. Lățimea benzilor centrale va fi de 3.00m, iar cele laterale de 3,50m. Între zona de circulație pietonală (trotuar cu lățimea de 1,5m) și cea rutieră, se vor poziționa piste pentru bicicliști (cu lățimea de 1 m) având protecție de 1m față de parcurile laterale circulației auto
- **Strada Aristide Demetriade** - Lățimea tramei stradale este de 53m. Circulațiile auto vor avea șase benzi, trei pe fiecare sens de mers. Cele patru benzi centrale vor avea lățimea de 3,50 m, iar cele două benzi laterale vor avea lățimea de 3.00m, fiind adiacente locurilor de parcare de 2.50m. Între circulațiile rutiere și pietonale se vor planta spații verzi de protecție de 2.00m lățime. Cele patru trotuare propuse vor avea lățimea de 2.00m (în zona centrală) și 3.00 m (trotuarele dispuse lateral). Vor fi două piste pentru bicicliști, fiecare pe un sens de mers, poziționate între trotuar și circulațiile auto, având lățimea de 1,50m și protecție de 2.00m cu zonă verde față de zona rutieră

În ceea ce privește parcajele, pe întreaga zonă studiată, la nivelul subsolului, va fi amenajată o parcare subterană, care va asigura necesarul de locuri de parcare. De asemenea, la nivelul solului, vor fi implantate parcări înierbate supraterane, cu specificația că acestea vor fi amplasate conform Ord. 119/2014. Parcarea subterană va fi de tipul puternic ventilată natural.

Strada Titan este reconfigurată prin crearea de parcări înierbate și circulații pietonale și



Plan Urbanistic Zonal – „LOCUIŢE COLECTIVE, SERVICII, COMERŢ”
Amplasament: Str. TITAN, str. ENRIC BAADER, jud. TIMIS, mun. TIMISOARA
Faza: P.U.Z.
Beneficiar: S.C. BEGA INVEST S.A.
Amplasament: Str. TITAN, str. ENRIC BAADER, jud. TIMIS, mun. TIMISOARA
Colectiv proiectare: Proiectant General _specialitate urbanism
Proiectant Colaborator _specialitate arhitectură

S.C. MODULAR S.R.L.
S.C. C.T. ARHITECT CONSTRUCT S.R.L.

ciclabile pe zona sudică a amplasamentului.

3.5. ZONIFICAREA FUNCŢIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANŢ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

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

- generarea unei zone mixte, locuințe colective, servicii și comerț
- asigurarea accesului facil în zona studiată;
- rezervarea suprafețelor de teren pentru spații verzi și amenajarea suprafețelor de teren liber de construcții și neamenajat, cu acces public nelimitat
- asigurarea tuturor utilităților necesare pentru viitoarea dezvoltare și crearea premiselor pentru o dezvoltare sustenabilă a zonei;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga zonă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz, conform propunerilor și avizelor anexate, etc.

ORGANIZAREA FUNCŢIONALĂ A ZONEI

Funcțional, întreaga parcelă este reglementată ca Zonă Mixtă – Rim C (conf. PUG 2013).

SUBZONA A_SERVICII, COMERŢ ŞI LOCUIRE COLECTIVĂ, zonă predominant servicii și comerț, deservită de artere de circulație de importanță regională (strada E. Baader, înel II circulație, strada A. Demetriade care urmează a fi transformată în bulvard). POT maxim 50%, Regim maxim de înălțime P+15E.

SUBZONA B_SERVICII, COMERŢ ŞI LOCUIRE COLECTIVĂ, zonă predominant servicii și comerț, deservită de artere de circulație de importanță regională (strada E. Baader, înel II circulație, strada A. Demetriade care urmează a fi transformată în bulvard). POT maxim 50%, Regim maxim de înălțime P+15E.

SUBZONA C_LOCUINŢE COLECTIVE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE, adiacent zonei de locuințe existentă se propune o subzonă de tranziție, având ca funcțiune predominantă locuirea colectivă, iar la parterul și etajul 1 al imobilelor, funcțiuni complementare servicii și comerț. POT maxim 40%, Regim maxim de înălțime P+7E.

Stabilirea acestor propuneri s-a făcut în concordanță cu prevederile P.U.G. Timisoara și PUG Timișoara aflat în curs de elaborare, etapa 3 2014 și corelat cu celelalte intervenții din zonă.



PUG IN CURS DE ELABORARE - ZONIFICARE ZONĂ MIXTĂ – Rim C, RESTRUCTURAREA ZONELOR CU CARACTER INDUSTRIAL, CENTRALE – ZONĂ MIXTĂ

BILANŢ TERITORIAL:

	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFAŢĂ AMPLASAMENT	29597	100%	29597	100%
CONSTRUCŢII EXISTENTE				
CONFORM EXTRAS C.F. 421924	102	0.34%	-	-
ZONĂ OCUPATĂ CU CLĂDIRI				
LOCUIŢE, SERVICII, COMERŢ	-	-	14798	50%
ZONĂ PARCĂRI, CIRCULAŢII AUTO,				
CIRCULAŢII PIETONALE	-	-	8879	30%
ZONĂ SPAŢII VERZI	-	-	5920	20%

PUZ LOCUIŢE COLECTIVE, SERVICII, COMERŢ

POT 50% (subzona A, subzona B)

POT 40% (subzona C)

CUT 2.8

InterdicŃie: Nu se vor construi clădiri cu curte interioară închisă pe toate cele patru laturi.

Limita implantare construcŃii – în limita Zonei de ProtecŃie CFR de 100 m vor fi implantate construcŃii la distanŃa de:

- 25.50m – cu regim de înălŃime maxim S+P+13E şi funcŃiunea de Zonă Mixtă – LocuinŃe Colective, Servicii şi ComerŃ (subzona B)
- 74.40m – cu regim de înălŃime maxim S+P+7E şi funcŃiunea de Zonă Mixtă – LocuinŃe Colective, Servicii şi ComerŃ (subzona C)
- 67,70 m – cu regim de înălŃime maxim S+P+7E şi funcŃiunea de Zonă Mixtă – LocuinŃe Colective, Servicii şi ComerŃ (subzona A)
- 66.7 m - cu regim de înălŃime maxim S+P+15E şi funcŃiunea de Zonă Mixtă – LocuinŃe Colective, Servicii şi ComerŃ (subzona A)

Limita de implantare a clădirilor propuse în Zona de ProtecŃie CFR a fost stabilită conform clădirilor existente (imobile locuinŃe colective) din zona de vest a terenului.

Ulterioare modificări se pot înregistra prin intermediul documentaŃiilor PUD aprobate de Primăria Municipiului TimiŃoara.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. Alimentare cu apă

1. Debite caracteristice

Necesarul de apă s-a calculat conform SR 1343/1-2006 astfel:

A. Pentru etapa 1 va avea o suprafaŃa construita desfăşurata de 29699 mp fiind formata din 400 apartamente 15 spatii comerciale (975 mp) 15 peroane 33 locuri parcare. Apartamente sunt de 1, 2 sunt 3 camere astfel s-au luat in calcul: 77 ap 1 camera cu 2 loc/ap 154 persoane; 231 ap 2 camera cu 2 loc/ap 462 persoane; 77 ap 3 camera cu 4loc/ap 308 persoane si 443 locuri parcare. In total pers 939 si total locuri parcare 476

a) debitul mediu zilnic



$$Q_{zi.med.} = \frac{Vol.an}{365} = \frac{1}{1.000} \sum_{k=1}^n (N_i \times q_{si}) \quad mc/zi$$

în care:

$N_i - 1 =$ numărul de consumatori = 939

$q_{si} - 1 =$ debitul specific, cantitatea medie zilnică de apă necesară unui consumator într-o

$z_i = 120l/om \times z_i$, conform SR 1343/1-2006 – tabel 1.

$Q_{zi.med.} = [mc/zi]$

b) debitul maxim zilnic

$Q_{zi.max.} = Q_{zi.med.} \times K_{z_i}$ [mc/zi]

$Q_{zi.max.} = 112,68 \times 1,3 = 146,48$ [mc/zi]

c) debitul maxim orar

$Q_{o.max.} = 1/24 \times Q_{zi.max.} \times K_o$ [mc/h]

$K_o = 3$

$Q_{o.max.} = 1/24 \times 146,48 \times 3 = 18,31$ [mc/h]

d) Cerința de apă – conform SR 1343/1-2006

$C_{z_i.med.} = K_s \times K_p \times Q_{z_i.med.}$ [mc/zi]

$K_s = 1,05$; $K_p = 1,1$

$C_{z_i.med.} = 1,05 \times 1,1 \times 112,68 = 130,15$ [mc/zi]

$C_{z_i.max.} = K_{z_i} \times C_{z_i.med.} = 1,30 \times 130,15 = 169,19$ [mc/zi]

$C_{o.max.} = 1,05 \times 1,1 \times 18,31 = 26,96$ [mc/h]

B. Pentru etapa 2 va avea o suprafața construită desfășurată de 15333 mp fiind formată din 205 apartamente 8 spații comerciale (520 mp) 8 persoane 18 locuri parcare. Apartamente sunt de 1, 2 sunt 3 camere astfel s-au luat în calcul: 40 ap 1 camera cu 2 loc/ap 80 persoane; 117 ap 2 camera cu 2 loc/ap 234 persoane; 40 ap 3 camera cu 4loc/ap 308 persoane și 227 locuri parcare. În total pers 482 și total locuri parcare 245

a) debitul mediu zilnic

$$Q_{zi.med.} = \frac{Vol.an}{365} = \frac{1}{1.000} \sum_{k=1}^n (N_i \times q_{si}) \quad mc/zi$$

în care:

$N_i - 1 =$ numărul de consumatori = 482

$q_{si} - 1 =$ debitul specific, cantitatea medie zilnică de apă necesară unui consumator într-o

$z_i = 120l/om \times z_i$, conform SR 1343/1-2006 – tabel 1.

$Q_{zi.med.} = [mc/zi]$

b) debitul maxim zilnic

$Q_{zi.max.} = Q_{z_i.med.} \times K_{z_i}$ [mc/zi]

$Q_{zi.max.} = 57,84 \times 1,3 = 75,19$ [mc/zi]

c) debitul maxim orar

$Q_{o.max.} = 1/24 \times Q_{z_i.max.} \times K_o$ [mc/h]

$K_o = 3$

$Q_{o.max.} = 1/24 \times 75,19 \times 3 = 9,4$ [mc/h]

d) Cerința de apă – conform SR 1343/1-2006

$C_{z_i.med.} = K_s \times K_p \times Q_{z_i.med.}$ [mc/zi]

$K_s = 1,05$; $K_p = 1,1$

$C_{z_i.med.} = 1,05 \times 1,1 \times 57,84 = 66,81$ [mc/zi]

$C_{z_i.max.} = K_{z_i} \times C_{z_i.med.} = 1,30 \times 66,81 = 86,85$ [mc/zi]

$C_{o.max.} = 1,05 \times 1,1 \times 9,4 = 10,86$ [mc/h]

C. Pentru etapa 3 va avea o suprafața construită desfășurată de 11572 mp fiind formată din 155 apartamente 16 spații comerciale (1040 mp) cu 16 persoane 35 locuri parcare.



Apartamente sunt de 1, 2 sunt 3 camere astfel s-au luat in calcul: 28 ap 1 camera cu 2 loc/ap 56 persoane; 83 ap 2 camera cu 2 loc/ap 166 persoane; 28 ap 3 camera cu 4loc/ap 112 persoane si 160 locuri parcare. In total pers 334 si total locuri parcare 195

a) debitul mediu zilnic

$$Q_{zi.med.} = \frac{Vol.an}{365} = \frac{1}{1.000} \sum_{k=1}^n (N_i \times q_{si}) \quad mc/zi$$

în care:

$N_i - 1 =$ numărul de consumatori = 343

$q_{si} - 1 =$ debitul specific, cantitatea medie zilnică de apă necesară unui consumator într-o

$z_i = 120l/om \times z_i$, conform SR 1343/1-2006 – tabel 1.

$Q_{zi.med.} = [mc/zi]$

b) debitul maxim zilnic

$$Q_{zi.max.} = Q_{zi.med.} \times K_{z_i} \quad [mc/zi]$$

$$Q_{zi.max.} = 41,16 \times 1,3 = 53,51 \quad [mc/zi]$$

c) debitul maxim orar

$$Q_{o.max.} = 1/24 \times Q_{zi.max.} \times K_o \quad [mc/h]$$

$$K_o = 3$$

$$Q_{o.max.} = 1/24 \times 53,51 \times 3 = 6,69 \quad [mc/h]$$

d) Cerința de apă – conform SR 1343/1-2006

$$C_{z_i.med.} = K_s \times K_p \times Q_{z_i.med.} \quad [mc/zi]$$

$$K_s = 1,05; \quad K_p = 1,1$$

$$C_{z_i.med.} = 1,05 \times 1,1 \times 41,16 = 47,54 \quad [mc/zi]$$

$$C_{z_i.max.} = K_{z_i} \times C_{z_i.med.} = 1,30 \times 47,54 = 61,8 \quad [mc/zi]$$

$$C_{o.max.} = 1,05 \times 1,1 \times 6,69 = 7,73 \quad [mc/h]$$

D. Pentru etapa 4 va avea o suprafața construită desfășurată de 21940 mp fiind formată din 295 apartamente 16 spații comerciale (1040 mp) cu 16 persoane 35 locuri parcare. Apartamente sunt de 1, 2 sunt 3 camere astfel s-au luat in calcul: 56 ap 1 camera cu 2 loc/ap 112 persoane; 167 ap 2 camera cu 2 loc/ap 334 persoane; 56 ap 3 camera cu 4loc/ap 224 persoane si 321 locuri parcare. In total pers 670 si total locuri parcare 356

a) debitul mediu zilnic

$$Q_{zi.med.} = \frac{Vol.an}{365} = \frac{1}{1.000} \sum_{k=1}^n (N_i \times q_{si}) \quad mc/zi$$

în care:

$N_i - 1 =$ numărul de consumatori = 670

$q_{si} - 1 =$ debitul specific, cantitatea medie zilnică de apă necesară unui consumator într-o

$z_i = 120l/om \times z_i$, conform SR 1343/1-2006 – tabel 1.

$Q_{zi.med.} = [mc/zi]$

b) debitul maxim zilnic

$$Q_{zi.max.} = Q_{zi.med.} \times K_{z_i} \quad [mc/zi]$$

$$Q_{zi.max.} = 80,40 \times 1,3 = 104,52 \quad [mc/zi]$$

c) debitul maxim orar

$$Q_{o.max.} = 1/24 \times Q_{zi.max.} \times K_o \quad [mc/h]$$

$$K_o = 3$$

$$Q_{o.max.} = 1/24 \times 104,52 \times 3 = 13,07 \quad [mc/h]$$

d) Cerința de apă – conform SR 1343/1-2006

$$C_{z_i.med.} = K_s \times K_p \times Q_{z_i.med.} \quad [mc/zi]$$

$$K_s = 1,05; \quad K_p = 1,1$$

$$C_{z_i.med.} = 1,05 \times 1,1 \times 80,4 = 92,86 \quad [mc/zi]$$



Plan Urbanistic Zonal – „LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII, COMERȚ”
Amplasament: Str. TITAN, str. ENRIC BAADER, jud. TIMIS, mun. TIMISOARA
Faza: P.U.Z.
Beneficiar: S.C. BEGA INVEST S.A.
Amplasament: Str. TITAN, str. ENRIC BAADER, jud. TIMIS, mun. TIMISOARA
Colectiv proiectare: Proiectant General _specialitate urbanism
Proiectant Colaborator _specialitate arhitectură

S.C. MODULAR S.R.L.
S.C. C.T. ARHITECT CONSTRUCT S.R.L.

$$C.zi.max.=Kzi \times Cs.zi.med.=1,30 \times 92,86=120,72 \text{ [mc/zi]}$$

$$C.o.max.=1,05 \times 1,1 \times 13,07 =15,09 \text{ [mc/h]}$$

2. Necesarul de presiune

Având în vedere regimul de înălțime al clădirilor, posibilele pierderi de presiune (liniare și locale), și presiunea de utilizare se estimează un necesar de presiune $H=5$ bar pentru clădirile construite în etapa 1 și 2 și $H=8$ bar pentru clădirile construite în etapa 3 și 4

3.6.2. Canalizare

3.6.2.1. Canalizare menajeră

Debitul de canalizare menajeră se determină conform STAS 1846/90

$$Q_u=0,8 \times Q_s \text{ (mc/zi ... mc/h)}$$

A. Etapa 1.

$$Q_u.zi.med=104,12 \text{ mc/zi}$$

$$Q_u.zi.max.=135,35 \text{ mc/zi}$$

$$Q_u.o.max.=16,92 \text{ mc/h}$$

B. Etapa 2.

$$Q_u.zi.med=53,34 \text{ mc/zi}$$

$$Q_u.zi.max.=69,48 \text{ mc/zi}$$

$$Q_u.o.max.=8,68 \text{ mc/h}$$

C. Etapa 3.

$$Q_u.zi.med=38,03 \text{ mc/zi}$$

$$Q_u.zi.max.=49,44 \text{ mc/zi}$$

$$Q_u.o.max.=6,18 \text{ mc/h}$$

D. Etapa 4.

$$Q_u.zi.med=74,29 \text{ mc/zi}$$

$$Q_u.zi.max.=96,58 \text{ mc/zi}$$

$$Q_u.o.max.=12,07 \text{ mc/h}$$

3.6.2.2. Canalizare pluvială

Se determină conform STAS 1795/87, cu formula: $Q_c=0,0001 \times i \times \sum \emptyset \cdot Sc$ l/s în care:

i =intensitatea ploii de calcul, stabilită în funcție de frecvența normată a ploii de calcul $i=350$ l/sec x ha

$$\emptyset 1= \text{coeficient de scurgere} = 0,95$$

$$\emptyset 2= \text{coeficient de scurgere} = 0,70$$

$$\emptyset 3= \text{coeficient de scurgere} = 0,15$$

$$Sc 1 = \text{suprafața construită} 14798 \text{ mp}$$

$$Sc 2 = \text{suprafața pavaje} 8879 \text{ mp}$$

$$Sc 3 = \text{suprafața spații verzi} 5920 \text{ mp}$$

$$Q_c=0,0001 \times 350 \times (14798 \times 0,95 + 8879 \times 0,70 + 5920 \times 0,15) = 704,65 \text{ l/s}$$

3.6.3. Alimentare cu energie electrică

Postul trafo existent la frontul stradal strada E.Baader va fi mutat și redimensionat în conformitate cu studiul de soluție agreat de ENEL în faza de autorizare imobile propuse prin documentația tehnică de față.

Bilant energetic total etape – apartamente + spații servicii și comerț 1055:

-apartamente cu 1 camera: -iluminat - 0,2kw

-prize bucatarie – 0,8kw

-prize camere – 0,7kw

-masina spalat - 0,8kw

-climatizare – 1kw

-centrala termica – 0,1kw

- rezerva – 0,2kw



Plan Urbanistic Zonal – „LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII, COMERȚ”
Amplasament: Str. TITAN, str. ENRIC BAADER, jud. TIMIS, mun. TIMISOARA
Faza: P.U.Z.
Beneficiar: S.C. BEGA INVEST S.A.
Amplasament: Str. TITAN, str. ENRIC BAADER, jud. TIMIS, mun. TIMISOARA
Colectiv proiectare: Proiectant General _specialitate urbanism
Proiectant Colaborator _specialitate arhitectură

S.C. MODULAR S.R.L.
S.C. C.T. ARHITECT CONSTRUCT S.R.L.

Total: 3,8kw x 201buc=763,8kw.

- apartamente cu 2-3 camere: -iluminat - 0,2kw
- prize bucatarie – 1 kw
- prize camere – 0,7kw
- masina spalat - 0,8kw
- climatizare – 1kw
- centrala termica – 0,1kw
- rezerva – 0,2kw

Total: 4 kw x 799buc=3196kw.

- spatii comerciale - Total: 8 kw x 55buc=440kw.

-lift+utilitati comune 10 buc x 15 kw = 150 kw

Total putere instalata =4549.8kw

Conform PE132/2003 puterea de calcul =4549.8 kw

Coeficient de simultaneitate conf.tabel 5 (PE132) ks=0.33

Coeficient ks1 pentru record din post trafo ks1=0.85

Total putere absorbita, Pa totala= 4549.8kw x 0.33 x 0.85=1276.21 kw

3.6.4. Telecomunicații

Sunt prevazute bransamente subterane pentru întreg ansamblul de rețele de telecomunicații (Romtelecom sau alți operatori de telecomunicații) necesar pentru funcționarea în condiții legale a funcțiunilor propuse în documentația de față.

În proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și normelor în vigoare.

3.6.5. Alimentare cu energie termica

Nu este cazul

3.6.6. Alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se realizează conform aviz eon – gaz nr. 2123/17.06.2014

3.6.7. Gospodărie comunală

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la deponeul municipiului Timișoara.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

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

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

Aplicarea măsurilor de rehabilitare, 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.

- Prin regulamentul de urbanism se prevede plantarea a cel puțin a unui arbore la o suprafață de 150 mp de parcelă constructibilă
- De asemenea spațiul plantat nu va fi mai mic de 20% din suprafața terenului
- Se asigură utilitățile aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizare

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare(emisii, deversari etc)



Plan Urbanistic Zonal – „LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII, COMERȚ”
Amplasament: Str. TITAN, str. ENRIC BAADER, jud. TIMIS, mun. TIMISOARA
Faza: P.U.Z.
Beneficiar: S.C. BEGA INVEST S.A.
Amplasament: Str. TITAN, str. ENRIC BAADER, jud. TIMIS, mun. TIMISOARA
Colectiv proiectare: **Proiectant General _specialitate urbanism**
Proiectant Colaborator _specialitate arhitectură

S.C. MODULAR S.R.L.
S.C. C.T. ARHITECT CONSTRUCT S.R.L.

Nu este cazul, terenul fiind dezafectat iar construcțiile propuse sunt elaborate în conformitate cu normele și legislația în vigoare.

Depozitarea controlata a deseurilor

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la deponeul municipiului Timișoara.

În timpul execuției obiectivelor, materialele se vor depozita în baze proprii și se vor aduce în șantier numai în măsura punerii în operă.

În timpul lucrărilor de realizare a obiectivelor, muncitorii vor fi instruiți să vegheze asupra factorilor de mediu.

Excesul de pământ și moloz, rămase din timpul construcției vor fi evacuate în zonele de umpluturi indicate de Primăria Municipiului Timisoara.

Protectia calității apelor

Avându-se în vedere modul de gestionare a apelor se consideră că prin amenajările propuse se vor elimina orice surse de poluare a apelor de suprafață sau subterane.

Protectia calității aerului

Terenul fiind în intravilanul localității Timișoara, calitatea aerului este bună, lipsind elementele de poluare.

Nu vor exista depășiri ale limitelor impuse de normativele în vigoare privind protecția mediului:

Ord. 462/1993 al MAPPM privind emisiile;

STAS 12574/1987 privind calitatea aerului;

Ordonanța de urgență nr. 243/2000 privind protecția atmosferei.

Protectia împotriva zgomotului și a vibrațiilor

Construcțiile propuse prin prezenta documentație nu produc zgomote și vibrații care să necesite măsuri speciale de protecție împotriva zgomotelor.

Protectia solului și subsolului

Construcțiile propuse prin prezenta documentație nu implică operații care pot periclita calitățile solului sau ale subsolului. Se vor respecta normele tehnice în vigoare privind protecția mediului și sănătatea populației în execuția tuturor lucrărilor de construcție.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc

Nu este cazul.

Organizarea sistemelor de spatii verzi

Pentru asigurarea unui ambient necesar zonelor de locuire, servicii și somerț, cât și pentru a aduce un aport îmbunătățirii calității aerului se vor amenaja spații verzi de 20% din suprafața terenului.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

Refacere peisagistica și reabilitare urbană

Având în vedere că terenul în prezent nu este amenajat, se propune o integrare, completare cu întregul cvartal din punct de vedere peisager și urban, completând astfel o imagine armonioasă a întregului oraș. Se vor amenaja spații verzi, cu zone de recreere și spații de joacă pentru copii, protejate de circulațiile exterioare.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare



majore.

Prin documentația de față se propune continuarea tramei stradale existente, redimensionarea acestora acolo unde este necesar și proiectarea rețelelor edilitare în conformitate cu funcțiunile propuse.

Prin amplasarea funcțiunilor mixte propuse în documentația de față nu se pun probleme din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protecției mediului. În zona studiată nu se vor amplasa obiective industriale, activități sau funcțiuni poluante.

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HG 1076 din 08/07/2004)

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la :

1.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;

Actualmente terenul are categoria de folosință teren viran cu destinație (conform PUG în vigoare) zonă industrială. Funcțiunea existentă reprezintă o problemă pentru comunitate datorită vecinătății cu zona de locuire, prin urmare documentația de față urmărește direcția stabilită de PUG Timișoara în curs de elaborare, etapa 3, și anume reconversia funcțională a zonei în zonă mixta (locuire, servicii, comerț).

1.b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;

Propunerile documentației de urbanism de zonă mixtă (locuire, servicii, comerț) nu afectează mediul, fiind P.U.Z. pentru activități neproductive. În zona respectivă nu se desfășoară activități industriale și nu se utilizează substanțe poluante care să afecteze mediul.

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

Prin amenajarea de spații verzi și plantarea de arbori în conformitate cu normele în vigoare, se pun bazele dezvoltării ulterioare a unui ansamblu de spații verzi amenajate pentru utilizare publică.

Prin funcțiunile propuse se asigură dezvoltarea durabilă a comunității. Realizarea clădirilor propuse nu este sustenabilă fără completarea și redimensionarea tramei stradale existente și fără proiectarea și execuția rețelelor edilitare în sistem integrat.

1.d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

Spații verzi amenajate 20 % din suprafața terenului.

Rețele edilitare dimensionate corespunzător.

Sunt propuse activități neproductive și nepoluante.

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

Nu este cazul.

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

2.a. Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Propunerile promovate prin documentația de față produc efecte ireversibile. Terenul va fi amenajat, dar schimbarea se produce în sens pozitiv. Se creează locuri de muncă prin serviciile create, se realizează locuințe noi, spații verzi aferente.

2.b) natura cumulativă a efectelor;



Nu e cazul.

2.c) natura transfrontieră a efectelor;

Nu se produc efecte transfrontaliere.

2.d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);

Nu e cazul.

2.e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);

Nu există riscuri pentru sănătatea umană.

2.f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

Nu e cazul.

2.f.(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

– nu sunt zone naturale speciale și nici patrimoniu natural care să fie afectat

2.f.(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului;

- nu e cazul. Nu se depășesc standardele și valorile limită de calitate ale mediului

2.f.(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

- nu e cazul.

2.g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional

Nu e cazul.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Suprafața totală a terenului conform extras CF 421924 Timișoara, nr.cad. 722/13/4/1/1/1, este de 29597mp. Terenul este proprietate privată.

Prin prelungirea străzii Zimbrului (proponerea din noul PUG) pe teren, această suprafață va fi cedată Primăriei Municipiului Timișoara): 2650.00 mp.

4. CONCLUZII

- Înscrisura în prevederile PUG

Documentația de față propune reconversia zonei în funcțiuni mixte (locuire, servicii, comerț) în concordanță cu direcția noului PUG Timișoara, în curs de elaborare, etapa 3 2014. Așadar se propune o derogare de la condițiile PUG existent prin care zona are caracter industrial (soluție nocivă pentru comunitate) și se propune ca alternativă realizarea unei zone mixte, care oferă noi locuințe și locuri de muncă comunității.

- Categoriile principale de intervenție

- Circulații juridice ale terenurilor;
- Construirea etapizată a clădirilor propuse.
- Realizarea echipării tehnico-edilitare subterane
- Realizarea căilor de circulație propuse;
- Amenajarea de spații verzi (locuri de joacă pentru copii)

- Priorități de intervenție

- Realizarea construcțiilor propuse în mod etapizat
- Realizarea obiectivelor de utilitate publică în concordanță cu execuția construcțiilor propriu – zise
- Cedarea terenurilor pentru drumuri, realizarea traselor subterane de utilități

- Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare ale zonelor ex-industriale aferente



Plan Urbanistic Zonal – „LOCUIŢE COLECTIVE, SERVICII, COMERŢ”
Amplasament: Str. TITAN, str. ENRIC BAADER, jud. TIMIS, mun. TIMISOARA
Faza: P.U.Z.

Beneficiar: S.C. BEGA INVEST S.A.

Amplasament: Str. TITAN, str. ENRIC BAADER, jud. TIMIS, mun. TIMISOARA

Colectiv proiectare: **Proiectant General _specialitate urbanism**

S.C. MODULAR S.R.L.

G.C.ARCHITECTS

Proiectant Colaborator _specialitate arhitectură

S.C. C.T. ARHITECT CONSTRUCT S.R.L.

municipiului Timișoara, care se dezvoltă progresiv, și de învecinarea cu zona de locuire, se propun funcțiuni compatibile atât cu vecinătățile cât și cu necesitatea funcționării comunității (comunitate cu deficiențe la nivel de servicii și comerț).

Prin documentația de față se propune infrastructura necesară funcționării atât a comunității existente cât și a celei propuse.

Întocmit
arh. Nagy Vizitiu