

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiar:

ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII
Timișoara, strada Ion Ionescu de la Brad nr. 3
IULIUS REAL ESTATE s.r.l., MAS IMOB CONS s.r.l.

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII

STR. ION IONESCU DE LA BRAD NR. 3, TIMIȘOARA

Beneficiari:

IULIUS REAL ESTATE s.r.l.

lași, strada Palas nr. 7A, A1, et.2, birou A.b-24, jud. Iasi

MAS IMOB CONS s.r.l.

Timișoara

Amplasament:

Timișoara, județul Timiș

Str. Ion Ionescu de la Brad nr. 3

Proiectant:

S.C. PILOT TEAM s.r.l.

Bd. 3 August 1919 nr. 19, ap. 2/A, Timișoara

www.pilotteam.ro

Proiectant de specialitate :

Arh. Glad Tudora

Arh. Laura Mărculescu

Faza de proiectare :

PLAN URBANISTIC ZONAL

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiar:

ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII
Timișoara, strada Ion Ionescu de la Brad nr. 3
IULIUS REAL ESTATE s.r.l., MAS IMOB CONS s.r.l.

LISTA DE SEMNATURI

Urbanism:

S.C. PILOT TEAM S.R.L.
Bd. 3 August 1919 nr. 19, ap. 2/A, Timișoara
Arh. Laura MĂRCULESCU

Lucrări topografice:

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

Edilitare:

PFA MUNTEAN MIHAI – DOINEL
Săcălaz, str a VII-a, nr.705/C, jud. Timiș
Ing. Mihai MUNTEAN

Lucrări rutiere:

S.C. COSMUN WEST S.R.L.
Str. Sf. Ap. Petru și Pavel nr. 15, Timișoara
Ing. Doru MUNTEANU

Studiu geotehnic:

S.C. CARA S.R.L.
Str. Filaret Barbu nr. 2, Timișoara
Dr. Ing. Ioan Petru BOLDUREAN

BORDEROU

PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPĂT	pag. 1
LISTA DE SEMNĂTURI	pag. 2
BORDEROU	pag. 3
MEMORIU GENERAL	pag. 4
1. INTRODUCERE	
1.1. Date de recunoaștere a documentației	pag. 5
1.2. Obiectul lucrării	pag. 5
1.3. Surse de documentare	pag. 5
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	
2.1. Evoluția zonei	pag. 5
2.2. Încadrarea în zonă	pag. 6
2.3. Elemente ale cadrului natural	pag. 7
2.4. Circulația	pag. 7
2.5. Ocuparea terenurilor. Disfuncționalități	pag. 8
2.6. Echiparea edilitară	pag. 8
2.7. Probleme de mediu	pag. 8
2.8. Opțiuni ale populației	pag. 9
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA	
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	pag. 9
3.2. Prevederi ale P.U.G. Timișoara	pag. 9
3.3. Valorificarea cadrului natural	pag. 10
3.4. Modernizarea circulației	pag. 10
3.5. Zonificare funcțională, reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	pag. 10
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	pag. 12
3.7. Protecția mediului	pag. 14
3.8. Obiective de utilitate publică	pag. 16
5. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE	pag. 16
REGULAMENT DE URBANISM	pag. 17

PIESE DESENAȚE

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

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiar:

ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII
Timișoara, strada Ion Ionescu de la Brad nr. 3
IULIUS REAL ESTATE s.r.l., MAS IMOB CONS s.r.l.

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiar:

ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII
Timișoara, strada Ion Ionescu de la Brad nr. 3
IULIUS REAL ESTATE s.r.l., MAS IMOB CONS s.r.l.

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII: PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII

BENEFICIARI : IULIUS REAL ESTATE s.r.l., MAS IMOB CONS s.r.l.

**AMPLASAMENT : TIMIȘOARA, jud. TIMIȘ,
Str. Ion. Ionescu de la Brad nr. 3**

NUMĂR PROIECT : 14.01/172/2018

FAZA DE PROIECTARE Ianuarie 2018

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație la nivel de P.U.Z. își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru realizarea unei **zone mixte** pentru **locuințe colective, comerț, servicii și alte funcțiuni complementare** pe terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, pe strada Ion Ionescu de la Brad nr. 3.

1.3. Surse documentare

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

Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL nr. 157/2002, prelungit prin HCL nr. 107/2014.

- *Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN)* Timișoara
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara – Etapa 3 (în curs de actualizare)
- P.U.Z. "ION IONESCU DE LA BRAD", Timișoara, județul Timiș (HCL nr. 186/2003)
- Ridicare topografică pentru zona studiată

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

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
 - ORDIN nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
 - H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism,
 - Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare.
 - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal – indicativ GM–010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/2000;
 - Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism – indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000;
- și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul studiat în cadrul P.U.Z se situează în partea de nord - est a Municipiului Timișoara, în intravilan, în UTR nr. 24, conform Planului Urbanistic General.

P.U.Z. ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII
Amplasament: Timișoara, strada Ion Ionescu de la Brad nr. 3
Beneficiar: IULIUS REAL ESTATE s.r.l., MAS IMOB CONS s.r.l.

Zona în care este situat terenul luat în studiu în cadrul P.U.Z. este o zonă cu funcțiune industrială, dar care a fost parțial reconvertită în baza unor documentații de urbanism.

Pe terenurile învecinate s-au aprobat și parțial implementat următoarele documentații de urbanism:

P.U.Z. "ION IONESCU DE LA BRAD", Timișoara- HCL 186/2003

– reglementează zona cuprinsă între str. Divizia 9 Cavalerie, Calea Lipovei, str. Constructorilor, str. Albinelor, str. Demetriade – calea ferată

P.U.D. "Ansamblu de locuințe colective și servicii", strada Ion Ionescu de la Brad nr. 11, Timișoara - HCL nr. 304/2007

Regim de înălțime variabil, ajungând până la D+P+6E+Penthouse
POT max de 28%, CUT de 2, pe un teren în suprafață de 13.836 mp.

P.U.Z. "Ansamblu locuințe sociale" str. I.I. de la Brad, f.n.- Baza RATT Timișoara - HCL 472/2008

Documentația are drept obiectiv realizarea unui ansamblu cu locuințe colective sociale de către Primăria Municipiului Timișoara, cu regim de înălțime S+P+6E+Er.

P.U.Z. „Locuințe și funcțiuni complementare”, Str. Ion Ionescu de la Brad, nr. 1/a, Timișoara, HCL 212/2010

P.U.Z. Locuințe colective și servicii, Timișoara, str. Constructorilor, nr. 4a, 4b, 4c și str. I. I. de la Brad, nr. 5, HCL 76/2011

P.U.D. "Construire Supermarket Lidl și amenajare locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe teren proprietate și fațadă, amplasare totem, împrejmuire proprietate, organizare de șantier", Str. Ion Ionescu de la Brad nr. 15, Timișoara - HCL 429/2013

P.U.Z. Locuințe colective și funcțiuni complementare" strada I.I. de la Brad, nr. 9 și 11B, nr. cad. 413263, 413236 și 404859, Timișoara - H.C.L. 277/2018

UTR 1: locuințe colective - maxim P+3E+Er - spre str. Mircea Dimitrie Ratiu, maxim P+1E+Er - strada propusă prin PUZ HCL 472/2008

Hmax. cornișă Er = 16 m / Hmax. = 18 m pentru regim de înălțime P+3E+Er;

Hmax. cornișă Er = 10 m / Hmax. = 12 m pentru regim de înălțime P+1E+Er;

POT = 30%; CUT = 1,4

UTR 2: funcțiuni complementare (servicii/comert)

- maxim S+P+1E+Er spre str. I. I. de la Brad și maxim P+1E spre UTR 1.

Hmax. cornișă Er = 10 m / Hmax. = 12 m;

POT = 50%; CUT = 1,5

Faza Aviz de oportunitate - PUZ „EXTINDERE ZONA LOCUINTE COLECTIVE IN INTRAVILAN TIMISOARA, PARCELELE 441877, 441878 SI 441879”, str. Ion Ionescu de la Brad nr. 1, Timișoara

Prin urmare, în acest teritoriu se preconizează reconversia funcțiilor industriale existente, majoritatea incintelor fiind însă dezafectate, în funcțiuni adaptate cerințelor actuale: locuințe colective, servicii diverse, comerț, sedii de firme, birouri. Acest tip de funcțiuni sunt preferate datorită poziționării în vecinătatea unor zone în care s-au dezvoltat preponderent colective și zone cu locuințe individuale existente.

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiar:

ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII
Timișoara, strada Ion Ionescu de la Brad nr. 3
IULIUS REAL ESTATE s.r.l., MAS IMOB CONS s.r.l.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat este situat în zona de nord - est a municipiului Timișoara, cu front pe strada Ion Ionescu de la Brad.

Date C.F.

Terenul studiat (liber și cu construcții) are suprafața totală de 21.158 mp, fiind constituit din parcelele:

Nr	C.F. nr.	Nr. cad.	Nr. top.	Proprietar	Suprafață (mp)
1	406618	406618	2196/2/2,2197/3	IULIUS REAL ESTATE s.r.l.	17822
2	409982	409982		MAS IMOB CONS s.r.l.	3105
3	445988	445988		MAS IMOB CONS s.r.l.	81
4	445989	445989		MAS IMOB CONS s.r.l.	150
Total teren studiat :					21158

Amplasamentul studiat este delimitat astfel :

- la nord : incinta Foradex - nr.cad. 444023, și zona de locuințe colective S+P+2E+Er și S+P+4E+Er
- la sud: strada Ion Ionescu de la Brad; clădire P cu funcțiune de servicii (nr.cad. 420630); zonă locuințe colective P+4E
- la est: terenuri private – locuințe, punctual funcțiuni complementare
- la vest: parcela cu nr. top. 2193/2/1/1/1, parcela cu nr. top 2193/2/1/1/1/1/1 și incinta RATT (nr. cad. 444149, 444150, 444151, 444152, 444153, 4444154):
P.U.Z. "Ansamblu locuințe sociale" str. I.I. de la Brad, f.n.- Baza RATT Timișoara, HCL 472/28.10.2008.

Distanțele de la limita terenului față de construcțiile existente:

- la nord: incinta Foradex – clădire C2 – 0,00 m
bloc locuințe colective S+P+2E+Er – cca. 19,54 m
- la sud: clădire P cu funcțiune de servicii (nr.cad. 420630) – 0,00 m
locuințe P+M – cca. 8,50 m, cca. 27 m
locuințe colective P+4E – cca. 23,90 m
- la est: locuințe P+1E/P+M – 31 m.; cca 32,20m.
P.U.Z. Locuinte colective si servicii, Timisoara, str. Constructorilor, nr. 4a, 4b, 4c si str. I. I. de la Brad, nr. 5, HCL 76/2011
- la vest: parcele neconstruite (nr. top. 2193/2/1/1/1; nr.top. 2193/2/1/1/1/1/1)
P.U.Z. "Ansamblu locuințe sociale" str. I.I. de la Brad, f.n.- Baza RATT Timișoara, HCL 472/28.10.2008.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Pe teren nu sunt plantații, fiind fostă incintă industrială.

2.4. Circulația

În prezent, accesul pe sit (în incintă) se face din **strada Ion Ionescu de la Brad** (cu 2 benzi), prin două puncte: accesul în fosta incinta a firmei Confort și acces pe terenul nr cad 445988 și 445989.

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiar:

ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII
Timișoara, strada Ion Ionescu de la Brad nr. 3
IULIUS REAL ESTATE s.r.l., MAS IMOB CONS s.r.l.

2.5. Ocuparea terenurilor

În prezent zona studiată are funcțiune industrială, dar nu se mai desfășoară activități de acest tip pe teren.

Pe teren au existat construcții pentru activități productive și depozitare: hale, magazine, birouri administrative, construcții edilitare și diverse instalații. Terenul neconstruit este în cea mai mare parte ocupat cu platforme betonate.

Construcțiile existente au fost demolate în baza Autorizației de Desființare nr. 481/16.04.2018 prin care se autorizează desființarea construcțiilor existente pe teren (corpurile C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8). Construcțiile au fost radiate din extrasul CF.

În cadrul zonei studiate, fondul construit existent este constituit din:

- locuire colectivă și servicii în zonă străzii I.I. de la Brad și în zonele de est și vest.
- zona industrială propusă pentru reconversie - amplasată în partea de nord și vest

2.6. Echiparea edilitară

Alimentare cu apă și canalizare menajeră

Zona studiată dispune de un sistem centralizat de alimentare cu apă și canalizare de tip unitar. În prezent rețele existente de canalizare și alimentare cu apă prezintă un grad avansat de colmatare și sunt parțial dezafectate sau scoase din folosință. În situația de față se impune realizarea de noi colectoare de canalizare respectiv conducte de alimentare cu apă potabilă care să satisfacă cerințele viitoarei amenajări propuse.

Utilitățile de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră vor fi asigurate prin realizarea branșamentelor / racordurilor la rețelele existente amplasate pe str. Ion Ionescu de la Brad.

Pe strada Ion Ionescu de la Brad se regăsesc următoarele rețele publice de alimentare cu apă și canalizare:

- Rețea alimentare cu apă, Dn 200 mm din oțel;
- Rețea alimentare cu apă, Dn 400 mm din oțel;
- Rețea canalizare, Dn 600 mm din beton;

Gaze naturale

Conform avizului favorabil eliberat de S.C. E.ON Gaz România S.A., există rețea de alimentare cu gaze naturale pe strada Ion Ionescu de la Brad

Alimentarea cu energie electrică și telefonie

Conform avizului de amplasament favorabil emise de S.C. Enel Distribuție Banat S.A., pe str. Ion Ionescu de la Brad există rețea de energie electrică.

Conform aviz tehnic favorabil emis de S.C. Telekom Romania Communications S.A pe amplasament nu există rețele de telecomunicații.

Conform aviz de amplasament emis de R.A.T.T pe amplasament nu există rețele de telecomunicații sau electrice aparținând acestora.

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

2.7. Probleme de mediu

Relația cadrul natural – cadrul construit

Terenul studiat a avut parțial folosință industrială, iar o porțiune nu a fost utilizată pentru construcții.

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

P.U.Z.

Amplasament:

Beneficiar:

ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII

Timișoara, strada Ion Ionescu de la Brad nr. 3

IULIUS REAL ESTATE s.r.l., MAS IMOB CONS s.r.l.

În prezent, zona este dotată cu rețea de canalizare centralizată, respectiv rețea de distribuție a apei potabile, iar apele pluviale de pe întreaga zonă sunt preluate de canalizarea orașului.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu sunt riscuri naturale în zona studiată sau în vecinătăți.

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

Nu este cazul

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

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

Primăria Municipiului Timișoara ca autoritate locală are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu, fiind susținută de către Consiliul Județean Timiș ca autoritate cu rol de coordonare a amenajării teritoriului la nivel județean.

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

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferitele faze de elaborare și dezbateri publice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiilor efectuate, zonele actual sau foste industriale pot suferi o reconversie care să răspundă actualelor cerințe de dotare și confort ale unui oraș european în creștere. Prin urmare este necesară studierea amplasării diverselor dotări, în special servicii, a regândirii circulațiilor auto și a transportului public, pentru apariția unor centre de interes polarizatoare.

În această perspectivă și în urma solicitărilor beneficiarilor, se propune realizarea unei **zone mixte**, pentru **locuințe colective, comerț, servicii** în corelare cu reglementările existente pentru teritoriul în care este amplasată, respectiv cu alte dezvoltări propuse în vecinătate.

3.2. Prevederi ale P.U.G. Timișoara

Zona studiată face parte din intravilanul municipiului Timișoara, pentru care se aplică prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara (HCL 157/2002, prelungit prin HCL 131/2017) și ale P.U.Z. „Ion Ionescu de la Brad”, Timișoara, jud. Timiș (HCL 186/2003).

În prezent funcțiune zonei este industrială, fiind amplasată limitrof unor zone cu locuințe colective propuse și locuințe individuale (spre nord-vest), fapt care creează disconfort locuitorilor din zonă. S-au aprobat mai multe documentații de urbanism care prevăd reconversia zonei în principal pentru locuire colectivă sau funcțiuni mixte, unele fiind în fază de implementare.

În cadrul acestei documentații sunt propuse utilizările funcționale ale zonei studiate, precum și traseele și profilele principalelor drumuri care vor deservi zona. Sunt evidențiate traseele de utilități care au zone de restricție, precum și zonele cu restricții de construire.

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiar:

ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII
Timișoara, strada Ion Ionescu de la Brad nr. 3
IULIUS REAL ESTATE s.r.l., MAS IMOB CONS s.r.l.

Conform „Propunerilor preliminare ce vor fi supuse spre avizare - Etapa a 3-a elaborare P.U.G. Timișoara”, aprobate prin H.C.L. nr. 428/30.07.2013, pentru zonă funcțiune propusă este:

RIM // RESTRUCTURAREA ZONELOR CU CARACTER INDUSTRIAL - ZONĂ MIXTĂ

Integrarea investiției în zonă

Prin reconversia sitului actual industrial se va realiza o armonizarea a funcțiilor în zonă, având în vedere și numeroasele dezvoltări similare adiacente, pentru locuire colectivă în principal. Prin amplasarea unor funcțiuni complementare / mixte se pot asigura și dotări necesare zonei, în corelare cu locuințele colective propuse.

Procesele de reconversie a zonelor industriale dezafectate pot asigura dezvoltările economice ale zonelor adiacente, precum și refacerea peisajului urban, prin asigurarea de spații publice, spații verzi, diverse funcțiuni economice sau sociale necesare.

Încadrare în *Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) Timișoara*

Prin propunerile urbanistice, proiectul se poate încadra în următoarele direcții de dezvoltare preconizate în Masterplan-ul aprobat pentru municipiul Timișoara:

POLITICA 6: MĂRIREA FONDULUI DE LOCUINȚE ȘI CREȘTEREA CALITĂȚII LOCUIRII

Program 3: Zone rezidențiale coerente obținute prin urbanizare și reconversie

POLITICA 8: ASIGURAREA DE SERVICII ȘI FACILITĂȚI PENTRU COMUNITATE

Program 6: localizarea și potențarea centrelor de cartier pe categorii

POLITICA 10: ASIGURAREA UNUI MEDIU URBAN NEPOLUANT, CU EMISII REDUSE DE CO₂ ȘI PULBERI PENTRU UN ORAȘ VERDE

Program 3: creșterea eficienței energetice

3.3. Valorificarea cadrului natural

În prezent pe amplasament nu există plantații înalte masive, care să pună problema menținerii acestora. Există pâlcuri de arbuști, care vor fi păstrați dacă este posibil sau înlocuiți, în raport cu situația propusă. Prin sistematizarea zonei se urmărește integrarea propunerii în cadrul existent, cu preluarea dezvoltărilor adiacente.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul pietonal și rutier la obiectivele propuse, se va asigura de pe strada Ion Ionescu de la Brad, prevăzută pentru a se lărgi la 4 benzi. În acest sens se rezervă suprafețele necesare pentru lărgirea străzii la prospectul propus.

Se amenajează două accese din str. Ion Ionescu de la Brad:

- un acces principal pe poziția accesului existent în fosta incintă Confort, cu prevederea unui profil final al străzii de 12 m, stradă care va face legătura cu strada cu profil de 16 m propusă în zona de nord prin alte documentații aprobate și continuată pe trenul reglementat;

- un acces secundar în partea de vest a terenului, pentru a asigura relația cu zonele de parcare și pentru fluidizarea traficului în incintă.

În incinte se prevăd alei carosabile, alei pietonale și parcaje. Se vor asigura parcuri la nivelul terenului și parcaje colective la parterul sau subsolul clădirilor pentru locatari și zonele cu comerț și servicii.

Numărul parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 2 din Regulamentul Local de Urbanism RLU aferent P.U.G. Timișoara și a avizului Comisiei de Circulație nr. DT2018-004835/27.09.2018, modificat prin avizul nr. DT2019-002609/14.02.2019:

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

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiar:

ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII
Timișoara, strada Ion Ionescu de la Brad nr. 3
IULIUS REAL ESTATE s.r.l., MAS IMOB CONS s.r.l.

3.5. Zonificare funcțională. Reglementări

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este delimitat la sud de strada Ion Ionescu de la Brad, la vest de incinta Bazei RATT / PUZ aprobat, la est de terenuri private și la nord de incinta Foradex S.R.L..

Pe o suprafață de 21158 mp. se propune dezvoltarea unei zone cu funcțiunea de **locuințe colective, comerț și servicii**.

Pentru teritoriul studiat se propun următoarele:

Realizarea unei **zone mixte** care include: locuințe colective, comerț și servicii, cu posibilitatea amplasării și a funcțiunilor complementare acestora, cu regim de înălțime maxim S+P+6E+Er.

Rezervarea terenurilor necesare realizării lucrărilor de infrastructură: modernizarea străzilor, trasee noi propuse și realizarea legăturilor acestora în zonă, cu preluarea traseelor de străzi existente sau reglementate.

Rezolvarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și canalizării, precum și a celorlalte utilități.

Reglementări

Se propune lotizarea terenului în 12 parcele, astfel:

- ◆ 2 parcele pentru circulații rutiere
- ◆ 1 parcelă pentru parcări, alei
- ◆ 1 parcelă pentru zonă verde
- ◆ 8 parcele pentru zonă mixtă: locuințe colective, comerț și servicii

Indicatorii urbanistici obligatorii:

Pentru zona mixtă: **locuințe colective, servicii, birouri și funcțiuni complementare** indicii urbanistici de utilizare a terenului propuși sunt:

POT max = 40 %

CUT max = 3,0

Regimul maxim de înălțime propus pentru zona este **S+P+6E+Er**

Înălțime maximă a clădirilor, pentru regim de înălțime S+P+6E+Er

= 24 m - față de cota +0,00

= 25 m - față de cota teren natural

Hcornisa= 22 m (față de cota +0,00) pentru regim de înălțime S+P+6E+Er

Hcornisa= 15 m (față de cota +0,00) pentru regim de înălțime S+P+4E+Er

Hcornisa= 12,5 m (față de cota +0,00) pentru regim de înălțime S+P+3E+Er

Zonă verde compactă: 5% din suprafața terenului

Zone verzi pe parcelele: minim 20%

Bilanț teritorial - reglementări

Teren studiat	Existent		Propus	
	21158 mp	100 %	21158 mp	100 %
Zonă industrială	17822 mp	84,23	----	----
Zonă dotari, servicii, instituții	3336 mp	15,77	----	----
Zona mixtă	----	----	14479 mp	68,43
Zonă parcaje interioare			1461 mp	6,91
Zonă verde	----	----	1058 mp	5,00
Zonă căi de circulație			4160 mp	19,66

Amplasarea construcțiilor pe parcelă

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății, modificat. Distanțele între clădirile de

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiar:

ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII
Timișoara, strada Ion Ionescu de la Brad nr. 3
IULIUS REAL ESTATE s.r.l., MAS IMOB CONS s.r.l.

pe parcelă și distanțele față de clădirile învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare.

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

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

Prin mobilarea propusă pe teren se va completa cvartalul existent și se va defini frontul construit.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Utilitățile vor fi asigurate prin realizarea bransamentelor la rețelele amplasate pe str. Ion Ionescu de la Brad.

a. Alimentare cu apă potabilă

Sistemul de alimentare cu apă potabilă propus pentru acest PUZ este format dintr-o extindere a rețelei de apă pe strada mediană ce se va realiza, care se va lega la sistemul centralizat de apă al municipiului Timișoara de pe strada Ion Ionescu de la Brad, unde există două conducte de alimentare cu apă potabilă (Dn 200 mm din otel și Dn 400 mm din otel).

Se propune ca extinderea noii conducte de alimentare cu apă să se facă din conducta existentă Dn 400 mm. Conducta de alimentare cu apă se va realiza din PEID, D160mm, PE 100, Pn 10 bar. Asta va alimenta gospodăriile de apă de la fiecare bloc de locuințe construit, precum și hidranții supraterani exteriori de incendiu Dn 80 mm prevăzuți.

În zona de bransare la conducta existentă Dn 400 mm se va realiza un camin de vane echipat cu o vană din fontă cu sertar, corp plat Dn 150 mm pe conducta de alimentare a noii zone de locuințe. Acoperirea caminului de vane se va face cu placa prefabricată de beton prevăzută cu capac circular, carosabil, clasa de încărcare D400.

Pentru contorizarea apei potabile pentru fiecare bloc a fost prevăzut câte un camin de apometru din material plastic, D1000 mm, complet echipat cu contor apă rece clasa de precizie "C" pre-echipate pentru transmiterea la distanță a indecșilor. Caminele vor fi prevăzute cu placa de acoperire din beton și capac carosabil clasa D400.

Conducta de bransament prevăzută, pentru fiecare bloc de locuințe, va fi din PEID, D 63 mm, PE 100, Pn 10 bar.

Toate conductele de alimentare cu apă prevăzute vor fi pozate subteran, pe un pat de nisip în grosime de minim 10 cm și protejate de un strat de nisip în grosime de minim 30 cm, la o adâncime de cca. 1,20 m, conform plan de situație anexat.

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizează execuția lucrărilor de investiții.

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

Debite totale ale necesarului de apă

Qzi med= 112,00 m³/zi
Qzi max= 134,40 m³/zi
Qo max= 14,00 m³/h = 3,89 l/s

b. Canalizare

Canalizarea propusă pentru PUZ – ul studiat se va face în sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

1. Canalizarea apelor uzate menajere

Evacuarea apelor uzate menajere de la locuințele colective cuprinse în cadrul prezentului PUZ se va realiza prin intermediul unei extinderi a rețelei publice de canalizare pe strada nouă propusă, extindere ce se va racorda la rețeaua publică de canalizare existentă pe

P.U.Z.

Amplasament:

Beneficiar:

ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII

Timișoara, strada Ion Ionescu de la Brad nr. 3

IULIUS REAL ESTATE s.r.l., MAS IMOB CONS s.r.l.

str. Ion Ionescu de la Brad, in colectorul Dn 600 mm din beton, conform planului de situatie anexat.

Noul colector de canalizare propus va fi realizat din PAFSIN Dn 350 mm, SN 10000. Acesta va fi echipat la schimbarile de directie cu camine de canalizare din elemente circulare din beton, Dn 1000 mm si vor fi acoperite cu placi carosabile din beton armat si capace carosabile clasa de incarcare D400.

Pentru evacuarea apei uzate menajere pentru fiecare bloc a fost prevazut cate un camin de racord din beton Dn 1000 mm, prevazute cu placa de acoperire din beton si capac carosabil clasa de incarcare D400.

Conductele de racord Dn 250 mm vor fi din PVC tip KG, SN8 si vor fi pozate subteran, pe un pat de nisip in grosime de minim 10 cm si protejate de un strat de nisip in grosime de minim 30 cm, conform plan de situatie anexat. Panta minima a conductelor de racord va fi de 0,5%.

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizează execuția lucrărilor de investiții. La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Debite caracteristice de ape uzate menajere

Debit zilnic mediu

$$Q_{zi \text{ med}} = N_g + N_p + N_i + N_{af} = 112,00 \text{ mc/zi}$$

Debit zilnic maxim

$$Q_{zi \text{ max}} = Q_{zi \text{ med}} \times K_{zi} = 134,40 \text{ mc/zi}$$

Debit orar maxim

$$Q_{o \text{ max}} = Q_{zi \text{ max}} \times K_o / 24 = 14,00 \text{ mc/zi} = 3,89 \text{ l}$$

2. Canalizarea apelor pluviale

In vederea asigurarii unei protectii suplimentare impotriva inundatiilor cauzate de precipitatiile abundente, in contextul actual privind managementul schimbărilor climatice, se propune realizarea unui sistem de colectare a apelor pluviale de pe suprafata zonelor amenajate (suprafata parcarilor și drumurilor interioare) prin intermediul rigolelor si a gurilor de scurgere, si stocarea temporara a acestora în câte un bazin de retenție, amplasat pe fiecare parcelă.

Colectarea si transportul apei pluviale se va face prin intermediul conductelor de canalizare din PVC Dn 250 mm, tip KG SN8. Acestea vor fi pozate subteran, pe un pat de nisip in grosime de minim 10 cm si protejate de un strat de nisip in grosime de minim 30 cm, conform plan de situatie anexat. La schimbarile de directie au fost prevazute camine de canalizare din elemente circulare din beton, Dn 1000 mm acoperite cu placi carosabile din beton armat si capace carosabile clasa de incarcare D400.

Apele pluviale de pe suprafetele carosabile vor fi trecute prin cate un separator de produse petroliere cu filtru coalescent (SH5 - SH12), dimensionat la debitele aferente pe fiecare parcela (zonele 5 - 12).

Din separatoarele de hidrocarburi apa pluviala va deversa in bazinele de retentie (BR5 - BR12) prevazute pe fiecare parcela. Acestea au fost dimensionate astfel incat sa poata prelua si aportul de apa pluviala la intensitatea maxima de calcul de pe acoperisul blocurilor, conform breviarelor de calcul anexate. Soluția de fata permite si utilizarea apei acumulate in bazinele de retentie pentru stropitul spatiilor verzi amenajate.

Din bazinele de retentie apa pluviala in exces va fi pompata controlat in noile camine de racord prevazute. Pomparea se va realiza prin intermediul statiilor de pompare (SP5 - SP12) prevazute pentru fiecare bazin de retentie.

Suprafata de calcul pentru apele pluviale a fost considerata ca fiind suprafata zonelor carosabile din cadrul prezentului PUZ, conform breviarelor de calcul anexate.

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiar:

ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII
Timișoara, strada Ion Ionescu de la Brad nr. 3
IULIUS REAL ESTATE s.r.l., MAS IMOB CONS s.r.l.

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizează execuția lucrărilor de investiții. La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

C. Gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la rețeaua existentă în zonă, prin intermediul unei rețele de gaze naturale de presiune redusă.

D. Instalații termice

Se prevede independența energetică privind furnizarea caldurii și a apei calde de consum prin prevederea de centrale termice individuale (de apartament), care vor funcționa cu gaze naturale furnizate de rețeaua de distribuție a orașului. Toate centralele termice vor avea cazane cu randamente ridicate (peste 92%), rezultând astfel emisii reduse de noxe.

E. Alimentarea cu energie electrică și telefonie

Obiectivele se vor racorda la rețeaua electrică din zonă, amplasată pe str. Ion Ionescu de la Brad. Toate aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de SC ENEL ELECTRICA BANAT SA și se vor executa de către firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări. La proiectare și execuție se respectă toate prevederile normativelor și legislația în vigoare.

Depozitarea deșeurilor

Depozitarea deșeurilor menajere se face pe o platformă betonată special amenajată, amplasată în zona intrării pe teren, la distanță mai mare de 10m. față de ferestrele locuințelor.

3.7. Protecția mediului

Conform Anexei 1 din Hotărârea de Guvern 1076 / 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, **criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului** sunt:

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

a) Gradul în care Planul Urbanistic Zonal creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor

Elaborarea prezentului PUZ este determinată de intenția de a funcționaliza un perimetru fost industrial, în acord cu cerințele investitorului și tendința de dezvoltare din zonă. Mobilarea de tip urban propusă creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor

Amplasamentul în suprafața de 21158 mp este situat într-o zonă de tip urban. Funcțiunea principală va fi cea de **locuințe colective / comerț / servicii**.

Resursele alocate vor fi aferente sistemului de apă – canal, curent electric, gaz metan.

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

În organizarea amplasamentului s-a ținut seama de prevederile altor documentații aprobate din zonă, precum și de cadrul construit și funcțiunile existente, urmărindu-se concordarea acestora cu proiectul propus. Prezentul PUZ integrează următoarele propuneri:

- amplasare unor imobile cu funcțiune mixtă: **locuințe colective, comerț și servicii** cu regim de înălțime maxim S+P+6E+Er;
- parcaje, platforme și alei în incintă;
- spații verzi compacte pe parcelă.

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiar:

ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII
Timișoara, strada Ion Ionescu de la Brad nr. 3
IULIUS REAL ESTATE s.r.l., MAS IMOB CONS s.r.l.

c) Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților necesare desfășurării activităților propuse.

d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:

Conform prezentului plan propus, se vor desfășura doar activitatea cu impact nesemnificativ asupra mediului.

e) Relevanța PUZ pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Se va respecta OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

Managementul deșeurilor: Se va întocmi, pentru faza PAC, planul de eliminare de deșeurilor din construcții și demolări, conform cerințelor de protecție a mediului.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

În cazul identificării pe amplasament pe parcursul lucrărilor de construire de deșeuri clasificate ca periculoase, prin responsabilul de șantier, se vor lua următoarele măsuri:

- Containerele utilizate trebuie să poată fi închise și securizate, să asigure un grad ridicat de impermeabilizare - nu este permisă scurgerea de lichide din recipienti în timpul manipulării (stocării) și al transportului. Este necesară asigurarea acoperirii zonei de stocare pentru a împiedica spălarea deșeurilor din containere în caz de precipitații.

Protecția calității apelor

Pe lângă măsurile descrise mai sus, vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente, respectiv HG nr. 188 / 2002.

Protecția calității aerului

Pe lângă măsurile descrise mai sus, utilajele tehnologice și de transport folosite în timpul construcției și operării ulterioare vor respecta HG 1209/2004 modificată prin HG 2176/2004 privind stabilirea procedurilor pentru aprobarea de tip a motoarelor destinate a fi montate pe mașini mobile nerutiere și a motoarelor secundare destinate vehiculelor pentru transportul rutier de persoane sau de marfa și stabilirea măsurilor de limitare a emisiilor de gaze și particule poluante provenite de la acestea, în scopul protecției atmosferei.

Protecția solului

Pe lângă măsurile descrise mai sus, dacă vor apărea pe parcursul lucrărilor, fracțiuni de sol contaminat, acestea pot fi stocate temporar în incinta amplasamentului de unde au fost excavate.

Conform HG 1408/2007 privind modalitățile de investigare și evaluare a poluării solului și subsolului, deținătorul terenului contaminat trebuie să elaboreze studiul de fezabilitate și proiectul tehnic pentru curățarea/remedierea și/sau reconstrucția ecologică a zonei afectate.

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

- a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor - nu este cazul.
- b) natura cumulativă a efectelor – nu este cazul.
- c) natura transfrontalieră a efectelor – nu este cazul.
- d) riscul pentru sănătatea umană: lucrările proiectate nu influențează negativ așezările umane, nu se desfășoară activități cu impact asupra sănătății populației.

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiar:

ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, SERVICII
Timișoara, strada Ion Ionescu de la Brad nr. 3
IULIUS REAL ESTATE s.r.l., MAS IMOB CONS s.r.l.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate): proiectul este amplasat pe un teren redus ca dimensiuni, iar efectele sale sunt locale, la nivelul zonei.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de: caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural – terenul nu este situat în zonă naturală protejată sau în zonă de monumente istorice.

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului – nu este cazul.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv – se propune o ocupare a terenului de doar 40% (conform Avizului de oportunitate obținut) și amenajarea unor zone verzi în procent de 25 %.

În conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, secțiunea III- zone protejate” și anexele sale publicate în MO 152/2000, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului. În apropierea perimetrului studiat nu se află nici o arie de protecție avifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate conform OUG 236/2000.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protecție recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional - nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

a) Realizarea rețelelor de utilități

Terenul pe care se propune investiția a fost incintă industrială, fiind dotat parțial cu rețele edilitare: electrice, apă / canalizare. Prin realizarea investiției propuse se vor modifica necesitățile privind asigurarea utilităților urbane și sunt necesare branșamente noi la rețele sau redimensionări / extinderi.

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

b) Realizarea căilor de comunicații:

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

Teren reglementat

S= 21.158 mp

Teren care rămâne în proprietatea privată

S= 16.998 mp

Teren ce va trece în domeniul public

S = 4.160 mp

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată. Planul Urbanistic Zonal se va integra în Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara.

Intocmit,
Arh. Laura MĂRCULESCU