

**FOAIE DE CAPĂT**

MEMORIU TEHNIC - P.U.Z. Dezvoltare zonă de locuințe colective și funcțiuni mixte în regim de înălțime S+P+16E

|  |  |
|--|--|
| <b>DENUMIRE PROIECT</b>                                | <b>P.U.Z.- DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+16E</b> |
| <b>AMPLASAMENT IDENTIFICAT CONFORM Carte funciaraă</b> | <b>Jud. TIMIȘ, loc. TIMIȘOARA Nr. Topo Cad: 413704, C.F. NR 413704</b>                               |
| <b>PROPRIETAR</b>                                      | <b>S.C MOTICICA GRUP S.A.</b>  |
| <b>BENEFICIAR LUCRĂRI</b>                              | <b>S.C. MOTICICA GRUP S.A.</b>   |
| <b>FAZA DE POIECT</b>                                  | <b>Plan Urbanistic Zonal – P.U.Z.<br/>Nr. Proiect: MOTO1/2016</b>                                    |
| <b>PROIECT GENERAL</b>                                 | <b>S.C. DM DEZVOLTARE.RO S.R.L.<br/>Timișoara, str. C. Brediceanu nr. 8, ap. C501</b>                |
| <b>PROIECTANȚI DE SPECIALITATE</b>                     | <b>URBANISM- ARH. R.U.R. POPA Dan<br/>Alexandru ARH. PUICĂ Radu</b>                                  |



## DECLARATIE DE CONFORMITATE

- SC DMDEZVOTLARE.RO SRL - declara pe propria raspundere ca serviciul prestat catre clientul – SC MOTICICA SA. – in proiectul MOT01/2016 este in conformitate cu:
- -Legea 50/1991 republicata privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor si completari
- -Legea 10 /1995 privind calitatea in constructii
- -Legea 137/1995 republicata privind protectia mediului
- -Legea 69/1991/1997 a administratiei publice locale
- -Legea 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor
- -Legea 18/ 1991 privind fondul funciar
- -Legea 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia
- -Legea 219/1998 privind regimul concesiunilor
- -Legea 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor, pentru aprobarea OG nr. 43/1997
- -Legea 107/1996 a apelor
- -Legea 5/2000 privind zonele protejate
- -Codul civil
- -Legea privind aprobarea sectiunilor planului de amenajare a Teritoriului National
- -Ordinul MLPAT 91/1991
- -Ordinul 125/1996 al ministerului apelor, padurilor si protectiei mediului
- -Ordinul Ministerului Sanatatii 119/2014, pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei
- -HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04. 2000
- -Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice
- -Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic de detaliu- Reglementare tehnica GM-009-2000
  - Ordin MLPAT NR. 176/N/16.08.2000
- -Prevederile PUG MUNICIPIUL TIMISOARA



## **LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR**

---

Proiectant general: **SC DMDEZVOLTARE.RO SRL**

Timisoara, str. Gh. Lazar nr.19 ap.11

Sef proiect: **Arh. Radu Puică**

Arhitectura: **Arh. Radu Puică**

Urbanism: **Arh. Popa Dan-Alexandru**

Drumuri: **S.C. Newdraft S.R.L.**

**ing. Andrei Szabo**

Edilitare: **S.C. Casaro S.R.L.**

**ing. Morar Alin Ioan**

Studiu geotehnic: **S.C. Geosond S.R.L.**

**Ing. Valentin Bogdan**

Masuratori topo: **ing. Mut Florin**



## BORDEROU

### PARTEA SCRISĂ

#### **a. Piese scrise:**

01. Foaie de capat
02. Declaratie de conformitate
03. Lista de semnaturi
04. Borderou piese scrise si piese desenate
05. Extrase CF
06. C.U.
07. Memoriu de prezentare
08. Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent planului urbaistic zonal „Calea Buziasului Nr 6”
09. Aviz prealabil de oportunitate
10. Avize

#### **b. Piese desenate:**

01. Circulatia terenurilor

**Plan încadrare în teriroiu** U01

**Plan situația existentă** U02

**Reglementări urbanistice** U03

**Reglementări edilitare** U04

**Proprietatea terenurilor** U05

**Mobilare urbană** U06

# **S.C. DM DEZVOLTARE.RO S.R.L.**



Strada Coriolan Brediceanu Nr 8 , Cam 501-2, Timisoara, CUI: RO27869472, J35/7/2011

[www.dmdezvoltare.ro](http://www.dmdezvoltare.ro); email:dm@dmdezvoltare.ro

---

|  |            |
|--|------------|
| <b>Circulatia terneurilor și parcaj subteran</b> | <b>U07</b> |
| <b>Secțiuni și profile stradale</b>              | <b>U08</b> |
| <b>Studiu cvartal</b>                            | <b>U09</b> |
| <b>Setudiu altimetrie</b>                        | <b>U10</b> |
| <b>Etapizarea investiției</b>                    | <b>U11</b> |

**MEMORIU DE PREZENTARE - ARHITECTURA****1.INTRODUCERE****1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE**

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| <b>DENUMIRE PROIECT</b>            | <b>P.U.Z.- DEZVOLTARE ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+16E</b> |
| <b>AMPLASAMENT IDENTIFICAT</b>     | <b>Jud. TIMIȘ, loc. TIMIȘOARA Nr. Cad.: 413704, CF. NR. 127480 si CF Nr 8554/1/1</b>                 |
| <b>PROPRIETAR</b>                  | <b>S.C MOTICICA GRUP S.A</b>   |
| <b>BENEFICIAR LUCRĂRI</b>          | <b>S.C. MOTICICA GRUP S.A</b>  |
| <b>FAZA DE POIECT</b>              | <b>P.U.Z.<br/>Nr. Proiect: MOTO1/2016</b>  |
| <b>PROIECT GENERAL</b>             | <b>S.C. DM DEZVOLTARE.RO S.R.L.<br/>Timișoara, str. C. Brediceanu nr. 8, ap. C501</b>                |
| <b>PROIECTANȚI DE SPECIALITATE</b> | <b>URBANISM- ARH. RUR POPA Dan Alexandru</b>   |

**METODOLOGIA CE A STAT LA BAZA DOCUMENTATIEI: Documentatia este intocmita conform**

Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ aprobat prin Ord. 176/2000 al MLPAT, L 350/2001 actualizata privind amenajarea teritoriului si urbanismului, OG 233/2016 privind normele metodologice de aplicare a L 350/2001, L 453/2001 pentru modificarea si completarea L 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor, RGU aprobat prin HG 525/1996, Ghid pt RLU GM-007-2000 aprobat prin ordinul MPLAT nr 21/N/2000, Ordinul Ministerului Sanatatii 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena a recomandarilor privind modul de viata al populatiei, L 18/1991 a fondului funciar republicata, L 69/1991 a administratiei publice locale republicata, L 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, L 7/1996 a cadastrului imobiliar, L 10/1995 privind calitatea in constructii, L 137/1995 privind protectia mediului, L 82/1998 pt



aprobarea OG nr 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, L 107/1996 a apelor, L 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, L 219/1998 privind regimul concesiunii, L 5/2000 privind zonele protejate, HGR nr 525/1996 modificat pentru aprobarea RGU, Codul Civil ,PUG Timisoara si a certificatului de urbanism Nr 3185 din 29.07.2016 si C U Nr 3044/25.07.2018 emise de Primaria Municipiului Timisoara.

## 1.2 OBIECTUL PROIECTULUI :

Prezenta documentatie are ca obiect studierea unei zone cu suprafata de 24.075 mp situate in partea de Sud-Est a Municipiului Timisoara formata din doua parcele: una de 23.437 mp, conform extras CF nr. 413704 si alta de 638 mp, conform nr. Top. 8554/1/1, teren aflat in intravilan, aflat in proprietate privata. Lucrarea prezenta se executa la comanda beneficiarului pe baza de contract, in baza temei inaintate de beneficiar prin care se cere elaborarea unui PUZ in zona. Prin acest PUZ se doreste sa se solutioneze modul in care va putea fi restructurat terenul cu functiuni industriale in zona de functiuni mixte: spatii destinate pentru locuinte colective, servicii si comert, servicii hotel, crearea unor spatii pentru recreere, stabilire de aliniamente, indici de ocupare a terenului, circulatii carosabile, instalatii edilitare in vederea corelarii intereselor publice si private intr-o solutie viabila din punct de vedere estetic si functional spre beneficiul comunitatii si municipiului Timisoara, conform directiei stabilite de noul PUG director al municipiului Timisoara, dupa cum urmeaza:

### **P.U.Z. - ZONA REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE:**

**-Locuințe colective și funcțiuni mixte în regim maxim S+P + 10E + Er**

**- Hotel regim maxim de înălțime S+P+16E**

## 1.3 SURSE DOCUMENTARE

### **BAZA PROIECTARII**

- PUG Timișoara

Lucrari de urbanism si amenajarea teritoriului: - P.U.G. Municipiul Timis, Consultari cu factori de decizie -Primaria Municipiului Timisoara.

- PUZ-uri aprobate în zonele învecinate existente în banca de date a Primăriei Timișoara

In aceasta zona, anterior acestui studiu, a mai fost elaborat: **PUZ –Tannery – cladire multifunctională S+P+14 E + Er, servicii si functiuni mixte** – aprobat prin

### **Studii de teren :**

- Ridicare topografică
- Aducerea la zi a suportului topografic/cadastral



- Studiul Geotehnic

Suportul topografic al documentației a fost obținut prin grija beneficiarului în 2015 și revizuit în 2017, sunt anexa la prezentul studiu.

## 2. STADIU ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### DATE PRIVIND AMPLASAMENTUL:

#### REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul studiat se afla in intravilanul si extravilanul Municipiului Timisoara are un unic proprietar, SC Moticica SA, Suprafata totala teren = **24.075 mp.**

#### REGIMUL ECONOMIC

**24.075 mp** teren adica in totalitate intravilan

### 2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Parcela este amplasată în Sud-Estul localității Timișoara, aflată în intravilan, cu acces direct din Bd. Stan Vidrighin (Calea BUZIAȘULUI).

Terenul este folosit momentan de către societăți comerciale ce închiriază spațiile clădirilor din incintă în vederea prestării de servicii: curierat, ateliere, mecanică, etc.

Documentația s-a elaborat la comanda beneficiarului S.C. MOTRICICA GRUP S.R.L., având ca scop amplasarea unor construcții destinate locuirii colective cu spații comerciale amplasate la parter și a unei zone destinate spațiilor de cazare în regim hotelier, cu regim maxim de înălțime S+P+16E.

De asemenea se prevede realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare creării și modernizării unei infrastructuri adecvate.

Terenul studiat este proprietate privată, situat în sud-estul teritoriului administrativ al localității Timișoara mărginit în partea de nord de un teren care se află în Proprietatea Primăriei Timișoara și administrare a **Administrației Bazinale de Apă-Canal (AQUATIM) plus proprietate privată studiată prin PUZ –Tannery – cladire multifuncțională S+P+14 E + Er, Sud-S.C. DRUMICO S.A., Est- Strada CERNA, Vest- Terenuri Proprietate Privată și acces direct la strada Stan Vidrighin pe teren proprietate tot a SC Moticia Grup SA CF Nr 8554/1/1**





**Amplasamentul are o suprafață de 23.437 mp, conform extras CF nr: 413704, plus 638 m2 pus la dispoziție de catre acelaș proprietar pentru deservire parcelă ca drum de acces, inclusă in cadrul studiului actual, conform CF Nr 8554/1/1 .Total suprafață de teren studiată = 24,075.00 m2**

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin consolidarea resurselor existente, furnizează localității TIMIȘOARA stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat atrăgător, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create, creșterea salariilor, **dar mai ales ridicarea standardului de calitate a zonelor rezidențiale adiacente în care se propune această investiție.**

## CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

În ultimii ani s-a făcut simțită o cerere crescândă pentru terenuri destinate funcțiunilor de locuire sau activităților economice, fără ca municipiul Timișoara să poată asigura o ofertă satisfăcătoare.

Această zonă face parte din ansamblul fostelor zone industriale. Zona actualmente nu este folosită în scopul destinat inițial decât într-o foarte mică proporție. Acest fapt a atras atenția municipalității, dar și investitorilor privați în regândirea modalității de fructificare a terenurilor prin reconversie a zonelor industriale de pe Calea Buziasului.

Zona a fost în parte studiată, fiind deja aprobat un Plan Urbanistic Zonal, care se învecinează cu terenul propus spre dezvoltare, fiind aprobat încă din 2008 sub denumirea de: PUZ- Tannery. De asemenea întâlnim o nouă propunere de dezvoltare în partea de nord a parcelei, dezvoltare situată pe parcela R.A.T.T.-ului, sub denumirea de: Studiu de Oportunitate pentru construirea de locuințe de Serviciu – Aprobat de catre Consiliul Local Timisoara in Aprilie 2017

## 2.2. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Studiul are în vedere înțelegerea dezvoltării în cea de ansamblu, corelarea măsurilor locale cu cele supraordonate (rețea de infrastructură, spații verzi, tipologii construite etc.) și cu documentațiile de urbanism existente: PUG, PUZ, Studii de Oportunitate Aprobate , Studii Preliminare.

Pentru a atinge obiective pe termen lung P.U.Z-ul stabilește strategia și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic și estetic din cadrul zonei studiate.

Potențialul de dezvoltare al zonei se bazează pe următorii factori:

- Poziție geografică
- Calitatea mediului: lipsa factorilor majori de poluare



## 2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Teritoriul luat în studiu, cu suprafața de 23.437 mp + 638 m<sup>2</sup>, este situat în intravilan teren clasificat ca fiind Curti Construcții, în zona de SUD-EST a localității Timișoara, cu funcțiune industrială. Terenul este delimitat de:

- la Nord: Administrației Bazinale de Apă-Canal (AQUATIM) plus proprietate privată studiată prin PUZ –Tannery – clădire multifuncțională S+P+14E+Er,
- la Est: Proprietate Privată + Strada Stan Vidrighin
- la sud: teren Proprietate Privată - S.C. DRUMCO S.A.
- la vest: Strada Cerna.

Terenul are aproximativ formă regulată cu deschidere către străzile Strada Cerna și parțial către Calea Stan Vidrighin.

## 2.4. CIRCULAȚIA

Accesul în zona studiată se face din Calea Stan Vidrighin prin intermediul parcelei de 638 m<sup>2</sup> care deservește ca și drum de acces parcela propusă spre dezvoltare și Strada Cerna.

Nu există o intersecție amenajată pentru acces în acest moment.

Se propune o nouă amenajare a circulațiilor prin continuarea străzii Carpați, prin nordul parcelei, respectiv continuarea străzii Negoiu prin sudul parcelei. Datorită acestor două intervenții se va asigura conectarea străzii Cerna de Calea Stan Vidrighin ajutând la preluarea o mare parte din traficul zonei/zonelor studiate. Se va ține cont de PUZ-ul aprobat la nordul parcelei și anume Tannery, prin continuarea propunerii străzii care traversează longitudinal cvartalul și pe terenul propus spre dezvoltare, asigurând astfel conexiunea străzilor B-dul 1 Decembrie la nord, respectiv Strada Dr. Aurel Păunescu - Podianu

În ceea ce privește transportul în comun, întâlnim pe Calea Stan Vidrighin stații de autobuz în colțul SE al cvartalului respectiv stație de tramvai în colțul NE. Pe strada B-dul 1 Decembrie, la nordul cvartalului întâlnim de asemenea stație de tramvai.

## DISFUNCȚIONALITĂȚI

Analiza situației existente a relevat următoarele aspecte ale circulației rutiere dar și cele privind legătura normală a zonei cu restul localității:



- Traseele drumurilor din zonă nu permit rezolvări coerente, fiind necesare intervenții suplimentare pentru asigurarea continuității tramei stradale, respectiv asigurarea unor profile transversale corespunzătoare, precum și inițierea unor drumuri noi, compatibile cu dezvoltarea propusă în zonă;
- Circulația pietonală și ciclistă există în apropiere, Strada Stefan cel Mare până la intersecția cu 1 Decembrie, precum și alte proiecte și studii aproape de implementat ale Primăriei Timișoara;
- Zona nu are prevăzute parcuri.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

### PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CARE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

În amplasamentul studiat terenul are funcțiunea Curti Constructii

Funcțiunea propusă este compatibilă cu tipul de funcțiune reglementată prin studiile de urbanism deja aprobate și cele prevăzute în noul P.U.G al Timișoarei.

### DISFUNȚIONALITĂȚI

Menționăm ca cea mai mare parte din zona studiată, a funcționat ca zonă industrială. Proiectul propune o reconversie și schimbarea caracterului întregului ansamblu la nivel urban și urmărește cererea unei legături dintre zona nou propusă și restul zonelor rezidențiale din zona.

## 2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

În zona studiată există conducte de alimentare cu apă și canalizare situate pe Strada Cerna și Bulevardul Stan Vidrișchin, conform avizului unic S.C. Aquatim S.A. Acestea nu afectează amplasamentul. Conducta de alimentare cu apă existentă pe strada Cerna și B-dul Stan Vidrișchin are diametrul de 150 mm, din fontă, iar conducta de canalizare existentă are diametrul de C/220 cm, ambele fiind suficient de mari pentru a prelua debitele rețelelor propuse.

### Rețele de distribuție apă potabilă

În prezent pe strada Cerna și B-dul Stan Vidrișchin există rețele de distribuție a apei reci potabile. Acestea sunt realizate din fonta DN 150 mm, diametru suficient pentru a alimenta noile clădiri propuse a se realiza. În cadrul obiectelor propuse a se realiza se vor construi:- rețele de incintă pentru distribuția apei reci potabile echipate cu hidranți exteriori pentru stingerea incendiilor., - rețele interioare pentru distribuția apei reci și rețele interioare pentru stingerea incendiilor. Pentru a se asigura presiunile necesare construcțiile propuse vor fi echipate cu stație de hidrofor proprie.

Rețeaua de alimentare cu apă a zonei va fi arborescentă, diametrele vor fi corespunzătoare cu numărul utilizatorilor și se vor micșora pe măsură ce se reduc și numărul de consumatori.



Apa caldă de consum se va prepara local prin CT de apartament sau cazane cu arzătoare pe gaze naturale.

## **Rețele de canalizare menajera**

În zona propusă există un sistem centralizat de canalizare menajeră pe strada Cernei, care permite racordarea de noi utilizatori.

## **Rețele de canalizare pluviala**

Apele pluviale curate provenite de pe suprafețele teraselor și de pe suprafețele verzi ale incintei vor fi deversate prin intermediul unei rețele de conducte PVC KG către colectorul pluvial existent pe strada Cernei, care are diametrul necesar pentru a prelua aceste apele

Apele pluviale cu hidrocarburi provenite de pe suprafețele parcarilor și drumurilor de incinta vor deversate în rețeaua pluviala de pe strada Cernei, dar numai după ce au fost epurate într-un separator de hidrocarburi.

Rețeaua va fi alcătuită din: - conductele colectoare din PVC-KG, pentru trafic greu montate pe marginea carosabilului; - guri de scurgere cu capace cu grătar din fontă, carosabile; - cămine de colectare cu ramă și capac carosabil;

Ramificațiile sau schimbările de direcție se vor marca prin cămine de canalizare cu ramă și capac carosabil. Rețelele sunt arborescente cu diametre crescând de la consumatori către conducta principală de colectare a apelor.

## **Alimentarea cu gaze**

Pe strada Cernei există rețele de gaze care permit racordarea de noi utilizatori. Toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran.

## **Alimentarea cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrică se va realiza dintr-un post TRAFU prin intermediul unor racorduri subterane, îngropate în pământ în conformitate cu Normativele în vigoare. Cablurile electrice se vor poza față de celelalte conducte, la distanțele indicate în Normativ. Secțiunea cablurilor va fi calculată în conformitate cu numărul de consumatori. Rețelele subterane vor fi marcate în planuri ca lucrări ascunse. Se va asigura iluminatul public pentru toate străzile, pe stâlpi din beton cu corpuri de iluminat cu lămpi fluorescente. Intersecțiile străzilor se vor ilumina în conformitate cu Normativele în vigoare. Se va asigura în intersecții atât funcționarea semnalizatoarelor cu lumină intermitentă la trecerile de pietoni, cât și semaforizarea circulației pentru autovehicule.



## **Instalatii electrice de protectie contra socurilor electrice**

Sistemul de protectie utilizat va fii TN-S. La fiecare firida de bransament se va prevedea o priza de pamant artificiala realizata cu electrozi zincati si platbanda zincata de (40x4)mm. Rezistenta de dispersie a fiecărei prize de pamant trebuie sa fie sub 4 ohmi.

Pentru protectia impotriva traznetelor se va realiza un paratraznet, pentru care priza de pamant va avea obligatoriu rezistenta de dispersie sub 1 ohm.

## **Rețele de telecomunicații**

Cladirile propuse a fii construite vor fii racordate pentru servicii CATV din rețele de telecomunicatii existenta de pe strada Cernei.

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

La ora actuală atât terenul studiat cât și vecinătățile produc un impact negativ asupra mediului prin funcțiunea industrială și depozitare. Zona studiată este lipsită de factori de poluare majori. În vecinatate nu există agenți cu degajări de noxe, sau alte elemente, care nu sunt compatibile cu zonarezidentială. Terenul este aproximativ plan și nu prezintă riscuri naturale de mediu.

## **2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

Propunerile prevăzute în această documentație se înscriu în planurile dedezvoltare urbanisticăși arhitecturală, PUG și RLU ale municipiului Timișoara.

Conform cerințelor pieței există solicitări pentru scoaterea zonelor industriale în afara orașului, dar mai ales de amenajare de legături de circulație, promenade, a spațiilor verzi, de a amenaja mai multe locuri destinate socializării și locuirii.

## **3. PROPUNERE DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

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

În urma analizei documentațiilor aprobate pentru zona studiată, s-a hotărât realizarea unui concept arhitectural modern. Amenajarea unei zone destinate dotărilor și serviciilor, birourilor, agremntului , locuințelor colective într-un cadru organizat în jurul unei piațete înverzite.

Propunerile PUZ sunt în concordanță cu prevederile PUG Timișoara. **Astfel terenul aparține UTR 37 fiind in zona funcțională Ia – subzonă a unităților industriale**



Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare a fost elaborat în anul 1998 și aprobat prin HCL 157/2002, valabilitatea acestuia fiind prelungită până în 2018 conform HCL 107/11.03.2014.

În anul 2012, a fost demarată actualizarea PUG-ului Timișoara. La ora actuală, propunerile noului PUG se află la nivel de întocmire a documentațiilor pentru avize, fiind deja creonate noile reglementări referite la zona studiată, inclusiv Regulamentul Local de Urbanism aferent. În acestea se poate surprinde programul de dezvoltare a municipiului pentru zona studiată. Acesta cuprinde refuncționalizarea zonelor industriale în funcțiuni de servicii, instituții publice și locuire colective.

Amplasamentul studiat este unul complex, încadrându-se în multiple politici de dezvoltare municipale cuprinse în Master Planul Timișoara din 2012, acestea fiind prezentate mai jos.

## **Studiu urbanistic. Încadrarea în politicile Masterplan Timișoara 2012:**

**-POLITICA 1:** Dezvoltarea unei structuri economice urbane complete-Programul 3: Zone urbane mixte obținute prin reconversie cu accent pe servicii;

**-POLITICA 2:** Creșterea ponderii IMM-urilor în economia locală- Programul 1: Incubatoare de afaceri și centre de formare profesională și Programul 3: Servicii în industria de ospitalitate/proiecte hoteliere tip buisness;

**-POLITICA4:** Asigurarea infrastructurii edilitare, a mobilității și a infrastructurii de comunicare- Programul1: Completare rețele de alimentare cu apă, Programul 2: Completare rețele de canalizare, Programul 3: Transport motorizat public- transport feroviar subteran/suprateran, Program 4: Trafic nemotorizat, trasee velo și pietonale- Piste velo pentru agrement+ conectivitate rapidă și piste velo de conectivitate cu zona centrală;

**-POLITICA 5:** Îmbunătățirea calității și gestionării domeniului public- Program 1: Creșterea calității spațiului public urban- definirea calității spațiului public prin regenerare /restructurare, Programul 2: Creșterea calității rețelei de spații verzi-asigurarea unui caracter verde al zonei și suprafețelor de spații verzi necesare dezvoltării ulterioare;

**-POLITICA 6:** Mărirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii-Program 3: Zone rezidențiale/ mixte obținute prin reconversie și restructurare;

**-POLITICA 9:** Asigurarea identității urbane și a cadrului natural-amplasament ce necesită studierea amănunțită a imaginii arhitecturale propuse.



## 3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Din perspectivă ecologică, spațiile verzi urbane sunt un adevărat moderator al impactului activităților urbane asupra mediului înconjurător. Acestea au o contribuție importantă la epurarea chimică a atmosferei. Pe lângă epurarea chimică a atmosferei, ce menține bilanțul zi-noapte în favoarea producției de oxigen, vegetația realizează și o epurare fizică a acesteia prin reținerea prafului și pulberilor. În paralel cu epurarea chimică și fizică a atmosferei, vegetația realizează o epurare bacteriologică a acesteia, distrugând o bună parte din microorganisme prin procesul de degajare a oxigenului și ozonului, îndeosebi de către conifere și nu numai. Vegetația are rol vital și în modelarea climatului urban. În orașe, construcțiile și suprafețele pavate sau betonate creează un climat urban specific, cu temperaturi mai ridicate și o restricție a circulației aerului, ceea ce conduce la producerea așa-numitului efect de "insulă de căldură". În contrast cu aceasta, vegetația, prin efectul de umbră și de creștere a umidității aerului contribuie la formarea unui mediu mai confortabil. De aici și folosirea sintagmei "parcul-insulă răcoroasă" în contrast cu "insulă de căldură" urbană. Vegetația bogată contribuie la creșterea umidității relative cu 7-14 procente în parcuri și păduri, cu efect benefic asupra zonelor limitrofe. Un alt beneficiu adus de vegetație îl constituie atenuarea poluării fonice. Spațiile verzi, în special cele compacte, constituie adevărate bariere pentru zgomot, contribuind semnificativ la reducerea nivelului acestora, în perioada de vegetație. Unele cercetări arată că zgomotele, care în

mediul urban ating intensități cuprinse între 40 și 80 decibeli, pot fi reduse la jumătate în cazul existenței unor perdele arborescente cu o lățime de 200-250 m.

Spațiile verzi, atunci când sunt și naturale, au rolul de a păstra și perpetua vegetația naturală autohtonă din zonele în care sunt situate orașele, prin fuziunea și conservarea habitatelor pentru diferite specii, ce pot avea uneori o diversitate mai mare decât în habitatele rurale. Spațiile verzi pot constitui locuri de desfășurare pentru diverse evenimente sociale și culturale, cum sunt festivalurile locale, celebrările civice sau desfășurarea unor activități teatrale, cinematografice, etc. Astfel acestea "ajută la formarea identității culturale a unui areal, sau parte a profilului sau unic și dau sens locului pentru comunitățile locale". Spațiile verzi bine întreținute joacă un rol semnificativ în promovarea sănătății populației urbane. Acestea oferă oportunități prin care încurajează un stil de viață mai activ, prin plimbări, alergare, exerciții fizice, ciclism etc., inclusiv deplasări pe rutele dintre zonele locuite și/sau dintre facilități publice (magazine, piețe, școli). Unele studii arată că valoarea principală a spațiilor verzi decurge din capacitatea lor de refacere a "stării de bine" a persoanelor care le frecventează. Ele oferă cetățenilor locuri liniștite pentru relaxare și reducerea stresului, pentru evadarea din mediu construit și trafic. Spațiile verzi răspund, așadar, în principal nevoilor umane de recreere și petrecere a timpului liber. În cazul persoanelor lipsite de venituri sau de timp, parcul rămâne soluția cea mai la îndemână pentru activități recreative. De asemenea, spațiile verzi pot deveni, în anumite condiții, locuri de joacă pentru copii, contribuind la dezvoltarea fizică, mentală și socială a acestora. Ele facilitează un necesar comportament de socializare a copiilor. Spațiile verzi urbane au o deosebită importanță și din punct de vedere estetic, deoarece atenuează impresia de rigiditate și ariditate a oricărui mediu construit- mediu ce domină orașele. Prin valoarea amenajării lor peisagistice,



spațiile verzi dau identitate așezărilor umane, construind ”o artă accesibilă, ușor de înțeles și apropiată tuturor, pentru că folosește elemente naturale ce exercită o atracție spontană”. Impactul pozitiv al spațiilor verzi se extinde și în sfera activității vieții economice a orașelor. Un mediu plăcut ajută întotdeauna la crearea unei imagini favorabile asupra centrelor urbane și , prin aceasta, poate spori atractivitatea pentru investiții și pentru oferte de noi locuri de muncă. Mai mult , prezența spațiului verde, prin aspectele benefice pe care le oferă locuitorilor( estetice, de sănătate, etc.)deteremină creșterea în valoarea a zonelor urbane și, implicit, a valorii proprietăților localizate în vecinătatea lor. Existența spațiilor verzi bine întreținute contribuie, de asemenea, la creșterea calității locuirii. Cercetările au arătat că locuitorii acordă o valoare înaltă zonelor în care se află spații verzi de calitate.

Astfel se propun în cadrul conceptului nostru:

- Terase verzi circulabile cu vegetație joasă pe toate suprafețele exterioare volumului,
- Zone de vegetație medie în zonele în care terenul permite o îngroșare pentru plantarea unui asemenea tip de vegetație
- Vegetație înaltă pe zonele periferice ale parcelei studiate, pentru a crea o ”perdea verde”

### 3.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Prezentul subcapitol tratează lucrurile necesare amenajării acceselor rutiere, pentru deservirea întregii zone în vederea asigurării traficului auto și pietonal al teritoriului studiat, asigurarea zonei cu transport în comun.

#### SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul este deservit de strada Calea Buziașului printr-o cale de acces, actualmente slab amenajata (drum beton), și din Strada Cerna drum cu îmbrăcăminte asfaltică, cu trotuar și spațiu verde de aliniament pe o singură latură a străzii și anume pe cea opusă parcelei studiate.

#### PROPUNERI

Studiul extins al zonei, **transpus în plnsa Nr U05**, anexata documentatiei, are scopul de a arăta situația circulației în prezent și măsurile propuse pentru a fluidiza accesul auto și pietonal, ținând cont de propunerile urbanistice. Plnașa prezintă terenul aflat în proprietatea privată, propus să treacă în proprietate publică.

Accesul pe parcelă se va realiza de pe str Cerna, strada Negoiu și strada Carpați prelungite pe parcela de teren studiată, propuse pentru extindere in cadrul PUZ plus două accese din Bulevardul Stanvidrighin, prin profile de 16m.





Accesul la subsol se va realiza prin rampe cu sens dublu.

Se propune pe pateleul studiat situat intre Strada Cernei, B-dul Stan Vidrighin (Calea Buziasului), Strada Podeanu si 1 Decembrie.

Se propune prelungirea strazilor Negoiu si Carpati pana la B-dul Stan Vidrighin, prin prelungirea acestora cu sens dublu de circulatie, perpendicularare pe Calea Buziasului.

Prin documentatiile de urbanism aprobate pentru parcele invecinate se traseaza directiile principale de acces si prospectele stradale. Acestea se preiau ca retele de acces si circulatie pentru amplasamentul studiat, dupa cum urmeaza:

16 m pentru strazile interioare- cu imbracaminte asfaltica si dotate cu trotuare si zone verzi carosabile pe ambele parti

Prospectele stradale sunt in conformitate cu normele tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitate( Ordinul MT nr. 50/1998).

Configuratia arterelor rutiere (profilul transversal si longitudinal) va include zone semi carosabile, cu prioritate pentru pietoni, amenajari specifice zonelor de locuit, plantatii de aliniament etc. Drumurile vor avea gabarite corespunzatoare nivelului de trafic din zona.

Pe terenurile rezultate prin parcelare se vor asigura parcari raportate la functiunile propuse, in conformitate cu N132-93 "Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane". Reglementarea numarului de locuri de parcare necesare obiectivelor propuse in zona se vor face pe baza anexei nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism si a Normativului P 132-93, cu un spor de 10% datorat cresterii indicelui de motorizare.

Accesul la dotari, serviciile catre populatie si trecerile de pietoni vor fi adoptate si pentru peroanele cu handicap (pante, cobarari inclinate pe trotuare, semafoare sonor, etc.).

Va fi facut posibil accesul ocazional de diferite interventii ce pot sa apara (tehnice si utilaje). Apele meteorice de pe partea carosabila (largiri) se vor dirija spre zonele adiacente existente de-a lungul drumului.

Toate lucrarile de drum se vor realiza cu acelaasi sistem rutier alcătuit din fundatie de balast, balast stabilizat peste care se vor asterne straturile de mixtura asfaltica. Grosimea stratului rutier se va determina printr-un calcul de dimensionare si se va face verificarea la variatii de temperatura. Baza legala pentru efectuarea lucrarilor de constructii din zona de drumuri cuprinde:

- Ordinul MT nr 47/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane
- Ordinul MT nr. 49/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor din localitatile urbane;



- Norme tehnice și standarde românești în vigoare privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane

## 3.4. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ-REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

### PROPUNERI DE AMPLASAMENT, ORGANIZARE URBANISTIC ARITECTURALA

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților în zona și regenerarea unei zone industriale, care a condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone de locuire, mixte, comerț, servicii, hoteli, etc., ce va fi funcțională în intravilanul Municipiului Timisoara;
- asigurarea accesului în zona studiată corelat cu celelalte documentații de urbanism din zonă;
- rezervarea suprafețelor de teren pentru spații verzi ;
- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și a canalizării pentru viitoarea dezvoltare;
- 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.

Stabilirea acestor propuneri s-a făcut în concordanță cu prevederile P.U.G. și corelat cu celelalte intervenții din zonă. Zona studiată se învecinează cu intravilanul Lugoj, cu o zonă recent parcelată și reglementată ce are ca funcțiuni dominante: locuire cu regim mediu și mare de înălțime și servicii. Se propune introducerea zonei în intravilan și parcelarea ei pentru locuințe și servicii.

La realizarea construcțiilor se vor avea în vedere reguli de bază privind ocuparea terenului, reguli cuprinse în acte normative care studiază utilizarea și ocuparea terenului din intravilan. Prin aceasta se urmărește păstrarea și protejarea mediului natural prin limitarea cadrului construit la POT maxim = 40%.

Materialele de construcție folosite trebuie să asigure stabilitatea clădirilor, un coeficient de izolare termică bun și o bună izolare față de apele de infiltrare din sol, sau ape meteorice.

În cazul aliniamentului stradal retras față de limita de proprietate nu este obligatorie împrejmuirea la strada .



Nu se admit imprejmuiri pentru delimitarea subzonelor sau pentru separarea obiectelor construite,.  
**Parametrii urbanistici si de spatii verzi precum, odata aprobatii sunt indivizibili.**

In noua lotizare se propun urmatoarele functiuni:

| <b>BILANȚ TERITORIAL – POT</b>                    |   |                      |              |                      |              |
|---|---|----------------------|--------------|----------------------|--------------|
| <b>SUPRAFETE TEREN</b>                            |   | <b>EXISTENT</b>      |              | <b>PROPUS</b>        |              |
|   |   | <b>m<sup>2</sup></b> | <b>%</b>     | <b>m<sup>2</sup></b> | <b>%</b>     |
| <b>ZONA REGLEMENTATA</b>                          |   | <b>24 075</b>        | <b>100</b>   | <b>24 075</b>        | <b>100</b>   |
| <b>ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI MIXTE</b> |   | <b>-</b>             | <b>-</b>     | <b>15 732</b>        | <b>65.34</b> |
| <b>ZONA INDUSTRIALA / DEPOZITARE</b>              |   | <b>23 437</b>        | <b>97.35</b> | <b>-</b>             | <b>-</b>     |
| <b>DRUMURI</b>                                    |   | <b>638</b>           | <b>2.65</b>  | <b>6 396</b>         | <b>26.54</b> |
| <b>ZONA VERDE</b>                                 | <b>ZONA VERDE</b>   |                      |              | <b>1 947</b>         | <b>8.08</b>  |
|   | <b>ZONA JOACA SI PENTRU UTILITATI</b>                                 |                      |              | <b>1 088</b>         | <b>6.92</b>  |
|   | <b>ZONA VERDE REGLEMENTATA PE PARCELA PENTRU LOCUINTE SI SERVICII</b> |                      |              | <b>2 983</b>         | <b>10</b>    |
|   | <b>TOTAL</b>  |                      |              | <b>6 018</b>         | <b>25</b>    |

- **POT** propus: **40%**
- **CUT** propus: **2,90**

**REGIM MAXIM DE INALTIME** propus: **S +P + 16E**

**AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE VECINATATI:**



- Vest Str. Cerna – 10,5 m retragere min.
- Nord – 13.5 m retragere min.
- Sud – 24.0 m retragere min.
- Est – 13.5 m retragere min.

## AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE NOILE ALINIAMENTE PROPUSE:

- Vest Str. Cerna – 2.00 m retragere min.
- Nord Str. Carpati – 2.00 m retragere min.
- Sud – 2.00 m retragere min.
- Est – 2.00 m retragere min.

## 4. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

### A. LIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Conform avizelor se vor propune relocari si extinderi de rețele existente.

### B. REȚELE DE TELEFONIE

Amplasarea construcțiilor în incintă nu va fi afectat de rețele detelecomunicații întrucât acestea nu există pe teren (cablu Tc în canalizarie). Toate lucrările vor respecta prevederile normativelor în vigoare.

### C. ALIMENTARE CU APA

#### Lucrarile de alimentare cu apa cuprind:

- Branasament apa la rețeaua existenta;
- Rețea de alimentare cu apa în incinta;
- Rezervor si statie de pompare pentru sprinklere;
- Bransamente apa la unittile de locuit, servicii si hotel

Debitele de apa rezultate din calcul sunt:

- $q_{\text{apa}} = 1,93 \text{ l/s}$
- $q_{\text{incendiu exterior}} = 5 \text{ l/s}$ ;

#### Branasament apa la rețeaua existent

În punctele de bransare la conductele existente din font, Ø 150 mm Str Cernei plus magistrala Ø 250mm Bdul Stanvidrighin, se prevede a se realiza cu camine cu 2 vane de dirijare si închidere a apei. Lungimea bransamentului este de 15m respectiv de 110 m,

#### Rețea de alimentare cu apa în incinta



Reteaua de apa din incinta porneste din caminul de apometru si urmareste conturul cladirilor proiectate, fiind mobilata cu 8 hidranti supraterani de incediu cu diametrul de 80 mm, de la care se va realiza stingerea din exterior a unui eventual incendiu.

Caminul de apometru este din beton, cu diametru de 2 m, mobilat cu o linie de masuri, care cuprinde:

- un apometru cu diametrul de 80 mm, cu dubla citire,
- un filtru de impuritati,
- un robinet de închidere si o clapeta de retinere, cu diametrul de 80 mm.

Montarea liniei de masura se realizeaza prin flanse, incluzând si un compensator de dilatare, cu diametrul de 80 mm.

Reteaua de apa are lungimea de 550 m, se realizeaza din polietilena PE-HD, 110x6,6 mm, Pn 10 atm. De pe acest inel se va racorda fiecare cladire în parte.

## **Rezervor si statie de pompare pentru sprinklere**

Pentru parcare din subsolul cladirilor s-a prevazut suplimentar in zona definita ca deservire mediu ambiental, un foraj pentru alimentare in caz de cadere a retelelor de apa, un rezervor cu statie depompare pentru instalatia de sprinklere. Rezervorul este de tip îngropat, cu capacitatea de 150 mc.

## **Bransamente apa la unități de locuit, servicii si hotel**

- Fiecare unitate de locuit și de birouri se va bransa la inelul de alimentare cu apă din incintă.
- Pe fiecare bransament de apă se va monta câte un cămin de apometru, echipat cu linie de măsură.

## **D. ANALIZAREA MENAJERĂ**

### **Lucrările de canalizare cuprind:**

- Racord canalizare la rețeaua existentă;
- Rețea de canalizare menajeră și pluvială în incintă;
- Racorduri unități de locuit, servicii, functiuni complementare si hotel.

Debitul de canalizare menajeră rezultat din calcul este:

- $q_u \text{ menajer} = 1,55 \text{ l/s}$ ;

### **Racord canalizare la existent**



Racordul canalizării se realizează la colectorul de canalizare de C/220 cm de pe str.Stanvidrighin, într-un cămin nou propus de vizitare, din beton, cu diametrul de 1.5 m. Racordul menajer este cuprins între căminele noi nou **C1 si C2**și căminele de racord **CR**, care serealizează din PVC, cu diametrul de min 800 mm, pe o lungime de 15 m respectiv 110 m.

## Rețea de canalizare în incintă

Rețea de canalizare din incintă pornește din căminul de racord **CR** și urmărește latura nordică, estică și vestică a clădirilor.

Rețeaua se realizează din tuburi PVC cu diametrul de între 200mm și 315 mm, și are lungimea maximă de 450 m. Rețeaua de canalizare din incintă este de tip unitar și colectează atât apele uzate menajere, cât și cele pluviale din incintă. Dimensionarea rețelei de canalizare s-a făcut la debitul menajer plus debitul pluvial:  $1,55+24=25,55$  l/s.

Descărcarea rețelei menajere din incintă se realizează gravitațional în rețeaua existentă de pe strada Cerna si Bdul Stanvidrighin. Panta rețelei de canalizare din incintă spre rețeaua de canalizare existentă este de 0,003.

## Racorduri unități de locuit, funcțiuni complementare și hotel

Fiecare unitate de locuit, funcțiuni complementare, hotel se va racorda la rețeaua de canalizaremenajeră din incintă.

Pe fiecare racord menajer se va monta câte un cămin de racord

## E. CANALIZAREA PLUVIALA

Debitul de canalizare pluvială rezultat din calcul este:

-  $Q_{\text{pluvial}} = 24$  l/s

Rețeaua de canalizare din incintă este de tip unitar și colectează atât apele uzate menajere, cât și cele pluviale din incintă. Dimensionarea rețelei de canalizare s-a făcut la debitul menajer plus debitul pluvial:  $1,55+24=25,55$  l/s.

## F. ALIMENTARE CU GAZ

Conform avizului detinatorului de retea în zona analizată există pe strazile adiacente rețele de gaze naturale.

Pentru alimentarea cu gaze naturale a locuințelor, se propune o extindere de rețea.

## G. INSTALATII DE INCALZIRE



Se propune ca încălzirea și prepararea apei calde menajere să se facă cu centrale termice proprii pentru fiecare apartament sau centrale unice pe clădire (bloc).

Toate lucrările vor respecta prevederile normativelor în vigoare.

## 5. PROTECTIA MEDIULUL

-Extinderea și modernizarea drumurilor precum și realizarea acceselor interioare se face cu prevederea de zone verzi și plantatii pe aliniament.

-Toate lucrările rutiere, accese, platforme de întoarcere se vor realiza cu sistem de canalizare proprie pentru apele meteorice.

-Evacuarea apelor meteorice se face în canalizarea rețelei rutiere.

### **Protecția calității apelor**

Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare sunt concepute în sensul încadrării în limitele admise de Inspekția pentru Protecția Mediului, Legea Mediului nr.137/1995 și conform prevederilor din STAS 1342/91, NTPA 001/97.

Prin executarea lucrărilor de alimentare cu apă calitatea apelor de suprafață și subterane nu va fi afectată.

Prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere, adică canalizare subterană din tuburi de polietilenă de înaltă densitate PE-HD se elimină posibilitatea exfiltrațiilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

### **Protecția aerului**

Lucrările de alimentare cu apă și canalizare preconizate a se realiza pe amplasamentul propus nu constituie sursă de poluare asupra calității aerului din mediul învecinat.

Din procesul tehnologic nu rezultă emisii de gaze, vapori sau alte surse de poluanți.

### **Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor**

Întregul proces tehnologic care se desfășoară cu ocazia realizării sistemului centralizat de alimentare cu apă și canalizare aferent zonei de locuințe este conceput în sensul încadrării în limitele admise de Agenția pentru Protecția Mediului, Legea Mediului nr. 137/95 și conform prevederilor din STAS 10009/88.

Utilajele prevăzute sunt silențioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament



ridicat și ușor de exploatat.

Lucrarea în ansamblu s-a conceput în ideea realizării unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele construcțiilor, precum și a unui nivel de zgomot de fond cât mai redus.

Pentru aceasta s-au prevăzut materiale și elemente de construcții cu indici de izolare acustică la zgomot aerian, corespunzători, iar utilajele tehnologice alese au un grad ridicat de silențiozitate, asigurând un nivel al zgomotului de sub 60 dB, măsurat la limita incintei, conform STAS 10009/88.

Lucrarea în ansamblul ei s-a conceput astfel încât să asigure condiții optime de lucru pentru locatari.

Materialele și elementele de construcții prevăzute au indici de izolare la zgomot de impact reduși în limitele admisibile.

Asigurarea condițiilor de lucru a personalului de exploatare a fost rezolvată prin realizarea unui nivel minim de zgomot transmis prin instalații sanitare, instalații de transport pe verticală și orizontală, precum și a unor echipamente corespunzătoare.

## **Protecția împotriva radiațiilor**

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații în procesul tehnologic, deci nu necesită luare de măsuri împotriva radiațiilor.

## **Protecția solului și subsolului**

Tehnologia desfășurată pentru lucrările de alimentare cu apă și canalizare se realizează în condițiile prevenirii poluării solului cu exfiltrații de apă uzată, care este vehiculată în special prin instalațiile de canalizare.

În acest sens rețelele de canalizare s-au prevăzut a se executa din conducte de PE-HD, PE80.

## **Protecția ecosistemelor terestre și acvatice**

Nu e cazul.

## **Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public**

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru lucrările de alimentare cu apă și canalizare.

Aceste măsuri sunt în concordanță cu prevederile din Legea Mediului 137/95 și a Ordinului nr. 125/1996 privind impactul asupra mediului.

Lucrările proiectate nu influențează așezările umane.

De asemenea, în zonă nu există obiective de interes public care ar trebui să fie





protejate.

## **Gospodărirea deșeurilor**

Din procesul tehnologic privind alimentarea cu apă nu rezultă deșeuri care ar necesita o gospodărire specială. Totuși se propune o zonă în cadrul acestui PUZ , ca unitate de mediu, în care vor fi prevăzute preluările de deșeuri menajere în containere subterane selective pentru fiecare categorie de deșeuri.

De la rețeaua de canalizare apă uzată este colectată și transportată la o stație de epurare a municipiului Timisoara.

## **Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase**

Deoarece atât lucrările de alimentare cu apă cât și cele de canalizare sunt destinate folosinței umane, nu rezultă nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop.

## **Obiective de utilitate publică**

Obiectivele de utilitate publică sunt :

- noul drum care asigură conectarea străzii Carpați cu B-dul Stan Vidrighin
- noul drum care asigură conectarea străzii Negoiu cu B-dul Stan Vidrighin

### **• Tipul de proprietate asupra terenurilor**

- terenuri proprietate publică de interes local – drumurile noi propuse
- terenuri proprietate privată a persoanelor juridice
- terenuri destinate construirii de locuințe, funcțiuni complementare, mixte, servicii, hotel

### **• Circulația terenurilor între detinatori în vederea realizării obiectivelor propuse**

Terenuri ce se intenționează a fi trecute din proprietatea privată a persoanelor fizice în proprietatea publică a unităților administrativ teritoriale :

- terenurile ce vor rezulta în urma dezmembrării după aprobarea, derularea și închiderea PUZ propus – conform unui plan de dezmembrare realizat în baza acestui P.U.Z. de către un proiectant autorizat

Restul terenului ce face obiectul prezentului studiu nu își schimbă regimul de proprietate.

## **6. STUDIU CVARTALULUI DIN PUNCT DE VEDERE JURIDIC (PROPRIETATEA TERENURILOR), SOCIAL SI ECONOMIC.**

### **Studiu juridic**



## Parcele studiate :

| Nr. CF         | Suprafata<br>m <sup>2</sup> | Propietar           |
|----------------|-----------------------------|---------------------|
| cad. 413704    | 23.437                      | SC MOTICICA GRUP SA |
| Top : 8554\1\1 | 638                         | SC MOTICICA GRUP SA |

## Parcele vecinătăți :

| Nr. CF   | Suprafata<br>m <sup>2</sup>          | Propietar  |
|--|--------------------------------------|--|
| Top : 8543\1\1\2   | 16.673                               | SC AQUATIM SA TIMISOARA<br>MUNICIPIUL TIMISOARA DOMENIUL<br>PUBLIC |
| Cad : 421986   | 2.000                                | SC LUKOIL ROMANIA SRL  |
| Cad : 413899   | Din acte : 2.087<br>Masurate : 1.890 | SC MOTICICA GRUP SA  |
| Top : 8553\2\2   | 2.175                                | ANDRAS IOAN - FLORIN   |
| Top : 8553\2\1   | 170                                  | SC ARPILUX SA TIMISOARA  |
| Cad : 404636   | 1.541                                | ANDRAS IOAN FLORIN   |
| Top : 8560\2<br>8560/1/2<br>8563/2/2<br>8555/2/2 ,8558/2 | 13.050                               | SC DRUMCO SA TIMIS   |
| Cad : 414490   | 3.824                                | S.C. ROLLING S.R.L.  |
| Cad : 435132   | 2.004                                | MUNICIPIUL TIMISOARA - DOMENIU<br>PUBLIC                           |
| Cad : 435133   | 696                                  | MUNICIPIUL TIMISOARA - DOMENIU<br>PUBLIC                           |
| Cad : 435065   | 2.265                                | MUNICIPIUL TIMISOARA - DOMENIU<br>PUBLIC                           |
| Cad : 435064   | 14.983                               | MUNICIPIUL TIMISOARA - DOMENIU<br>PUBLIC                           |

## Economic

Valoarea totala de investitie este de 40.808.788 RONdin care valoare totala de investitiei a utilitatilor este de 3.958.788 RON defalcata pe categorii in tabelul de mai jos.



**PLAN DE ACȚIUNE**  
pentru implementarea investițiilor propuse prin Planul urbanistic zonal (PUZ) – "Zonă de.....",  
localitatea, comuna, nr. top/....., beneficiar: .....  
conform Avizului de oportunitate nr...../.....

| Nr. crt. | OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ, OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE       |                             | IMPLEMENTARE INVESTIȚII PUBLICE, EFECTUARE OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE |   |
|----------|--|-----------------------------|---|---|
|          | Denumire obiective utilitate publică, operațiuni cadastrale și notariale | Evaluare estimativă costuri | Responsabil finanțare   | Etape de realizare a investițiilor și operațiunilor cadastrale/notariale (perioadă preconizată) |
| 1        | INVESTITIA DE BAZA   | 36 850 000                  |   |   |
| 2        | DRUMURI SI TROTUARE  | 760 578                     |   |   |
| 3        | CANALIZARE PLUVIALA  | 680 000                     |   |   |
| 4        | CANALIZARE MENAJERA  | 540 000                     |   |   |
| 5        | RETEA APA  | 502 560                     |   |   |
| 6        | RETEA GAZ  | 355 200                     |   |   |
| 7        | ENERGIE ELECTRICA  | 1 000 450                   |   |   |
| 8        | OPERAȚIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE                                       | 120 000                     |   |   |
|          |  |                             |   |   |
|          |  |                             |   |   |
|          |  |                             |   |   |
|          |  |                             |   |   |

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI/ORĂȘULUI/COMUNEI  
Primar,

DEZVOLTATOR S.C. MOTICICA GRUP S.A.  
reprezentat prin:

Toate costurile vor fi suportate de catre dezvoltator:  
S.C. MOTICICA GRUP S.A.

Întocmit,

**Notă:** Se vor menționa: efectuarea operațiunilor cadastrale și notariale după aprobarea PUZ (dezlipire parcele, întabulare, trecerea în domeniul public a terenurilor prevăzute prin PUZ), în corelare cu etapele de proiectare, obținere A.C. și execuție a lucrărilor de investiții publice propuse în PUZ și cu stabilirea responsabilității pentru fiecare acțiune.

## 7. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE, ETAPIZAREA PROIECTULUI.

### Investiția va fi etapizată conform planșei U13.

Parcajul subteran va fi realizat corespunzător fiecărei etape dar tinand cont de tehnologiile in constructii existente, pentru a realiza continuitatea lucrarilro de constructii si asigurarea necesarul de locuri de parcre fiecărui edificiu. In etapa de proiectare se va determina cu exactitate.

**Nu se vor realiza garduri de separație între subzone și NU se va parcela în detrimentul parametrilor urbanistici aprobați.**

Propunerile de amenajare urbanistica sunt in concordanta cu PUG Timisoara.

### Principalele interventii necesare realizarii acestui proiect sunt :

- realizarea de drumuri pentru conectarea străzilor Negoiuși Carpați cu Bulevardul Stan Vidrighin
- modernizarea căilor de acces
- realizarea de drumuri și acces la terenul propus
- dotarea cu utilități necesare a obiectivelor stabilite.

# S.C. DM DEZVOLTARE.RO S.R.L.



Strada Coriolan Brediceanu Nr 8 , Cam 501-2, Timisoara, CUI: RO27869472, J35/7/2011

[www.dmdezvoltare.ro](http://www.dmdezvoltare.ro); email:dm@dmdezvoltare.ro

---

Întocmit,

Arh. RUR POPA Dan Alexandru

Arh. PUICĂ Radu