

PUZ - Refuncționalizare clădiri existente în „Centru pentru Artă, Tehnologie și Experimente - MultipleXity”

Timișoara
Bd. Take Ionescu, nr. 56-58 si nr. 83,
inscrise in CF nr. 443018 si CF nr. 442899

FOAIE DE CAPAT

Denumirea lucrării: **PUZ - Refuncționalizare clădiri existente în „Centru pentru Artă, Tehnologie și Experimente - MultipleXity”**

Amplasament: **Timișoara Bd. Take Ionescu, nr. 56-58 si nr. 83, inscrise in CF nr. 443018 si CF nr. 442899**

Beneficiar: **PRIMARIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA**

Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Proiectant: **SC ATELIER 21 SRL
Timișoara, Splaiul Tudor Vladimirescu, nr. 6, ap. 6
Tel: 0722-718802**

Coordonator de specialitate: **arh. Ageu Petrisor**

Data: **IANUARIE 2020**

Nr. proiect: **272 / 2019**

MEMORIU GENERAL

Cap. I: INTRODUCERE

I.01 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării:	PUZ - Refuncționalizare clădiri existente în „Centru pentru Artă, Tehnologie și Experimente - MultipleXity”
Amplasament:	Timișoara Bd. Take Ionescu, nr. 56-58 si nr. 83, inscrise in CF nr. 443018 si CF nr. 442899
Beneficiar:	PRIMARIA MUNICIPIULUI TIMIȘOARA
Faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL
Data:	IANUARIE 2020
Nr. proiect:	272 / 2019

I.02 Obiectivul lucrării

Prezenta documentatie, elaborata la solicitarea beneficiarului, propune dezvoltarea infrastructurii culturale prin refuncționalizarea clădirilor existente pe parcelele inscrise in CF nr. 443018 si CF nr. 442899, în spații ce deserveșc evenimente cuprinșe în agenda culturală BID BOOK 2021.

I.03 Surșe documentare

Pentru întocmirea prezentei documentatii s-au studiat următoarele:

- Plan Urbanistic General al Municipiului Timisoara, aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 131/2017;
- Conceptul general de dezvoltare urbana - MASTERPLAN Timisoara, aprobat prin H.C.L. nr. 61/2012;
- Plan Urbanistic General al Municipiului Timisoara - în elaborare și Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G., aflat în Etapa 4 - Avizare și aprobare;
- Ridicare topografica realizata in sistem STEREO 70.

In elaborarea documentatiei s-a tinut cont de prevederile următoarelor:

- HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, modificata;
- Ordin 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism;
- Ordin 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ.

Cap. II: STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

II.01 Evolutia zonei

Povestea depoului începe din perioada lui Corneliu Miklosi (1887- 1963), director al Tramvaielor din Timișoara, în perioada 1922-1948.

În Timișoara din 1889 a fost introdus tramvaiul electric. La începutul secolului XX, depoul de tramvaie se afla în partea dreaptă a bulevardului Take Ionescu (pe parte cu zona ILSA). Se numea Depoul nr.1. Atunci când societățile Tramvaielor Comunale și a Uzinelor Electrice Comunale se unesc sub denumirea de Intreprinderea Electromecanică Timișoara (IET) numărul tramvaielor a crescut și a fost nevoie de un nou depou.

În 1927, alături de multe alte proiecte ale lui Corneliu Mikloși- care au îmbunătățit viața orașului și al locuitorilor săi, se finalizeaza a doua clădire pentru depou, cea de pe partea stanga a bulevardului Take Ionescu. Este un depou cu șase linii de garare și întreținere. La vremea respectivă încăpeau în interior 30 de vagoane. Această clădire este propusă pentru clasare în noul PUG Timișoara început în 2012.

In Planul Urbanistic General, terenul luat în studiu este încadrat în UTR 28, și are functiunea de zonă de circulație feroviară și construcții aferente și totodată încadrată în zonă de protecție a monumentelor istorice, conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare, aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 131/2017.

Pana in anul 2017, pe cele doua parcele luate in studiu a functionat Depoul nr. 1 de tramvaie al orasului. Zona din care face parte amplasamentul propus are un mare potential imobiliar, datorat apropierii de centrul istoric si dezvoltarii recente de pe parcela invecinata, Ansamblul ISHO.

Ansamblul imobiliar ISHO se extinde pana la limita de proprietate a terenului studiat printr- un PUZ, aflat in curs de aprobare, ce propune functiune mixta, locuinte colective, spatiu expozitional, servicii, birouri si parcaje.

II.02 Incadrare in localitate

Parcelele studiate prin aceasta documentatie se afla in intravilanul municipiului Timisoara, in partea centrala, cu acces din bulevardul Take Ionescu.

Parcela din nord, aferenta CF nr. 442899, numita UTR 01, se afla in cvartalul delimitat de bulevardul Take Ionescu, strada Enric Baader, strada Dragasani si strada Mihail Kogalniceanu.

Parcela din sud, aferenta CF nr. 443018, numita UTR 02, se afla in cvartalul delimitat de bulevardul Take Ionescu, Piata Badea Cartan, Splaiul Protopop Meletie Draghici si strada Academician Dimitrie Gusti.

II.03 Descriere amplasament

Parcelele propriu-zise, identificate prin C.F. nr. 442899 si C.F. nr. 443018, respectiv prin nr. cadastral 442899 si 443018, se afla in proprietatea Primariei Municipiului Timisoara, beneficiarul acestui proiect. Terenul studiat are suprafata totala de 19.820 mp.

Amplasamentul studiat este delimitat astfel:

UTR 01:

- La Nord: strada Dragasani;
- La Sud: bv. Take Ionescu;
- La Vest: Biserica ortodoxa „Sfanta Cuvioasa Parascheva”;
- La Est: proprietati private, locuinte, birouri, hostel si spatii comerciale.

UTR 02:

- La Nord: bv. Take Ionescu;
- La Sud: imobil locuinte colective P+4E+2Er (complexul Teodor);
- La Vest: proprietati private, locuinte si functiuni complementare;
- La Est: imobil locuinte colective P+11E (complexul Victoria) si apoi Ansamblul ISHO II, dezvoltat de TAKE PROJECT SRL (cladiri de locuinte colective, spatiu expozitional, servicii, birouri si parcaje).

II.04 Elementele cadrului natural

Elemente ale cadrului natural, vegetatie (copaci, pomi) existente pe amplasamentul studiat se vor pastra si protejata.

Terenul este plan (cu denivelari nesemnificative), avand stabilitatea generala asigurata.

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul prospectat apartine Câmpiei Banatului, aspectul orizontal conferind stabilitate terenului.

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

Lucrarie de teren au pus in evidenta, in zona activa a viitoarei sonstructii, prezenta unor pamanturi cu o compresibilitate medie spre mare.

Sucesiunile stratigrafice ale terenului de fundare sunt prezentate in studiul geotehnic atasat.

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

Stratificatia interceptata in foraje este eterogena, dedesubtul umpluturii in grosime de 1,5m aflandu-se o succesiune de pachete coezive si orizonturi nisipoase.

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

Apa subterană a fost interceptată în foraje sub presiune, stabilizandu-se la adâncimea de 4,4m, față de cota terenului actuală. Din buletinele de analiză chimică a apei freatice a rezultat că aceasta prezintă agresivitate chimică față de beton.

Din punct de vedere climatic zona se caracterizeaza prin:

- temperatura aerului:

- media lunara maxima: +21/ +22 °C in iulie, august
- media lunara minima: -1/ -2 °C in ianuarie

- maxima absoluta: + 40 °C in 16.08.1952
- minima absoluta: - 29,2 °C in 13.02.1935
- precipitatii:
 - media lunara maxima: 70-80mm
 - media anuala: 600-700mm
 - cantitatea maxima in 24h: 100 mm in 01.06.1915
- vantul: directii predominante: Vest 15 %.

II.05 Circulatia

Accesul se va face direct din bv. Take Ionescu, strada de categoria I, pentru ambele terenuri aflate in studiu.

Accesul la rețeaua de transport public este extrem de facil, pe bulevardul Take Ionescu circula autobusul 11, 46, E4, M35. Troleibuzul 17 are statie la intersectia dintre str. E. Baader si bv. Take Ionescu, iar tramvaiele 2 si 10, au statie la Piata Badea Cartan.

II.06 Ocuparea terenurilor

Terenul studiat este ocupat cu cladiri, conform plansei 03 - Plan analiza situatiei existente.

Relaționări între funcțiuni

Terenurile învecinate sunt preponderent destinate locuirii și funcțiilor complementare, mai puțin parcela dinspre vest, unde se găsește Biserica ortodoxa „Sfanta Cuvioasa Parascheva”.

Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

În cvartalul studiat s-au identificat o serie de spații comerciale, de tipul ABC-urilor de cartier, cladiri de birouri, farmacii, cabinet medicale, etc.

Relația de proximitate a amplasamentului cu Ansamblul ISHO si cu viitoarea Galerie de arta ISHO, face locația extrem de atractivă pentru locuitorii din zona.

Asigurarea cu spații verzi

Pe amplasament există vegetație ce trebuie pastrata si protejata. Suprafața de spațiu verde ce se va detalia în fazele viitoare de proiectare va fi amenajată peisager și plantată cu arbori de talie medie.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată

Stabilitatea terenului este asigurată. Nu există alte riscuri naturale în zonă.

II.07 Echipare edilitara - situatia existenta

Amplasamentul studiat este racordat la rețeaua de electricitate si de apa-canal. Concomitent cu elaborarea planului s-a solicitat detinatorilor de utilitati emiterea avizelor de amplasament.

II.08 Probleme de mediu

Zona in care se incadreaza terenul este lipsita de factori majori de poluare. Nu exista pericolul degajarii de noxe sau elemente care sa puna problema protectiei mediului.

La ora actuală, terenul luat în studiu este - în cea mai mare parte - în paragină, vegetație existenta trebuie ingrijita.

Terenul este relativ plan și orizontal, având stabilitatea generală asigurată, neexistând vreun risc natural sau antropic.

Nu există în zonă valori de patrimoniu ce necesită protecție; nu există potențial balnear sau turistic.

Evaluarea impactului pe care îl produce aplicarea P.U.Z. este neglijabil din punctul de vedere al mediului, având în vedere următoarele:

- nu sunt prevăzute implantări de surse de poluanți sau care ar putea modifica condițiile de mediu existente caracterizate prin încadrarea într-o atmosferă urbană în devenire;
- nu sunt evidențiate riscuri naturale existente;
- sistemul căilor de comunicații și echipare edilitară - existente și proiectate - nu prezintă riscuri pentru zonă.

Prin intervențiile propuse prin acest P.U.Z. - privind dezvoltarea infrastructurii culturale a orasului prin refuncționalizarea clădirilor existente și asigurarea funcțiilor complementare necesare (cai de acces și comunicații, parcuri, rețele tehnico-edilitare - *alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrică, rețele de telefonie*) - zona se va transforma în mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente.

Diminuarea până la eliminarea a surselor de poluare

Având în vedere măsurile constructive care vor fi implementate, se considera ca se iau toate măsurile de eliminare a surselor de poluare:

- impermeabilizarea integrală a suprafețelor de acces și parcare autovehicole;
- montare separator de produse petroliere la colectarea apelor pluviale posibil impurificate cu produse petroliere, înainte de evacuarea în rețeaua de canalizare municipală;
- achiziționare echipamente de ultimă generație utilizate la asigurarea regimului termic corespunzător în spațiile ce urmează a fi reabilitate sau edificate;
- asigurarea unui sistem corespunzător de gestionare a tuturor deșeurilor generate pe amplasament ca urmare a desfășurării tuturor activităților propuse;
- asigurarea un procent corespunzător de spațiu verde amenajat, conform reglementărilor de urbanism.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Conform Legii 575 privind aprobarea "Planului de amenajare a teritoriului național-Sesiunea a V-a -Zone de risc natural" Anexa 3, amplasamentul cercetat este situat în Mun. Timișoara având intensitatea seismică VII, exprimată în grade MSK.

Conform codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren situate în localitatea Timișoara sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c=0,7$ sec., a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului $\beta_0=2.5$, a spectrului normalizat de răspuns elastic pentru zona Banat și accelerația terenului pentru proiectare $a_g=0,20g$.

Se va asigura structura de rezistență în vederea asigurării rezistenței și stabilității construcției propuse, precum și a condițiilor de calitate.

Risc de alunecări de teren

Conform legii 575 privind aprobarea "Planului de amenajare a teritoriului național - Sesiunea a V-a - Zone de risc natural"- ANEXA 7- Alunecări de teren, amplasamentul aferent proiectului nu se regăsește în lista cu unitățile administrativ teritoriale afectate de alunecări de teren.

Risc de inundații

Conform Legii 575 privind aprobarea “Planului de amenajare a teritoriului național - Sesiunea a V-a - Zone de risc natural”- ANEXA 5 - Inundații, amplasamentul aferent proiectului se regăsește în lista cu unitățile administrativ teritoriale afectate de inundații pe torenți. Sunt proiectate rigole/ guri de scurgere pentru colectarea apelor pluviale de pe suprafața aferenta cailor de circulație/ parcarilor. În caz de inundații majore, evacuarea apelor pluviale de pe căile de circulație/ parcaje auto se va realiza prin intermediul pantelor transversale cu valori corespunzatoare.

Epurarea preepurarea apelor uzate

Se va avea în vedere eliminarea oricaror forme de poluare a apelor de suprafață și subterane prin proiectarea sistemelor de colectare a apelor uzate menajere și pluviale (de pe suprafața aferenta cailor de circulație/ a parcarilor propuse).

Apele pluviale provenite de pe suprafetele betonate posibil impurificate cu produse petroliere, înainte de evacuarea in rețeaua de canalizare municipală, vor fi trecute prin separatorul de produse petroliere și stocate intermediar într-un bazin de retenție până la încetarea ploii torențiale.

Depozitarea controlata a deseurilor

Toate deseurile generate vor fi colectate selectiv, stocate temporar pe platforme special amenajate, pe suprafete perfect impermeabilizate, in recipienti corespunzatori și transportate de către operatorul local de salubritate.

Deseurile provenite de la întreținerea rețelei de canalizare și curățarea separatorului de produse petroliere vor fi preluate de către firmele speciale autorizate ce realizează aceste servicii de colectare și neutralizare.

Organizarea sistemelor de spatii verzi

Se va realiza conform suprafetelor aprobate prin reglementarile de urbanism și înscrise în actele de reglementare emise de unitatile administrative teritoriale responsabile (Agentia Pentru Protectia Mediului, Primaria Municipiului Timisoara).

II.09 Optiuni ale populatiei

Propunerea făcută se înscrie în dezvoltarea urbanistică a întregii zone. Aspectul și funcționarea zonei se vor îmbunătăți odată cu realizarea obiectivului propus.

II.10 Disfuncionalitati

Principala disfuncționalitate identificată pe amplasamentul studiat incompatibilitatea funcțiilor, depou de tramvaie și atelier de reparații alături de locuire.

Cap. III: PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

La solicitarea beneficiarului, se propune dezvoltarea infrastructurii culturale prin refuncționalizarea celor două depouri de tramvaie, existente pe parcelele înscrise în CF nr. 443018 și CF nr. 442899, în spații ce deservește evenimente cuprinse în agenda culturală BID BOOK 2021.

III.01 Concluzii ale studiilor de fundamentare - privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente

In urma analizei studiilor de fundamentare, se pot trage urmatoarele concluzii generale:

- prin refuncționalizarea celor doua depouri de tramvaie, existente, in spatii de interes public (spatiu expozitional) se va asigura compatibilitatea functionala in zona respectand astfel politicile prevazute in Masterplanul orasului;
- se va asigura necesarul de spatii verzi conform prevederilor in vigoare;
- se va asigura numarul necesar de locuri de parcare pentru functiunea propusa.

III.02 Surse documentare

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

Pentru intocmirea prezentei documentatii s-au studiat urmatoarele:

- Plan Urbanistic General al Municipiului Timisoara, aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 131/2017;
- Conceptul general de dezvoltare urbana - MASTERPLAN Timisoara, aprobat prin H.C.L. nr. 61/2012;
- Plan Urbanistic General al Municipiului Timisoara - în elaborare și Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G., aflat în Etapa 4 - Avizare și aprobare;
- Ridicare topografica realizata in sistem STEREO 70.

In elaborarea documentatiei s-a tinut cont de prevederile urmatoarelor:

- HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, modificata;
- Ordin 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism;
- Ordin 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ.

Lista studiilor de fundamentare elaborate concomitent cu PUZ

- Avize de la detinatorii de retele care pot afecta amplasamentul;
- Studiu geo;
- Ridicare topografica, vizata OCPI, realizata in sistem STEREO 70.

III.03 Prevederi programului de dezvoltare a orasului pentru zona studiata

In Planul Urbanistic General, terenul luat in studiu este incadrat in UTR 28, si are functiunea de zonă de circulație feroviară și construcții aferente și totodată încadrată în zonă de protecție a monumentelor istorice, conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara în vigoare, aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 131/2017.

Conform Masterplan Timisoara:

- POLITICIA 1 - prevede reconversia functiunii existente in zona mixta;
- POLITICIA 5, PROGRAMUL 1 - prevede definirea spatiului public prin regenerare si restructurare;
- POLITICIA 5, PROGRAMUL 2 - prevede asigurarea unui caracter verde al zonei si a suprafetelor de spatii verzi necesare dezvoltarii ulterioare;
- POLITICIA 8 - prevede asigurarea de servicii si facilitati pentru comunitate, cu implicare la nivel de municipiu, prin amplasarea unor dotari de tip expo si congres in zona studiata.

Cap. IV: SOLUTII PROPUSE - pentru eliminarea sau diminuarea disfunctionalitatilor

IV.01 Valorificarea cadrului natural

Elemente ale cadrului natural, vegetatie (copaci, pomi) existente pe amplasamentul studiat se vor pastra si protejata.

Terenul este plan (cu denivelari nesemnificative), avand stabilitatea generala asigurata.

Prin interventiile propuse prin acest P.U.Z. - privind dezvoltarea infrastructurii culturale a orasului prin refuncționalizarea clădirilor existente si asigurarea functiunilor complementare necesare (cai de acces si comunicatii, parcari, retele tehnico-edilitare - *alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrica, retele de telefonie*) - zona se va transforma in mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente.

Propunerea făcută se inscrie in dezvoltarea urbanistică a intregii zone. Aspectul si functionarea zonei se vor imbunatati odata cu realizarea obiectivului propus.

IV.02 Modernizarea circulatiei

In cazul prezentului plan urbanistic, nu se vor face rezervari de teren pentru largirea sau prelungirea profilelor stradale.

Accesul pe amplasament este asigurat de pe bulevardul Take Ionescu ce are un prospect stradal de 38m, cu circulatie auto pe ambele sensuri.

Accesul locuitorilor la reseaua de transport public este extrem de facil, pe bulevardul Take Ionescu circula autobusul 11, 46, E4, M35. Ttroleibuzul 17 are statie la intersectia dintre str. E. Baader si bv. Take ionescu, iar tramvaiele 2 si 10, au statie la Piata Badea Cartan.

Organizarea circulatiei interioare pe parcela studiata, se va face in functie de conformarea si pozitionarea finala a imobilelor propuse in fazele urmatoare ale proiectelor (faza DTAC, PT).

IV.03 Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti

Zonificare functionala. Reglementari

Se propune valorificarea locatiei, prin introducerea unei functiuni care permite dezvoltarea socio-economica a zonei. Rezultatul urmarit este introducerea sa in circuitul cultural al orasului, prin transformarea arealului de interventie intr-o zona activa, cu functiuni publice.

Teritoriului zonei studiate este compus din urmatoarele unitati teritoriale de referinta:

UTR 01 - Zona de institutii si servicii publice

- Zona de institutii si servicii publice

Zona pentru activitati culturale (muzeu si spatii expozitionale), servicii (tertiare), zone verzi, cai de circulatii si lucrari edilitare aferente.

UTR 02 - Zona de institutii si servicii publice

- Zona de institutii si servicii publice

Zona pentru activitati culturale, servicii (tertiare), parcaj colectiv, zone verzi, cai de circulatii si lucrari edilitare. impartita in urmatoarele subzone functionale:

- S1: Subzona pentru activitati culturale si administrative;

- S2: Subzona pentru activitati administrative;

- S3: Subzona non - edificabila pentru zona verde si cai de circulatii auto si pietonale, cu exceptia amplasarii unor constructii provizorii necesare desfasurarii activitatilor expozitionale;

- S4: Subzona non - edificabila pentru zona verde si cai de circulatii pietonale, lucrari edilitare;

- P1: Subzona pentru parcaj colectiv.

IV.04 Indicatori urbanistici obligatorii (limite si valori minime si maxime)

Pentru UTR 01 - Zona de institutii si servicii publice, se propun urmatoorii indici urbanistici de utilizare a terenului:

POT maxim = 50%

CUT maxim = 1,5

Regim maxim de inaltime: S+P+2E

Inaltimea maxima a cladirilor - 18,00 m

Zone verzi in interiorul parcelei: min. 10%

Fata de cele de mai sus, se adauga un procent de minim 10% spatii verzi, amenajate pe spatiul liber ramas in interiorul parcelelor studiate, respectand conditiile din Strategia dezvoltarii spatiilor verzi a Municipiului Timisoara, aprobata prin HCL 62/2012.

Pentru UTR 02 - Zona de institutii si servicii publice, se propun urmatoorii indici urbanistici de utilizare a terenului:

POT maxim = 50%

CUT maxim = 1,5

Regim maxim de inaltime:

- Subzona S1: max. S+P+2E

- Subzona S2: max. S+P+2E

- Subzona P1: max. S+P+4E+Er

Inaltimea maxima a cladirilor

- Subzona S1: max. 18,00 m

- Subzona S2: max. 18,00 m

- Subzona P1: max. 22,00 m

Zone verzi in interiorul parcelei: min. 10%

Fata de cele de mai sus, se adauga un procent de minim 10% spatii verzi, amenajate pe spatiul liber ramas in interiorul parcelelor studiate, respectand conditiile din Strategia dezvoltarii spatiilor verzi a Municipiului Timisoara, aprobata prin HCL 62/2012.

Se va avea in vedere crearea unei legaturi pietonale cu incinta ansamblului imobiliar din vest, in ipoteza in care pe aceasta urmeaza sa fie construit si deschis publicului un pavilion expozitional.

Amplasarea constructiilor pe parcela

Cladirile sunt amplasate in interiorul zonei de implantare definita in plansa 04.U - PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE. Exceptie de la aceasta regula sunt constructiile cu caracter provizoriu/ temporar ce se pot amplasa si in afara limitei de implantare.

IV.05 Bilant teritorial

BILANT TERITORIAL - UTR 01

	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Terenul studiat CF 442899	6 748,0	100%	6 748,0	100%
Suprafata zone de institutii si servicii publice	6 748,0	100%	6 748,0	100%
Zona ocupata cu cladiri	2 338,0	33%	max. 3 374,0	max. 50%
Zona libera ocupata cu alei, terase, accese auto/ pietonale, locuri de parcare, spatiu verde, amenajari peisagere (in interiorul parcelei)	4 410,0	67%	cca. 2 699,0	cca. 40%
Zona verde	0	0%	min. 675,0	min. 10%

BILANT TERITORIAL - UTR 02

	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Terenul studiat CF 443018	13 072,0	100%	13 072,0	100%
Suprafata zone de institutii si servicii publice	13 072,0	100%	13 072,0	100%
Zona ocupata cu cladiri	4 315,0	33%	max. 6 536,0	max. 50%
Zona libera, ocupata cu alei, terase, accese auto/ pietonale, locuri de parcare, spatiu verde, amenajari peisagere (in interiorul parcelei)	8 757,0	67%	cca. 5 228,8	cca. 40%
Zona verde	0	0%	min. 1 307,2	min. 10%

IV.06 Dezvoltarea echiparii edilitare

Pentru asigurarea **alimentării cu energie electrică** a tuturor consumatorilor, se va folosi transformatorul existent, conectat la rețeaua publică - S.C. ENEL S.A.

Energia electrică este preluată din bransamentul electric, printr-un tablou electric, asigurându-se măsurarea energiei consumate pentru fiecare spațiu separat.

Alimentarea cu apa va fi asigurată prin bransament la regia S.C. AQUATIM S.A..

Apa meteorică de pe acoperiș și din incintă va fi colectată printr-un sistem de canalizare dotat cu un separator de hidrocarburi la ieșire și se va deversa în Canalizarea municipală, după stocarea prealabilă în bazinul de retenție.

Apa uzată menajeră va fi evacuată, în rețeaua publică de canalizare a orașului - sistemul de colectare S.C. AQUATIM S.A.

Alimentarea cu gaz se va realiza prin bransament la rețeaua existentă pe Splaiul P.M. Draghici. Sistemul de stingere a incendiilor va fi realizat printr-o rețea proprie, alimentată din Canalul Bega, ca sursă de apă inepuizabilă.

Precolectarea gunoiului se face prin depunerea acestuia în pubele standardizate din mase plastice. În incintă va fi prevăzută o platformă destinată amplasării acestora. Pentru evacuarea deșeurilor se va solicita serviciul unui transportator autorizat.

IV.07 Integrarea investitiei in zona

Prin urbanizarea terenului studiat se favorizeaza organizarea unor evenimente culturale, astfel crescand calitatea vietii in intreaga zona.

IV.08 Consecinte economice si sociale

Prin functiunile propuse se asigura dezvoltarea economica atat a zonei studiate, cat si a zonelor adiacente. Propunerea facuta genereaza refacerea peisajului urban, prin asigurarea de spatii verzi, functiuni sociale.

IV.09 Categoriile de costuri

Realizarea retelelor de utilitati

Toate costurile privind realizarea extinderilor de retele si bransamente necesare, vor fi suportate de catre beneficiar.

Realizarea cailor de comunicatii

Toate costurile privind realizarea accesurilor si a cailor de circulatie pe parcela studiata, vor fi suportate de catre beneficiar.

IV.10 CRITERII pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului, conform Anexei nr. 1 a HG 1076/2004

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

a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor

Prin PUZ se propune refunctionalizarea clădirilor existente îmbunătățind caracterul zonei.

În urma aprobării prevederilor din planul urbanistic, în vederea avizării, autorizării și executării lucrărilor se vor realiza documentații specifice și proiecte tehnice.

Problemele legate de mediu se referă la aspecte uzuale de gestionare corespunzătoare a rețelelor de alimentare cu apă și de canalizare existente, alimentare cu energie electrică, gaz, telefonie și asigurarea preluării deșeurilor menajere de către o firmă specializată.

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

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

Prezentul P.U.Z. se va integra in P.U.G. Timisoara, iar valabilitatea acestuia se va stabili odata cu aprobarea sa.

Zona va fi supusă urbanizării, integrându-se în strategia de reabilitare și dezvoltare a zonei centrale metropolitane în perspectiva anului 2025.

Propunerile pentru parcelele studiate se înscriu în dezvoltarea unei zone cu clădiri pentru institutii si servicii publice.

Se stabilesc organizări ale circulației și amenajări ale domeniului public, precum și intervenții specifice unei zone cu clădiri pentru institutii si servicii publice: regim maxim de înălțime, aliniere, înălțimea la cornișă.

c) relevanta planului sau programului in/pe pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovarii dezvoltarii durabile

În situația existentă terenul are categoria de folosință teren curți construcții. În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile, în PUZ s-a avut în vedere optimizarea ocupării terenurilor, corelată cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, a parcurilor, a aliniamentelor de arbori și a perdelelor de protecție stradale.

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

S-a asigurat procentul optim de spațiu verde pe teren natural în corelare cu funcțiunea propusă pe ansamblu, adică se va avea în vedere asigurarea spațiilor, nu mai puțin de 10% din suprafața totală luată în studiu.

Vor fi asigurate prin proiect toate utilitățile necesare funcționării în condiții optime a funcțiunilor ce vor fi dezvoltate în zona.

Se estimează că lucrările de refuncționalizare a clădirilor existente, cât și cele de realizare a unor clădiri noi propuse prin prezenta documentație, vor afecta mediul pe timp limitat, pe durata edificării construcțiilor, iar impactul va fi nesemnificativ.

Funcționarea viitoarelor obiective nu va afecta ecosistemul terestru.

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

c.1) Protecția calității apelor

Lucrările propuse prin PUZ în corelare cu rețelele de alimentare cu apă potabilă și canalizare existente sunt concepute în sensul încadrării în limitele admise de Agenția pentru Protecția Mediului, Legea Mediului nr.137/1995 și conform prevederilor din STAS 1342/91, NTPA 002/2005.

Se evidențiază propunerea de montare a separatoarelor de produse petroliere și a bazinelor de retenție ape pluviale epurate, pe rețeaua de colectare a apelor pluviale posibil impurificate cu produse petroliere, astfel încât să se reducă la minim orice sursă posibilă de poluare a apelor deversate în rețeaua de canalizare municipală.

Prin solutiile tehnice adoptate pentru colectarea si evacuarea apelor uzate menajere, respectiv canalizare subterana din tuburi de polietilena de inalta densitate PE-HD, pentru cladirile nou propuse, se elimina posibilitatea exfiltratiilor in sol a apelor uzate menajere, prevenind astfel impurificarea apelor subterane si de suprafata.

Colectarea apelor pluviale posibil impurificate cu produse petroliere de pe suprafetele carosabile, urmata de trecerea lor printr-un separator de produse petroliere, conduce la eliminarea oricarei posibilitati de evacuare in canalizarea municipala a poluantilor, cu respectarea limitelor impuse de operatorul retelei de canalizare.

Se evidentiaza amplasarea de bazine de retentie a apelor pluviale epurate, inainte de evacuarea apelor in reseaua de canalizare, astfel incat acestea sa fie deversate in reseaua de canalizare dupaincetarea ploii torentiale.

c.2) Protectia aerului

Lucrarile preconizate a se realiza pe amplasamentul propus (in mod special lucrari de reabilitare si refunctionalizare a cladirilor existente dar si de realizare a unor cladiri noi care sa se inscrie in functiunile noi propuse) nu constituie sursa de poluare asupra calitatii aerului din mediul invecinat. Din procesul de reabilitare a cladirilor existente nu rezulta emisii de gaze, vapori sau alte surse de poluanti, care sa conduca la un impact semnificativ asupra aerului.

Obiectivul nu va constitui un factor de poluare prin emisii și imisii rezultate în urma arderii combustibililor pentru încălzirea spațiilor deoarece consumul este moderat, strict in perioada rece a anului. Nu vor mai fi activitati industriale care pot conduce la existenta unor instalati sau echipamente mari consumatoare de combustibil sau responsabile de evacuarea in atmosfera de noxe.

Producerea prafului și a gazelor de eșapament datorate activității de șantier inevitabile reabilitari cladirilor existente sau a realizari de constructii noi, vor putea constitui o înrăutățire de scurtă durată a calității aerului în imediata apropiere a șantierului, fara inasa a se constitui intr-un impact semnificativ asupra mediului inconjurator.

c.3) Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor

Orice activitati ce urmeaza a se desfasura pe amplasamentul studiat se vor incadra in limitele admise de Agentia pentru Protectia Mediului, Legea Mediului nr. 137/95 si conform prevederilor din STAS 10009/88.

Utilajele prevazute a fi utilizate in procesul de reabilitare si construire sunt silentioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat fiind usor de exploatat si adaptate lucrarilor care se vor impune pentru fiecare obiectiv in parte.

Lucrarile in ansamblu s-au conceput in ideea realizarii unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele constructiilor, precum si a unui nivel de zgomot de fond cat mai redus.

Pentru aceasta s-au prevazut materiale si elemente de constructii cu indici de izolare acustica la zgomot aerian corespunzatori, iar utilajele tehnologice alese au un grad ridicat de silentiozitate, asigurand un nivel al zgomotului de sub 60 dB., masurat la limita incintei, conform STAS 10009/88.

c.4) Protectia impotriva radiatiilor

Lucrarile propuse nu produc, respectiv nu folosesc materiale care produc radiatii, deci nu necesita luarea de masuri impotriva radiatiilor.

c.5) Protectia solului si subsolului

Tehnologia desfasurata de refunctionalizare a cladirilor existente cat si de realizare a unor cladiri noi se realizeaza in conditiile prevenirii poluarii solului .

Se va analiza orice sursa posibila de poluare a solului lundu-se simultan masurile necesare indepartari .

c.6) Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Lucrarile propuse a se executa cat si refunctionalizarea cladirilor existente, nu pericliteaza si nu intervin in echilibrul ecosistemelor terestre sau acvatice .

c.7) Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

In vederea asigurarii protectiei mediului si a sanatatii oamenilor, in cadrul prezentei documentatii se prevad toate masurile ce se impun a fi luate pentru ca lucrarile propuse a se executa cat si cele de refunctionalizarea cladirilor existente sa nu conduca la impact negativ asupra asezarilor umane aflate in vecinatatea planului propus.

Toate masurile sunt in concordanta cu prevederile din Legea Mediului 137/95 si a Ordinului nr. 125/1996 privind impactul asupra mediului.

Lucrarile proiectate nu influenteaza asezarile umane. De asemenea, în zona nu exista obiective de interes public care ar trebui sa fie protejate.

Vecinătățile sunt constituite din străzi existente sau propuse, respectiv parcele de folosință curți construcții cu funcțiuni reglementate ca fiind zonă mixtă. Având în vedere lipsa unei funcțiuni adecvate zonei de proximitate celei centrale, noile funcțiuni aduc o creștere în dezvoltarea durabilă a zonei și orașului, din punct de vedere economic, social și ecologic.

c.8) Gospodarirea deseurilor

Pentru evacuarea gunoierului menajer rezultat se va face contract cu o firma specializata pentru transport de deseuri.

Deseurile solide vor fi colectate si transportate in locurile stabilite de administratia locala si operatorul de salubritate SC RETIM ECOLOGIC SERVICE SA.

Normala activitate a șantierelor va duce la producerea de reziduuri. În timpul fazei refunctionalizare cladiri sau de construcție se vor face acumulări temporare de deseuri constituite din materiale mișcate, de cele necesare pentru prelucrări și pentru formațiuni din structura de susținere. Aceste reziduri vor fi evacuate pe masura ce se genereaza si implicit la încetarea activității de șantier, prin intermediul firmelor autorizate. Se va pune accent pe colectarea selectivă a deșeurilor urmând ca deșeurile reciclabile sa fie preluate de firme autorizate in vederea reciclarii, iar cele nereciclabile si menajere sa fie colectate în pubele de unde vor fi preluate de serviciile de salubritate.

c.9) Gospodarirea substantelor toxice si periculoase

Activitatile ce urmeaza a se desfasura nu vor conduce la aparitia de deseuri de natura toxica.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program

Pentru a asigura un climat cat mai propice zonei, se pronune amenajarea de spatii verzi, in interiorul parcelor.

Se vor urmari problemele descrise mai sus (c1-c9).

e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu (de exemplu, planurile si programele legate de gospodarirea deseurilor sau de gospodarirea apelor)

Asa cum s-a amintit anterior, va exista o preocupare permanenta pentru activitatea de gestionare a deseurilor produse in perimetrul zonei studiate. Se evidentiaza existenta la ora actuala a functionarii serviciului de colectare a deseurilor menajere de pe raza municipiului Timisoara.

Se evidentiaza de asemenea faptul ca necesarul de apa se va asigura centralizat pe amplasament, reglementarea consumurilor cat si a conditiilor de evacuare a apelor reziduale facandu-se prin avizele solicitate de catre beneficiar la institutiile abilitate.

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

a) probabilitatea, durata, frecventa și reversibilitatea efectelor

Avandu-se in vedere ca inca de la etapa de analiza a planului urbanistic zonal, urmata de cea de proiectare a tuturor elementelor ce vor concura la mobilarea/amenajarea amplasamentului, se iau toate masurile de prevenire a poluarii, se considera ca probabilitatea aparitiei de evenimente nedorite va fi cu totul accidentala.

Se va urmări indeaproape modul in care se vor respecta conditiile impuse de catre institutiile abilitate la realizarea echiparii edilitare si a mobilarii amplasamentului. Se considera astfel ca zona nu va suferii modificari ale calitatii mediului. Probabilitatea unor evenimente cu impact negativ asupra mediului este minima si total accidentala.

b) natura cumulativa a efectelor

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

c) natura transfrontiera a efectelor

Nu e cazul

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

Dezvoltarea planului nu va avea efecte de poluare asupra mediului.

In timpul reabilitarii constructiilor existente cat si a realizarii de constructii noi, dar si in timpul exploatarei cladirilor se vor lua toate masurile de siguranta prevazute de legislatia specifica (norme de mediu, PSI, norme de protectie a muncii, norme sanitare, siguranta in exploatare) pentru a nu afecta sanatatea umana.

Nu sunt riscuri pentru sanatatea populatiei, in primul rand datorita naturii proiectului propus.

e) marimea și spatialitatea efectelor (zona geografica și marimea populatiei potential afectate);

Asa cum s-a amintit anterior, realizarea efectiva a proiectului in perimetrul analizat nu va afecta, in cazul gestionarii corespunzatoare si a echiparii corespunzatoare, aceasta suprafata

si nici zonele invecinate. Nu se pune astfel problema marimii si spatialitatii efectelor, a zonelor geografice si a marimii populatiei ce ar putea fi afectate.

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

Nu este cazul. Realizarea planului urbanistic zonal propus se inscrie in dinamica de refunctionalizare a zonelor industriale aflate in centrul orasului Timisoara.

(i) *caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural*

Pe amplasamnetul studiat sau in vecinatate nu sunt prezente elemente naturale speciale sau care fac parte din patrimoniul cultural.

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

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

In ceea ce priveste sursele de poluare a aerului datorate functionarii centralelor termice proprii ce asigura apa calda si agentul termic necesar incalzirii imobilelor in perioada de iarna, acestea se vor incadra in limitele impuse de normativele in vigoare. Aceasta ca urmare a combustibilului utilizat, in cea mai mare parte fiind gazul natural, a cantitatilor relativ mici necesare in cea mai mare parte a anului si a echipamentelor de ultima generatie existente pe piata romaneasca.

(iii) *folosirea terenului in mod intensiv*

Bilantul teritorial propus respecta regulamentele de urbanism (regulamentul general de urbanism, regulamentul local de urbanism aferent PUG Timisoara) si legislatia specifica de urbansim.

Procentul maxim de ocupare a terenului este de 50%, iar coeficientul maxim de utilizare a terenului este 1,5.

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

Nu e cazul

IV.11 Obiective de utilitate publica

In cazul prezentului plan urbanistic, nu se vor face rezervari de teren pentru largirea sau prelungirea profilelor stradale (vezi plansa Proprietatea asupra terenurilor).

Se va asigura o zona de utilitate publica, in interiorul parcelei: min. 10% , cu acces limitat (amenajata ca spatii verzi, alei pietonale, zona de odihna si relaxare, pieteta etc.). Accesul publicului va fi permis numai in perioada in care exista activitate in incinta.

Cap. V: CONCLUZII

Prin prezentul P.U.Z. se reglementeaza modul de utilizare al terenului (indicii de constructibilitate), regimul maxim de inaltime, functiunea, amplasarea si conformarea constructiilor in zona reglementata.

La elaborarea acestuia s-a urmarit incadrarea in documentatiile urbanistice deja existente si aprobate si respectarea *Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z.* aprobat prin O 176/N/2000.

Acest proiect respecta legislatia in vigoare, Codul Civil, OMS 119/2014, HG 525/96 si HCL 455/2014.

Întocmit:
Arh. Silvia CRISAN

Coordonator:
Arh. Petrisor AGEU

Şef proiect:
Arh. Adina SZITAR