

# MEMORIU DE PREZENTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL "DEZVOLTARE ZONA MIXTA: COMERT, SERVICII, FUNCTIUNI ADMINISTRATIVE ŞI LOCUIRE COLECTIVA ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+6E+ER"  
Proiect nr. 45/2017

## 1. Introducere

### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL  
"DEZVOLTARE ZONA MIXTA: COMERT SERVICII,  
FUNCTIUNI ADMINISTRATIVE SI LOCUIRE COLECTIVA  
IN REGIM DE INALTIME S+P+6E+Er"

Amplasament: Str. Bujorilor, nr. 160, Timisoara

Inițiator:  
(Beneficiar) **S.C. BEGA MINERALE INDUSTRIALE S.A.**

Elaborator:  
(Proiectant) **s.c."903 STUDIOARH"S.R.L.D**

Data elaborării: ianuarie 2018

Faza de proiectare: **P.U.Z.**

### 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

#### 1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Documentația în fază de Plan Urbanistic Zonal: "DEZVOLTARE ZONA MIXTA: COMERT SERVICII, FUNCTIUNI ADMINISTRATIVE SI LOCUIRE COLECTIVA IN REGIM DE INALTIME S+P+6E+Er" Str. Bujorilor, nr. 160 CF nr. 406302, 405825, Timișoara, a fost întocmită la comanda beneficiarului: SC Bega Minerale Industriale SA

Documentația de față propune soluții și reglementări în scopul dezvoltării unei zone mixte in regim de inaltime maxim S+P+6E+Er

#### 1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Zona studiată – amplasată la limita intravilanului Municipiului Timisoaa cu localitatea Chisoda, pe strada Bujorilor se înscrie din punct de vedere al zonificării teritoriale în intravilan.

Conform Planului Urbanistic General în vigoare **Categoria funcțională: unități industriale**

Folosința actuala: teren curți construcții

## **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

### **1.3.1. LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.**

- Pentru terenul studiat a fost obținut Certificatul de Urbanism nr.2763/23.06.2017
- Conform Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara, terenul de față este situat în intravilanul localității și are destinația de zona industrială
- Conform Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara – în lucru (revizia 3), terenul de față este situat în intravilan și este cuprins în restructurarea zonelor cu caracter industrial – zona mixtă (RiM )
- Terenul studiat este delimitat astfel:
  - la est terenul are front la sr. Bujorilor
  - la sud terenul este delimitat de calea ferată Timișoara – Buzias
  - la vest și nord, terenul este marginit de terenuri aflate în proprietate privată care până în prezent au avut caracter industrial.

### **1.3.2. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.**

Certificatul de Urbanism nr.2763/23.06.2017 a fost obținut în baza H.C.L. nr.157/2002, prelungit prin HCL 105/2012 privind aprobarea respectiv prelungirea valabilității Planului Urbanistic General

### **1.3.3. PROIECTE DE INVESTITII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI**

Terenul studiat este accesibil din strada Bujorilor  
Zona având caracter urbanizat beneficiază de întreaga infrastructură a Municipiului Timișoara.

Conform Planului Urbanistic General aflat în lucru, pentru zona studiată se propune investiția în dezvoltarea tramei stradale majore – str. Bujorilor este prevăzută la lărgirea sa la un prospect transversal de 20m

## **2. Stadiul actual al dezvoltării**

### **2.1.EVOLUȚIA ZONEI**

#### **2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI**

Dezvoltarea zonei a prezentat un caracter modest. Odată cu încetarea activității fostei fabrici „Prefatim” singurele intervenții remarcabile au fost la principalele clădiri existente pe amplasament, încercându-se conversia lor în spații care să adaptească birouri și servicii.

#### **2.1.2. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII**

Întreaga zonă are un caracter industrial – părăsit.  
Evoluția localității a demonstrat necesitatea reînnoirii fondului construit cu locuințe și imobile care să corespundă necesităților actuale, cu un grad sporit de confort.

## **2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE**

### **2.2.1. POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII**

Terenul studiat este situat în partea extrem – sudică a municipiului Timișoara, în intravilanul localității.

Terenul ce face obiectul PUZ este accesibil din Str. Bujorilor și beneficiază de întreaga rețea de străzi a municipiului Timișoara, are front stradal de 232 m la Str. Bujorilor și o adâncime variabilă de 200-400m

Terenul în suprafața totală de 65.457mp este înscris în CF nr. 406302, 405825,  
- nu există sarcini

### **2.2.2. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA, SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL**

- Zona ce face obiectul studiului este favorizată prin prisma poziției în țesutul urban.
- Accesibilitatea zonei este asigurată de existența arterelor majore, respectiv Str. Bujorilor.
- La nivel edilitar întreaga zonă este echipată.
- Zona nu este dotată cu servicii de interes local și general

**Zona limitrofă ariei studiate trece printr-un proces de densificare și de reconversie în sensul dotării cu servicii și construirii de imobile cu regim de înălțime mai mare de P+4**

## **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

### **2.3.1. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE**

Pentru realizarea studiului geotehnic s-au precizat lucrările de prospectare geotehnică, stabilite conform **NORMATIVULUI PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENȚELE ȘI METODELE CERCETĂRII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE NP 074/2007.**

### **2.3.2. DATE GENERALE DESPRE AMPLASAMENT ȘI CONSTRUCȚII**

Amplasamentul cercetat ce face obiectul studiului de față se află în intravilanul Mun. Timișoara, jud. TIMIȘ, identificat prin planul de situație anexat.

Terenul are o suprafața relativ plană, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare.

**Suprafața relativ netedă a câmpiei** a imprimat apelor curgătoare și a celor în retragere, cursuri rătăcitoare cu numeroase brațe și zone mlăștinoase, ceea ce a dus la depuneri de particule cu dimensiuni și fragmente de la foarte fine (argile coloidale) la particule de prafuri și nisipuri, care prin asanarea apelor s-a ajuns la straturi în genere separate în funcție de mărimea fragmentelor de bază.

**In asemenea situații, stratificația poate să se schimbe pe distanțe uneori mici.**

**Geologic**, zona se caracterizează prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcătuit din argile, prafuri, nisipuri și pietrișuri cu extindere la peste 100 m adâncime. Fundamentul cristalin-granitice se află la circa 1400 ÷ 1700 m adâncime și este străbătut de o rețea densă de microfalii (fracturi).

**Seismicitatea. Conform codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat în localitatea *Timisoara* sunt caracterizate prin valorile perioadei de colt**

**$T_c = 0,7\text{sec.}$ ; a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului  $\beta_0 = 2,50$ ; a spectrului normalizat de răspuns elastic (din codul menționat) și accelerația terenului pentru proiectare  $a_g=0,20g$ .**

**Adâncimea maximă de îngheț** este stabilită conform STAS 6054-77 de 0,70m.

**Din punct de vedere climatic**, zona se caracterizează prin următoarele :

a) Temperatura aerului:

- Media lunară minimă:  $-1^\circ\text{C}$  – Ianuarie;
- Media lunară maximă:  $+20^\circ\text{C}$  ...  $21^\circ\text{C}$  – Iulie-August;
- Temperatura minimă absolută:  $-35,3^\circ\text{C}$ ;
- Temperatura maximă absolută:  $+40,0^\circ\text{C}$ ;
- Temperatura medie anuală:  $+10,9^\circ\text{C}$ ;

b) Precipitații:

- Media anuală: 631 mm.

### **Regimul eolian**

**Regimul eolian** indică o frecvență mai mare a vânturilor din sectorul vestic, cu precipitații bogate și viteze medii ale acestora de 3 m/s ... 4 m/s. Vântul dominant bate din sectorul vestic (15 %).

## **2.4. CIRCULAȚIA**

### **2.4.1. ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE**

Obiectivul este amplasat în partea extrem – sudică a municipiului Timișoara, în zona deservită de artere majore.

Factori generatori de perturbări ale traficului din zonă pot fi considerați:

- existența traficului greu pe str. Bujorilor
- inexistența locurilor de parcare amenajate

### **2.4.2. CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI, INCOMODĂRI ÎNTRE TIPURILE DE CIRCULAȚIE, PRECUM ȘI DINTRE ACESTEȘI ALTE FUNCȚIUNI ALE ZONEI, NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ȘI DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI, CAPACITĂȚI ȘI TRASEE ALE TRANSPORTULUI ÎN COMUN, INTERSECȚII CU PROBLEME.**

Terenul are front la strada Bujorilor, strada de categoria a-II-a, care asigură legătura între Municipiul Timișoara și localitatea Chisoda

în zona lipsește și desăvârșirea rețelei de străzi secundară, strada Bujorilor delimitând fosta platformă industrială

## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

### **2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ**

Zona are un caracter preponderent industrial - abandonat

- locuire colectivă în imobile în regim de înălțime P+4 cu grad mic de confort
- locuirea individuală sau locuirea în imobile în regim mic de înălțime este prezentă într-o zonă îndepărtată aflată la o distanță de cca.150m.

- vis-a vis de amplasamentul studiat, de cealalta parte a strazii Bujorilor se gaseste o zona cudestiantie speciala in proprietatea MAPN, unde la frontul strazii sunt ridicate cladiri in regim de inaltime P+4

#### 2.5.2. GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Pe terenul cu numarul top 406302 se afla în prezent construite clădiri în suprafața de 11.242mp cu un regim maxim de înălțime de P+2e

Pe terenul cu numarul top 405825 se afla in prezent cosntruit un imobil de locuinte colective in regim de inaltime P+4E in suprafata construita de 486mp

#### 2.5.3. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU CELE VECINE

Se remarca deficiente in asigurarea cu servicii a zonei, acestea lipsind cu desavarsire

Se propune dezvoltarea unei zone mixte comert servicii, functiuni administrative si locuire colectiva care sa raspunda necesitatii de echipare cu servicii a zonei.

#### 2.5.4. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Terenul studiat nu are în prezent spatii verzi amenajate.

### 2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

#### 2.6.1. STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, ÎN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITĂȚII

Terenul ce face obiectul P.U.Z. este deservit de rețele de canalizare, alimentare cu energie electrică, termoficare, telecomunicații.

### 2.7. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Proprietatea este privată, construcțiile ce sunt propuse a se realiza sunt ansabluri rezidentiale cu parter comerciaal care sa adaposteasca si functiuni asociate locuirii

Potrivit legii propunerea de reglementare va fi supusă consultării populației în cadrul **procedurilor de informare a populației** ce vor fi organizate de Municipiul Timișoara, Direcția Urbanism, Serviciul Planificare Spațială.

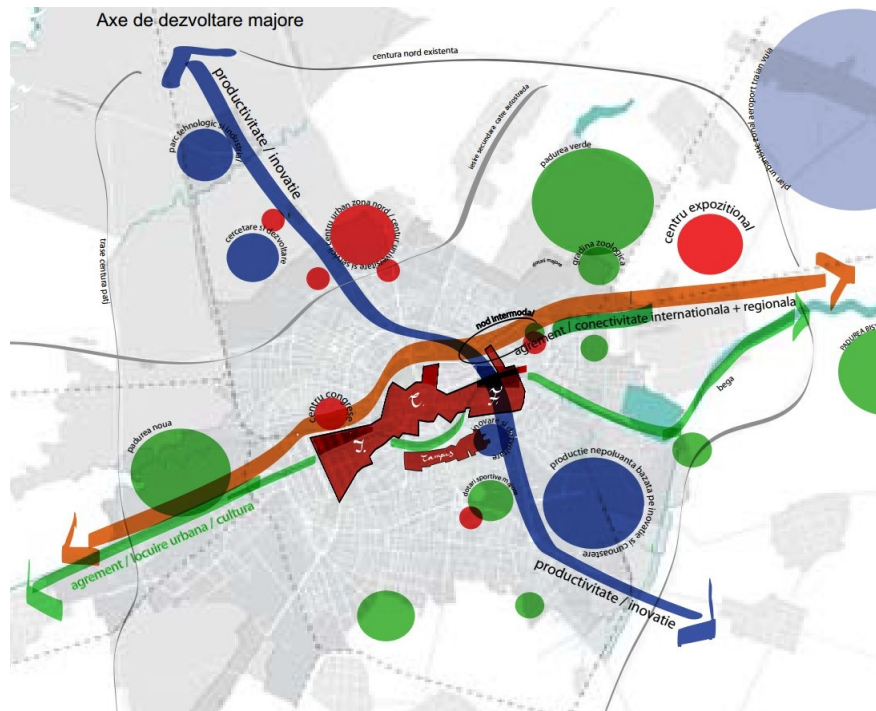
## 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

### 3.1. PREVEDERI ALE P.U.G. / Masterplan

- Conform Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara, terenul de față este situat in intravilan, zona industrială

- Conform obiectivelor si politicilor lansate de Masterplanul 2012 , politica intitulata "Mărirea fondului de locuințe si creșterea calității locuirii" prevede pentru zona studiata, dezvoltarea de zone rezidențiale cu funcțiuni complementare.

Prin propunerea de zone mixte locuinte colective și servicii , se preia programul 3 Politica 6 descrise in Masterplan.



• Conform Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara – în lucru (revizia 3), terenul de față este situat în intravilan și este cuprins în zona de restructurare a zonelor industriale – zona mixta (RiM )

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Zona studiată a suferit de-a lungul timpului un proces continuu de abandonare a spațiului, fenomen datorat funcțiunii inițiale de industrie, și contrar dezvoltării urbanistice a orașului, lucru cel puțin ciudat, considerând poziția din cadrul orașului.

În concluzie nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent ci de îmbunătățirea fondului construit și de reconversia unei zone industriale parasite.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Se propune modernizarea accesului din Str. Bujorilor, realizarea unei trame stradale pe direcția est-vest / nord-sud care să genereze mai departe o soluție fiabilă la nivelul întregii zone.

### **3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

#### **3.5.1. ELEMENTE DE TEMĂ, FUNCȚIONALITATE, AMPLASARE**

**Prin tema de proiectare stabilită de comun acord, se solicită următoarele:**

- Realizarea unei subzone mixte: comerț, servicii, funcțiuni administrative și birouri în partea estică a amplasamentului care să cuprindă construcțiile existente pe amplasament ce au fost renovate.
- Realizare unei subzone mixte: comerț, servicii și locuire colectivă în imobile în regim de înălțime maxim S+P+6+Er

- Realizarea unei trame stradale care sa fie coerenta si care sa genereze solutii pentru intreaga zona.
- asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiunii propuse.
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz, conform propunerilor și avizelor, etc.

Documentația are drept obiect:

1. Realizarea pe un teren, în suprafață de 64.485mp, a unei lotizari care sa adaposteasca ansambluri rezidentiale cu parter comercial, spatii comerciale și locuinte colective la etajele superioare.
2. Reglementarea juridica a unei parcele in suprafata de 972 mp pe care se afla construit un imobil de locuinte colective in regim de inaltime P+4E
3. Asigurarea în incinta a locurilor de parcare necesare.
4. Asigurarea de spații verzi amenajate, în suprafață totală de 20% din suprafața terenului.

### **3.5.1. BILANT TERITORIAL INDICI CARACTERISTICI**

BILANT TERITORIAL

#### **• BILANT TERITORIAL**

<b>SUPRAFATA TEREN</b>	<b>SITUATIA EXISTENTA mp</b>	<b>SITUATIA PROPUSA mp</b>
<b>Szi- subzona industrie Clădiri platforme, parcuri, alei spatii verzi amenajate</b>	<b>64.698,00</b> 11.242 (17,37%) 53.456 (82,63%) 0 (0,00%)	-
<b>UTR 1– Subzona mixta comert, servicii, functiuni administrative și birouri</b> SzM- subzona mixta comert, servicii, functiuni administrative și birouri clădiri platforme, parcuri SzV-spatii verzi amenajate în cadrul parceleii	-	<b>17.639.mp 27,27%</b>  <b>17.639 mp 100.00%</b>  12.347mp (70%) 1.764mp (10%) 3.528mp (20%)
<b>UTR 2– Subzona mixta comert, servicii și locuire colectiva</b> Szc- subzona cai de comunicatie rutiera SzL- subzona mixta comert, servicii, și locuire colectiva clădiri platforme, parcuri, alei, locuri de joaca SzV – subzona spatii verzi amenajate spatii verzi amenajate în cadrul parcelei spatii verzi independete	-	<b>47.059mp 72,73%</b>  <b>7.680mp 16.31%</b>  <b>35.634mp 75.72%</b>  17.743mp 10.645mp <b>10.843mp 23.04%</b> 7.098mp(65,47%) 3.745mp(34,53%)
<b>UTR 3– Subzona locuire colectiva</b>	<b>972,00</b>	<b>972mp 1,49%</b>

<b>existența (CF nr.405825)</b>			
cladiri	486mp (50%)	486mp (50%)	
platforme, parcari, alei locuri de joaca spatii verzi amenajate în cadrul parcelei	486mp (50%)	291mp (30%) 195mp (20%)	
<b>TOTAL</b>	<b>65.670,00</b>	<b>33.480mp</b>	<b>100,00%</b>

## INDICI CARACTERISTICI

### U.T.R.1

#### SUBZONA MIXTA COMERT, SERVICII, FUNCTIUNI ADMINISTRATIVE SI BIROURI

INDICI PROPUȘI

P.O.T. 70%

C.U.T. 2,8

regim de de inaltime S+P+6E+Er

Spatii verzi min. 20%

H.max=32.00m

### U.T.R. 2

#### SUBZONA MIXTA COMERT, SERVICII SI LOCUIRE COLECTIVA

INDICI PROPUȘI

P.O.T. 50%

C.U.T. 2,8

regim de de inaltime S+P+6E+Er

Spatii verzi min. 20%

H.max=30.00m

### U.T.R. 3

#### SUBZONA LOCUIRE COLECTIVA EXISTENTA, IN REGIM DE INALTIME P+4E EXISTENTA

INDICI EXISTENTI SI MENTINUTI

P.O.T. existent 50%

C.U.T. existent 2,5

regim de de inaltime existent P+4E

## **3.6.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

### **a. Alimentare cu apă**

Pentru satisfacerea nevoilor de apă se impune realizarea unui brașament la rețeaua de apă a localității Timișoara atât pentru satisfacerea nevoilor igienico-sanitare din cadrul obiectivului cât și pentru asigurarea necesarului de stingere a incendiilor. Legătura cu conducta de apă existentă a municipiului Timișoara, se va realiza din str.Bujorilor printr-un brașament propus.

Debitele de apă necesare conform breviarului de calcul sunt:

$$Q_{zi\ med} = 125,10\ m^3/zi = 1,44\ l/s$$

$$Q_{zi\ max} = 1,30 \times Q_{zi\ med} = 162,63\ m^3/zi = 1,88\ l/s$$

$$Q_{orar\ max} = (2,8 \times Q_{zi\ max}) / T = 455,36\ m^3/zi = 18,97\ m^3/h = 5,27\ l/s$$

Pentru parcelele propuse în planul urbanistic zonal alimentarea cu apă se va realiza prin intermediul unui brașament la rețeaua de apă a localității Timișoara cu o conductă din PE-HD având De 90 mm.



Rețeaua de apă propusă din cadrul obiectivului este formată dintr-o conductă PE-HD, PN6, De 90x6,3 mm în lungime de cca. L = 935m. Fiecare clădire de pe amplasament a avea propriul bazin de acumulare a apei potabile cât și propriul cămin de contorizare a consumului de apă,

### **b. Stingerea incendiilor**

În incinta parcelelor propuse în P.U.Z.–ul studiat s-au prevăzut 8 hidranți supraterani de incendiu exterior având DN 80 mm, (conform planului de situație ED -01) amplasați pe spațiul verde

Hidranții sunt alimentați din rețeaua de alimentare cu apă de la Municipiul Timișoara.

Pozarea conductelor se va face îngropat sub adâncimea de îngheț conform STAS 6054-77 pe un strat de nisip de cca. 15 cm.

Avizul de principiu obținut la faza P.U.Z. nu autorizează execuția lucrărilor de investiții.

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

### **c. Canalizare**

Canalizarea menajeră a fost dimensionată la debitele:

$$Q_{uz.zimed} = Q_{zimed} = 125,10 \text{ m}^3/\text{zi} = 1,44 \text{ l/s}$$

$$Q_{uz.zimax} = Q_{zimax} = 162,63 \text{ m}^3/\text{zi} = 1,88 \text{ l/s}$$

$$Q_{uz.orarmax} = Q_{orarmax} = 455,36 \text{ m}^3/\text{zi} = 18,97 \text{ m}^3/\text{h} = 5,27 \text{ l/s}$$

Debitul de apă uzată menajeră se determină conform STAS 1846-1:2006.

Având în vedere dezvoltarea zonei, și a investițiilor ce se vor executa în zonă, s-a luat în calcul extinderea sistemului de canalizare a Municipiului Timișoara, motiv pentru care s-a ales ca diametrul conductei colectoare de canalizare de pe amplasament să aibă 300mm.

Apele uzate menajere de la parcelele propuse vor fi colectate și evacuate la rețeaua de canalizare a localității Timișoara prin intermediul unei extinderi a rețelei de canalizare având De 300mm. Legătura la conducta de canalizare existentă se va realiza în Strada Bujorilor prin intermediul căminelor de racord.

Pentru apele uzate menajere de la parcelele propuse în P.U.Z. s-a prevăzut o rețea de canalizare din tuburi PVC, SN4, cu De 300mm în lungime de 320 m cât și o rețea având De 250x6,1 mm în lungime de cca. L = 495 m. Pe această rețea s-au prevăzut 20 cămine de vizitare.

Traseul rețelelor de canalizare și pozițiile căminelor de vizitare se vor urmări pe planul de situație (ED-01). Panta canalului este funcție de adâncimea de ieșire din clădire, astfel încât să se asigure viteza de autocurățire.

Materialul utilizat pentru realizarea rețelei de canalizare va fi PVC pentru canalizare SN 4,  $D_{ext} = 250$ , respectiv 300mm. Materialul din care sunt realizate conductele au o rezistență mare față de agresivitatea solului și o durată mare de existență (50 ani).

Rețeaua de canalizare va fi poziționată obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip de 15 cm iar lateral de 20 cm.

Rugozitatea conductelor este foarte mică ( $\zeta = 0,03$ ) iar materialul din care sunt realizate prezintă o mare siguranță la transport și o etanșare absolută a rețelei realizate.

Pentru asigurarea unei exploatare corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute cu cămine de vizitare amplasate la o distanță maximă de 60 m unul de altul, conform STAS 3051 – 91. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

Căminele de vizitare vor fi realizate din beton armat monolit, conform STAS 2448–82, având dimensiunile plăcii de bază 1,5 x 1,5 m. Ele vor fi acoperite cu capace de fontă/material compozit carosabile, în teren cu apă subterană și vor fi protejate la exterior prin strat de bitum, iar la interior prin tencuire.

**d. Apele pluviale de pe caile de circulație și parcuri (subsol)** se vor colecta prin intermediul rigolelor propuse pe amplasament vor fi trecute printr-un decantor-separator de hidrocarburi (DSH), ca apoi să ajungă în Bazinul de retenție (BR) propus.

Apele pluviale de pe rampa ce duce la subsol vor fi colectate prin intermediul unei rigole, vor fi trecute printr-un decantor-separator de hidrocarburi (DSH), ca apoi să ajungă în Bazinul de retenție (BR) propus.

Apele pluviale de pe placa subsolului vor fi colectate prin intermediul unor rigole, aduse într-o basă dotată cu pompa, vor fi trecute printr-un decantor-separator de hidrocarburi (DSH), ca apoi să ajungă în Bazinul de retenție (BR) propus

**Apele pluviale de pe acoperis** se vor colecta prin intermediul gașerelor propuse pe amplasament vor fi trecute printr-un decantor-separator de hidrocarburi (DSH), ca apoi să ajungă în Bazinul de retenție (BR) propus.

Pentru apele pluviale de la parcelele propuse în P.U.Z. s-a prevăzut o rețea de canalizare din tuburi PVC, SN4, cu De 250X6,1 mm în lungime de cca. L = 683m. Pe această rețea s-au prevăzut 18 cămine de vizitare.

Decantarele-separatoarele de hidrocarburi (DSH) sunt dimensionate la un debit de 33,32 l/s respectiv un debit de 27,37 l/s și vor colecta nisipul și uleiurile provenite accidental de la autovehicole.

Bazinele de retenție (BR) propuse, pot asigura stocarea apei pe timpul ploii a unui volum de 147 m<sup>3</sup>, respectiv a unui volum de 103 m<sup>3</sup>.

- Bazinul de retenție din zona de locuințe va fi sub forma de iaz, unde se vor colecta apele pluviale provenite de pe acoperisuri și platforme betonate, ulterior epurării acestora prin Decantorul-separatorul de hidrocarburi.

Acesta va avea un volum de 147 m<sup>3</sup>

II. Dimensiunile celui de-al doilea bazin de retenție - din zona comercială sunt:

- L = 6.90 m, l = 6.00 m, H = 2.5 m - pentru un volum de 103 m<sup>3</sup>

Ulterior, prin intermediul stațiilor de pompare (SP) apele pluviale cumulate în bazinul de retenție vor fi deversate în sistemul de canalizare de incintă cu ajutorul stației de pompare care refulează în CM8 – zona de locuințe, iar în zona comercială va refuza în canalul de linistire din imediata apropiere.

Apele vor trece prin sistemul de canalizare propus din incintă, ca apoi prin intermediul caminului de racord să ajunga in sistemul de canalizare centralizat al Municipiului Timișoara

Apele pluviale vor fi contorizate printr-un contor amplasat pe refularea pompei si cadrul statiei de pompare apa pluviala.

### **3.7.PROTECȚIA MEDIULUI**

#### **3.7.1. DIMINUAREA PÂNĂ LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE**

Lucrările proiectate nu influențează obiectivele existente în zonă, ca atare nu se necesită măsuri pentru evitarea pagubelor sau măsuri de refacere a lucrărilor afectate.

#### **3.7.2. PREVENIREA RISCURILOR NATURALE**

Surse de poluanți pentru apele subterane în perioada de execuție, respectiv exploatare, nu există.

Riscurile care pot apărea pentru sănătatea umană sau pentru mediu sunt cele din perioada de execuție a lucrărilor.

Poluanții pentru aer în timpul execuției sunt: praful, zgomotul, gaze de eșapament. Praful rezultă de la execuția săpăturilor, împrăștierea nisipului, a pământului, din compactare etc.

#### **3.7.3. DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR**

Deșeurile menajere se vor colecta în europubele, care se vor amplasa pe o platformă amenajată în cadrul fiecărei parcele. Gunoiul menajer va fi colectat de o firmă specializată, respectiv RETIM.

#### **3.7.4. RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDĂRI DE MALURI, PLANTĂRI DE ZONE VERZI, ETC.**

În prezent, terenul nu este degradat.

Pe fiecare parcelă se va asigura amenajarea spațiilor verzi.

#### **3.7.5. REFACEREA PEISAGISTICĂ ȘI REABILITARE URBANĂ**

Modernizarea tramei stradale împreună cu întreaga infrastructură, va însemna pentru zonă, momentul în care se vor putea executa și corela toate lucrările de plantare a aliniamentelor de spații verzi ce fac parte din prospectul drumurilor.

#### **3.7.6. ELIMINAREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI AL REȚELELOR EDILITARE MAJORE**

Odată cu finalizarea infrastructurii edilitare și rutiere în zonă, se vor elimina disfuncționalitățile existente privind traficul.

Se va asigura astfel fluența traficului la nivel de zonă.

#### **3.7.7. Tratarea criteriilor de mediu conform HG 1076/2004**

În cele ce urmează, în vederea surprinderii efectelor semnificative potențiale asupra mediului, situația propusă prin prezenta documentație, se va analiza din punct de vedere al încadrării în criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului, cuprinse în anexa nr. 1 la HG 1076/2004, (modificată la data de 29.10.2012), privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe. Cele două nivele de analiză precizate în hotărârea menționată mai sus sunt cel referitor la caracteristici ale planului și cel referitor la caracteristici ale efectelor și ale zonei posibil a fi afectate de propunerile PUZ. În ceea ce privește caracteristicile semnificative ale planului, se precizează următoarele:

- Planul urbanistic zonal creează un cadru organizatoric și juridic pentru toate proiectele concrete de dezvoltare teritorială ulterioară de pe terenul studiat,

cuprinzând toate investițiile din acest areal; prin natura activităților propuse – locuințe colective, dotării și servicii, se oferă celor interesați posibilități noi de amplasare a locuințelor private; nu există condiții de funcționare care să necesite atenție deosebită; transportul în comun spre zonă va crește în viitor; proiectul lămurește orizontul alocării resurselor pentru administrația publică Timișoara.

- Din perspectiva promovării dezvoltării durabile, planul urbanistic zonal se include în următoarele direcții: înlocuirea cu energii regenerabile a energiilor fosile, dezvoltarea prevenirii și reciclarea deșeurilor, dezvoltarea unui urbanism ce favorizează mixtura de activități, asigurarea unei echipări tehnico-edilitare centralizate pentru întreaga zonă;
- Problemele de mediu relevante pentru plan sunt următoarele:
  - alimentarea cu apă se va realiza în sistem centralizat, prin extindere de la rețeaua publică a Timișoarei;
  - evacuarea apelor uzate menajere este propusă în sistem centralizat, prin racordare la canalizarea Timișoarei;
  - sunt de încurajat soluțiile de folosire a energiilor regenerabile în toate cazurile și la toate nivelurile posibile, sursele de energii fiind disponibile la nivelul zonei;
  - evacuarea deșeurilor se va face diferențiat pentru cele menajere, preluate de regia municipală Retim.
  - protecția ariilor construite împotriva poluării provenite din trafic este prevăzută a fi rezolvată prin spații verzi și plantații de aliniament;
- Planul cuprinde prevederi din toate strategiile la nivel național, preluate și detaliate la nivel județean în cadrul PATJ Timiș: strategia națională privind gestionarea deșeurilor, strategia națională privind gospodărirea apelor, strategia națională pentru conservarea factorilor de mediu, strategiile naționale, europene și internaționale privind zonele naturale și construite protejate, ș.a.

În ceea ce privește caracteristicile efectelor și ale zonelor posibil a fi afectate de propunerile PUZ, se precizează următoarele:

- efectele cele mai probabile ale implementării planului se pot raporta la principalii factori de mediu:

*biodiversitatea* nu este afectată, datorită faptului că terenul de față are categoria de folosința curți construcții;

asupra *populației* existente nu există efecte semnificative negative ci efecte pozitive ce țin de asigurarea unui mediu urban de înaltă calitate, precum și premisele populării unui teren care la ora actuală este parșit, această intervenție (urbanizare) asupra teritoriului având efecte de cel puțin 200-300 de ani, intervenția fiind reversibilă;

*sănătatea umană* nu va avea de suferit de pe urma implementării planului;

*fauna și flora* nu vor avea de suferit de pe urma implementării planului;

*solul natural va fi afectat de implementarea proiectului, acest proces fiind reversibil în urma demolării construcțiilor și amenajărilor;*

*apa* este un factor ce nu va avea de suferit datorită echipării centralizate, racordate la sistemul municipal;

*aerul* nu va avea de suferit de pe urma implementării planului, din contră prin plantarea zonelor verzi, microclimatul local va fi influențat pozitiv;

*factorii climatici* - temperatură, vânt, presiune, etc, nu vor fi influențați de implementarea planului;

*valorile materiale care se pierd prin implementarea planului sunt materialele*

*de constructie ale cladirilor existente pe terenul studiat, alegerea fiind aceea de a fructifica mai bine potențialul terenului situat într-o zona privilegiata a Municipiului Timișoara;*

implementarea planului nu distruge topografia terenului;

*nu există valori de patrimoniu cultural, arhitectonic, arheologic sau peisagistic;*

- efectele nu au o natură cumulativă semnificativă;
- în context transfrontalier, nu există efecte semnificative;
- riscul privind sănătatea oamenilor sau pentru mediu este nesemnificativ;
- se estimează că efectele implemetării prezentului plan pot afecta cel mult pe o rază de 100 m;

### **3.8.NORME DE IGIENA SI SANATATE PUBLICA**

#### **3.8.1. Tratarea criteriilor de igiena si sanatate publica conform OMS nr 119/2014**

În ceea ce privește caracteristicile semnificative ale planului urbanistic zonal ce face obiectul prezentului proiect, se precizează următoarele:

Art 3

Cladirile propuse a fi amplasate au o inaltime maxima de 30m pentru locuintele colective si 32m pentru cladirile care adapostesc servicii, distantele dintre cladirile propuse si cladirile invecinate care au destinatia de locuire este mai mare de 30m, evitandu-se astfel umbrirea lor.

La amplasarea cladirii pe parcela 2 se constata o distanta mai mica de 30 de m fata de fatada cladirii invecinate existente. Astfel s-a trecut la realizarea unui studiu de insorire. Concluzia studiului de insorire (anexat prezentei documentatii) este faptul ca sunt indeplinite conditiile de insorere stabilite de OMS 119/2014

Datorita orientari terenului pe directia nord-sud/est-vest si a temei de proiectare toate apartamentele de locuit prevazute vor fi iluminate natural, cu obligatia asigurarii iluminarii natural a tuturor incaperilor de locuit pe durata a cel puțin 1 ½ (90 de minute) la soltitiul de iarna

Finisajele ce se vor propune pentru fatade vor avea ca scop impiedicarea reflexiei suparatoare a luminii- placaje de sticla mata si geamuri reflexive cu indice de reflexivitate mai mare de 45%

Art 4.

a)la nivelul terenului, pentru fiecare parcela in parte se va amplasa o platforma pentru depozitarea recipientelor de colectare selective a deseurilor menajere la o distanta de minim 10m fata de ferestrele locuintelor. Platforma va fi imprejmuita si accesul restrictionat pe baza de cheie/cartel de acces.

b)spatiile de joaca vor fi dimensionate astfel:1,3mp/locuitor, vor fi imprejmuite, accesul controlat cu porti metalice prevazute cu deschidere lenta si greoaie/sistem protectie copii. La proiectarea spatiilor de joaca si a mobilierului urban se va pune accentual pe evitarea accidentarii utilizatorilor. Ele vor fi amplasate la o distanta minim de 5 m fata de ferestrele apartamentelor.

c)la nivelul terenului se vor executa platforme parcare pentru accesul la biroul prevazut la parter (unde este cazul) si/sau la locuinte. Distanta parcarilor fata de ferestrele incaperilor de locuit este mai mare 5m, inaltimea minima a parterului va fi de de 5,00m , facand astfel ca distanta intre ferestrele incaperilor de locuit si locurile de parcare MASURATE IN PLAN OBLIC/VERTICAL PE LINIA DE CEA MAI MICA DISTANTA sa

fie de minim 5,00 pentru incaperi cu inaltimea parapetului de geam 0.00m (respectiv minim 6,00m pentru incaperi cu inaltimea parapetului de geam 1.00m)  
marea majoritate a locurilor de parcare vor fi prevazute la nivelul subsolului cladirii, accesul la subsol facandu-se printr-o rampa care permite circulatia in dublu sens si care va fi prevazuta la o distanta minima de 5,00 m fata de ferestrele incaperilor de locuit MASURATA IN PLAN OBLIC/VERTICAL PE LINIA DE CEA MAI MICA DISTANTA

Art 5.

Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită  
Nu sunt prevazute a se desfasura activitati de productie de orice fel

Art.6

(1) spatiile comerciale, servicii si functiuni administrative se vor prevedea cu conditia ca acestea prin functionarea lor sa nu creeze discomfort si riscuri pentru sanatatea locatarilor de la etajele superioare sau cladirile invecinate

este interzisa amplasarea a unitatilor de productie de orice fel indiferent de etaj sau pozitie pe terenul studiat.

Art.17.

Suprafetele minimale ale incaperilor se vor stabili cu respectarea normativelor Legii 114/1996 si OMS nr.119/2014 luindu-se in considerare legea care stabileste cele mai mari suprafete.

Iluminatul natural se va face prin suprafete vitrate conform STAS nr 6221-89 si OMS 119/2014 luindu-se in considerare normativul care stabileste cea mai mare suprafata vitrata

Art.47

Cladirile propuse vor fi racordate la sistemul public centralizat de alimentare cu apa potabila.

Art. 48

Cladirile propuse vor fi racordate la sistemul public centralizat de canalizare a apelor menajere

### **3.9.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zonă, conform legii 213/1998

Terenul in suprafata totala de 65.457mp este inscris in CF nr. 406302, 405825,

- nu există sarcini

- proprietari: SC Bega Minerale Industriale SA

Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse – nu e cazul.

Drumurile odata utilate se intentioneaza a fi trecute în domeniul public

Șef proiect  
arhitect STANCU LUCIAN