

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA**

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

---

**FOAIE DE CAPAT**

Denumirea proiectului:

**PLAN URBANISTIC ZONAL  
COMPLEX PARK PLAZA  
CALEA ARADULUI NR. 1, TIMISOARA**

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL  
Timișoara, Calea Aradului nr. 1

Amplasament: Timișoara, Calea Aradului nr. 1

Proiectant: SC MELVIN SRL  
Spl. Tudor Vladimirescu nr. 19A, biroul 2, Timisoara

Proiectant de specialitate: Arhitect Urbanist Loredana PESCARU

Faza de proiectare: **PUZ ETAPA IV**  
Timisoara, SEPTEMBRIE 2015

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA**

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

---

**LISTA DE RESPONSABILITATI****PROIECTANT:**

s.c. MELVIN s.r.l.

Şef proiect

arh. LOREDANA PESCARU

Urbanism

arh. LOREDANA PESCARU

**COLABORATORI:**

Ridicare topografică

SC GEOLINK SRL

Str. Doja Gheorghe, 5, Timişoara, Timis, 300195

Ing. Adrian CIORTEA

Alimentare cu Apa-Canal:

S.C. Aqua Plan West S.R.L.

Str. Tudor Vladimirescu, nr 19A, biroul nr 5

Timişoara, Timiş, 300175

Ing. Gabriel DOLOG

Alimentare cu energie electrica:

S.C. ELDD S.R.L.

str. Ovidiu Cotrus 34, Timişoara, Timiş,

ing. Alin TUDOR

Lucrari rutiere:

S.C. ALPHA ENGINEERING S.R.L.

str. Gheorghe Bariţiu, Nr. 40, Sc. B, Ap. 11, Corp B,

Timişoara, Timiş 300167

ing. Adrian ZBIRCEA

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA**

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

---

**BORDEROU****A. PIESE SCRISE**

- 1.CERERE
- 2.FOAI DE CAPĂT
- 3.COLECTIV DE ELABORARE
- 4.BORDEROU
- 5.MEMORIU TEHNIC URBANISM
- 6.REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
- 7.CERTIFICAT DE URBANISM NR. 4217 / 17.12.2013 (prelungit pana la data de 16.12.2015)
- 8.EXTRAS CF
- 9.CUI
- 10.Avize cerute prin Certificatul de Urbanism

**B. PIESE DESENATE**

1. INCADRARE IN LOCALITATE ..... PL. NR. U285.01
2. INCADRARE IN PREVEDERILE PUG TIMISOARA ..... PL. NR. U285.01.1
3. STUDIU DE ZONA ..... PL. NR. U285.01.2
4. PLAN DE SITUATIE EXISTENT ..... PL. NR. U285.02
5. REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE\_ETAPA 1..... PL. NR. U285.03A
6. REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE\_ETAPA 2..... PL. NR. U285.03B
7. REGLEMENTARI URBANISTICE ECHIPARE EDILITARA ... PL. NR. U285.04\_ed
8. PLAN DE SITUATIE REGLEMENTARI  
RETELE ELECTRICE SI DE TELECOMUNICATII ..... PL. NR. E-01
9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA ..... PL. NR. U285.05
10. POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA\_ETAPA 1..... PL. NR. U285.06A
11. POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA\_ETAPA 2..... PL. NR. U285.06B
12. STUDIU DE CVARTAL .....PL.NR. U285.07
13. PROPUNERE VOLUMETRIE .....PL.NR. U285.08
14. PROPUNERE VOLUMETRIE .....PL.NR. U285.09

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA**

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

---

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

<b>DENUMIREA LUCRARII:</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL COMPLEX PARK PLAZA</b>
<b>BENEFICIAR:</b>	<b>S.C. PARK PLAZA S.R.L.</b>
<b>AMPLASAMENT:</b>	<b>Timișoara, Calea Aradului nr. 1</b>
<b>NUMAR PROIECT:</b>	<b>U 285 / 2013</b>
<b>FAZA DE PROIECTARE:</b>	<b>PUZ - ETAPA 4</b>
<b>DATA ELABORARII:</b>	<b>SEPTEMBRIE 2015</b>

#### 1.2. OBIECTUL LUCRARII:

Prezenta documentație PUZ își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru realizarea unei zone pentru: birouri, comerț, servicii, spații de cazare (hotel), locuințe în system colectiv în cadrul unui complex al cărui beneficiar este SC PARK PLAZA SRL, pe terenul situat în intravilanul municipiului Timișoara, pe strada Calea Aradului nr. 1. Planul Urbanistic Zonal se va realiza integral pe terenul în proprietatea SC PARK PLAZA SRL.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- Reglementarea și schimbarea funcțiunii actuale terenului;
- Modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- Realizarea lucrărilor tehnico - edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate noilor funcțiuni;
- Proiectarea viitoarelor drumuri în corelare cu drumurile existente sau prevăzute prin lucrări de urbanism deja aprobate.

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA**

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

---

**1.3. SURSE DOCUMENTARE:**

In vederea elaborării documentației 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\_etapa 3;
- Ridicare topografică a zonei studiate;
- “PUZ Zona mixta – comert, servicii, birouri – OPEN VILLE”, str. Demetriade nr. 1, aprobat cu HCL nr. 293/2015;
- PUZ Locuințe colective, servicii, comert, aprobat cu HCL 322/29.07.2010;
- PUZ Spații comerciale, birouri, servicii, unități de cazare și dotări aferete (HALA TIMCO);
- Clădire birouri FRUCTUS;
- Clădire birouri BOSCH;
- Clădiri birouri CBC (P-TA 700);
- Clădire birouri ALCATEL;
- Clădire birouri FINANȚE;
- Complex hotelier conform PUD aprobat prin HCL 195/2007 - Hotel Continental Ibis;
- PUZ Infrastructura regionala de afaceri și inovație în sectorul tehnologia informațiilor și comunicații (TI&C);
- PUZ Construcție centru multifunctional. Centru comercial, locuinte -aprobat prin HCL 130/2010.
- Aviz de principiu nr. 01 / 14.05.2015 PUZ – „Zonă cu funcțiuni mixte: servicii, turism și locuire colectivă”, beneficiar S.C. ALENIA ARENA S.R.L., amplasament str. Pictor Zaicu, TIMIȘOARA

La elaborarea documentației s-au respectat prevederile următoarelor documente:

- Legea nr 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului, modificată;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ, aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- OUG 114/2007 pentru modificarea și completarea OUG nr.195/2005 privind Protecția Mediului;

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA**

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

---

- HCJ 115/2008 privind aprobarea reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. EVOLUTIA ZONEI

Parcelele studiate în cadrul PUZ se situează în zona de centru-nord a municipiului Timișoara, în intravilan, și aparțin conform PUG Timișoara cu RLU aferent UTR nr. 13 - subzona unităților industriale existente.

Vecinătățile amplasamentului studiat sunt alcătuite din zone pentru locuințe colective, funcțiuni complementare și servicii, parcele industriale nefuncționale, calea ferată și Parcul Botanic.

În urma studierii întregii zone propuse prin PUG pentru reconversie din zona industrială în zonă de servicii, birouri, comerț și spații de cazare, zona cuprinsă între artera Calea Circumvalațiunii, de la intersecția sa cu bulevardul Republicii până la Piața Consiliului Europei, strada Pictor Zaicu și Calea Aradului, s-a constatat că planurile urbanistice studiate și aprobate au regim de înălțime maxim de 3S+D+ P+24E+3Er cu h max de 155m.

### 2.2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul studiat este situat în zona centru - nord a municipiului Timișoara, la limită cu strada Pictor Zaicu și Calea Aradului și în vecinătatea căii ferate 100 Orșova – Timișoara Nord.

Vecinătățile amplasamentului studiat sunt următoarele:

- La sud : - teren în proprietatea Municipiului Timișoara nr. top 1700/1/4/2, cu o lățime medie de 4,00m;
  - Teren în proprietatea SC ALENIA SRL nr. top 1692/2/1/1/2;1692/2/1/1/3;1693/1/1;1699/1;1700/1/2;1700/1/4/1;26180/1/1/1/1/1/1/1/2/3 cu o lățime variabilă de la 7,70m la 10,00m;
  - strada Pictor Zaicu și
  - Pizzeria Poli
- La est : Calea Aradului
- La nord : S.C. FACTO ITOBOXO S.R.L. și S.C. BANAT TIPO INTERNATIONAL S.R.L.

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA**

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

---

- La vest : S.C. ALENIA ARENA S.R.L.. (fosta FRUCTUS S.A.)

Terenul este înscris în extrasele de carte funciară cu nr: 425177 și nr. 425170 și se constituie din loturile cu următoarele numere top:

- **CF 425177** Avand nr. Top

**1693/2,1699/2,1700/1/1,1701/1,1702/1/1/a/1-693/2,1699/2,1700/1/1,1701/1,1702/1/1/a/2-1693/2,1699/2,1700/1/1,1701/1,1702/1/1/b** în suprafață de 7456mp.

Intabulare, drept de proprietate ant. nr 75915/01.07.2009, nr 67432/16.06.2009, nr 75917/1.07.2009, nr 67436/1.06.2009, nr 67453/16.06.2009, nr 67449/16.06.2009, dobândit prin hotărâre judecătorească, cota actuala 1/1 SC PARK PLAZA SRL și interdicție de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire în favoarea lui ELROSE FINANCE INTERNATIONAL BV.

Inscrieri privitoare la sarcini:

- se notează servitute de trecere în favoarea parcelelor din CF 425171, CF 425174 si CF 425176, pe culoarul cu lățimea de 2 m în suprafață de 106 mp asupra parcelei din CF 425177;

- întabulare, drept de ipoteca, valoare 10.000.000,00 EUR + dobânzi, alte costuri și comisioane, precum și cheltuieli de recuperare, de judecată, executare silită în favoarea lui ELROSE FINANCE INTERNATIONAL BV.

Teren intravilan având categoria de folosință: - altele.

- **CF 425170** având nr. Top

**1693/2,1699/2,1700/1/1,1701/1,1702/1/1/d/1** în suprafață de 14.039mp.

Intabulare, drept de proprietate ant. nr 75915/01.07.2009, nr 67432/16.06.2009, nr 75917/1.07.2009, nr 67436/1.06.2009, nr 67435/16.06.2009, nr 67449/16.06.2009, dobândit prin hotărâre judecătorească, cota actuală 1/1 SC PARK PLAZA SRL și interdicție de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire în favoarea lui ELROSE FINANCE INTERNATIONAL BV.

Inscrieri privitoare la sarcini:

- se noteaza servitute de trecere cu piciorul și auto în favoarea parcelelor din CF 425171, CF 425174 si CF 425176 pe o suprafata de 136mp, cu o lățime de 3m în perimetrul notat cu punctele 47 - 54 - 26 - 38 - 47 din parcela evidențiată în CF 425170.

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA**

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

---

- se noteaza servitute pentru utilități subterane (canalizare, alimentare cu apa, electricitate, gaze naturale, telefonie, comunicare date fibra optica) în favoarea parcelei din CF 425171 pe o suprafata de 91mp cu o latime de 2m, în perimetrul notat cu punctele 47 - B - A - 38 - 47 în interiorul suprafeței de 136mp asupra căreia a fost instituită servitutea de sub C1, suprafața din urma apartenență la parcela evidențiată în CF 425170.

- întabulare, drept de ipoteca, valoare 10.000.000,00 EUR + dobânzi, alte costuri și comisioane, precum și cheltuieli de recuperare, de judecată, executare silită în favoarea lui ELROSE FINANCE INTERNATIONAL BV.

Teren intravilan având categoria de folosință: - curți construcții.

Destinația construcțiilor de pe amplasament: construcții industriale și edilitare.

**2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

Zona studiata, propusa prin PUG pentru reconversie, are în prezent funcțiune industrială. Construcțiile existente pe teren sunt destinate activităților productive: hale producție, magazii, birouri, construcții edilitare, post transformare și instalații. Construcțiile existente pe teren vor fi propuse spre desființare.

Terenul rămas neconstruit este în prezent ocupat de platforme betonate reprezentând accese carosabile și pietonale și locuri de parcare.

Spațiile neamenajate ocupă 44,77% din totalul suprafeței studiate.

**Caracteristici climatice ale zonei:**

Ca și climă întâlnim în această încadrare tipul topoclimatic specific silvostepii caracterizată prin temperaturi medii anuale ridicate (10,6° C), intervalul anual fără îngheț este mai extins (peste 200 de zile) iar numărul mediu anual de zile cu îngheț mai mic (95). Clima este deci temperat – moderată.

Temperatura aerului:

- media maximă lunară +20....+28 °C (iulie-august)
- media lunară minimă -1.... -2 °C (ianuarie)
- temperatura medie multianuala a aerului : +8,8 C
- data medie a primului îngheț : 11 octombrie
- număr mediu al zilelor tropicale cu temperatură maximă mai mare de 30 C : 8 zile pe an



---

**PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA**

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

---

- durata medie de strălucire a soarelui : 1924,1 ore/an

**Precipitații :**

- media maximă lunară 70 - 80mm (luna iunie)

- cantitatea medie mutianuală a precipitațiilor : 600....700 mm/an

- numărul mediu al zilelor cu ninsoare : 28 zile / an

- numărul mediu al zilelor cu bruma : 25 zile / an

**Vântul :**

- direcții predominante : N - S 16%

E - V 13%

**Caracteristici geotehnice ale terenului:**

Terenul este plan și are stabilitatea generală asigurată.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul se inscrie, conform normativului P100-1/2013, în zonă cu hazard seismic, pentru care se vor considera  $a_g = 0,20g$  și  $T_C = 0,7$  sec.

Conform STAS-ului 6054-77, adâncimea maximă de îngheț, aferentă amplasamentului, este de 60..70 cm.

Geomorfologic, amplasamentul se află în zona de Vest a țării.

Geologic, pe adâncimea pe care interesează în cazul de față, zona se caracterizează prin depozite aluvionare cuaternare recente ( halocen superior ), reprezentată prin pământuri argiloase în care apar intercalații de nisipuri și prafuri.

**INVESTIGAȚII GEOTEHNICE INTERPRINSE**

Stabilirea categoriei geotehnice a amplasamentului se face conform Normativului NP 074-2007 pe baza punctajului de mai jos:

**Clasificare dupa:****Punctaj****1. Tipul terenului:**

- terenuri medii 3

**2. Apa subterana:**

- fără epuizmente 1

**3. Categoria de importanta (Conform HG 766/1997)**

**PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA**

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

:- mare	3
4. Vecinătăți:	
- risc redus	2
5. Seismic:	
- zona de hazard seismic: $a_g=0,15g$ si $T_c=0,7$ sec	1
Total punctaj:	10

Categoria geotehnica: 1 ( risc geotehnic redus ).

Metoda de cercetare aleasa este cea prin foraje sau sondaje deschise în pământuri, STAS 1242-76.

Pentru stabilirea caracteristicilor geotehnice de principiu ale terenului de fundare, pe amplasament s-a realizat un foraj geotehnic F1, până la adâncimea de 6,00 m și o penetrare dinamică ușoară cu con P1.

Din forajul executat s-au prelevat probe tulburate de pământ în vederea determinării în laborator a caracteristicilor geotehnice ale terenului de fundare.

Stratificația geotehnică, pusă în evidență de forajul efectuat, este următoarea:

- 0,00..1,20 m, umplutură;
- 1,20..2,70 m, praf argilos, gri deschis, plastic consistent;
- 2,70..4,50m, praf nisipos, maroniu gălbui, plastic consistent;
- 4,50..6,00, nisip fin prafos mijlociu, gri maroniu, mediu indesar, strat neepuizat.

Din probele de pământ prelevate și din prelucrarea penetrării dinamice cu con, s-au determinat caracteristicile geotehnice și mecanice ale terenului folosite pentru calculele de rezistență, după cum urmează:

- greutatea volumică:  $\gamma = 18,8 \text{ KN/m}^3$ ;
- limitele de plasticitate:  $W_L = 31$ ,  $W_p = 14$ ,  $I_p = 17$ ;
- porozitatea:  $n = 43\%$ ;
- indicele porilor:  $e = 0,6$ ;
- modul de deformație edometric:  $M_{2-3} = 80$ ;
- unghiul de frecare:  $\phi = 20,4^\circ$ ;
- coeziunea:  $c = 0,15 \text{ daN/cm}^2$ .

Schița cu amplasarea investigațiilor geotehnice întreprinse precum și fișa stratigrafică sunt

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA**

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

---

prezentate în anexa referatului.

Apa subterană, a fost interceptată la adâncimea de 2,80 m.

În baza celor de mai sus afirmate precum și din datele tehnice înserate în fișa stratigrafică, anexată referatului, se pot trage următoarele concluzii și recomandări:

- terenul bun de fundare este constituit din stratul de praf nisipos, maroniu galbui, plastic consistent, aflat începând de la 2,70 m adâncime;
- se propune o cotă minimă de fundare la 2,70 m adâncime față de cota terenului natural;
- pentru o adâncime de fundare de 2,00 m și o lățime a tălpii de 1,0 m, la încărcări din gruparea fundamentală de calcul, se consideră o presiune convențională de calcul  $p_{conv.barat.}=240$  kPa, pentru alte adâncimi de fundare și lățimi ale tălpii se vor aplica corecțiile necesare precizate de STAS-ul 3300/2-85, considerând  $K1=0,05$  și  $K2=2,0$  și se estimează  $p_{pl}=266$  kPa,  $p_{cr} = 325$  kPa;
- cota de fundare propusă respectă condiția de adâncime maximă de îngheț, pentru acest amplasament, definită de STAS-ul 6054-77 ca fiind de 70 cm;
- prezentul studiu geotehnic oferă caracteristici geotehnice informative, pentru fiecare obiectiv în parte este necesar a se întocmi studiu geotehnic de detaliu;
- nivelul apelor freatice a fost interceptat la adâncimea de 2,80 m, dar un nivel maxim se poate estima a fi la 1,80 m adâncime, iar un nivel mediu la 2,00 m, valori mai exacte pot fi obținute doar pe baza unor investigații de lungă durată;
- clasa de expunere, conform NE 012/1-2007: XC2+XF1;
- clasa de cloruri conținute 0,20;
- seismic, amplasamentul se încadrează în zona de hazard seismic pentru care se consideră  $a_g=0,20g$  și  $T_c=0,7$  sec, clasa de importanță : II, categoria de importanță: B;
- sunt necesare sprijiniri ale gropilor de fundare și epuizamente;
- la execuția acestor tipuri de lucrări se vor respecta normele de protecție a muncii, în vigoare, prin grija beneficiarului și a constructorului.

## 2.4. CIRCULAȚIA

În prezent strada Calea Aradului, stradă adiacentă investiției, face parte din rețeaua majoră de circulație a municipiului Timișoara, fiind modernizată ca stradă de categoria a II cu două benzi de circulație pe sens. Actualmente traficul este reglementat în sistem de semaforizare.

Accesul pe teren se poate face în prezent, din Calea Aradului și Calea Circumvalațiunii.

**PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA**

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

În partea de nord a terenului este înscrisă o zonă de servitute de trecere cu suprafața totală de 242 mp.

Servitutea se notează în favoarea parcelelor din CF 425171, CF 425174 și CF 425176, pe culuarul cu lățimea de 2 m în suprafață de 106 mp asupra parcelei din CF 425177 și zona de servitute de trecere cu piciorul și auto în favoarea parcelelor din CF 425171, CF 425174 și CF 425176 pe o suprafață de 136mp, cu o lățime de 3m în perimetrul notat cu punctele 47 - 54 - 26 - 38 - 47 din parcela evidențiată în CF 425170.

Se notează servitute pentru utilități subterane (canalizare, alimentare cu apă, electricitate, gaze naturale, telefonie, comunicare date fibra optica) în favoarea parcelei din CF 425171 pe o suprafață de 91mp cu o lățime de 2m, în perimetrul notat cu punctele 47 - B - A - 38 - 47 în interiorul suprafeței de 136mp asupra căreia a fost instituită servitutea de sub C1, suprafața din urmă aparținând la parcela evidențiată în CF 425170.

**2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

Terenul are în prezent funcțiune industrială. Terenul este ocupat de construcții pentru activități productive: hala de producție și post de transformare.

Înainte de demararea investiției, construcțiile existente se vor demola pentru a face loc celor propuse. În acest sens se vor realiza documentațiile necesare pentru desființare care vor fi supuse spre aprobare Primăriei Municipiului Timișoara. Totodată se va încheia un contract de depozitare și gestiune a deșeurilor rezultate în urma demolării cu o firmă de salubritate locală (RETIM).

Terenul rămas neconstruit este în prezent ocupat de platforme betonate și spații neamenajate.

<b>ZONE FUNCTIONALE</b>	<b>EXISTENT</b>	
	<b>SUPRAFAȚA mp</b>	<b>%</b>
<i>Suprafețe betonate</i>	<i>4.562 mp.</i>	<i>21,22 %</i>
<i>Zona producție</i>	<i>7.127mp</i>	<i>33.16%</i>
<i>Spații neamenajate</i>	<i>9.624 mp.</i>	<i>44,77 %</i>
<i>Post trafo</i>	<i>182 mp</i>	<i>0.85%</i>
<b>Suprafață teren studiat în cadrul PUZ</b>	<b>21.495 mp.</b>	<b>100 %</b>

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA**

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

---

Funcțiunile existente în vecinătatea amplasamentului sunt:

- în partea de sud : pizzeria Poli (construcție parter), parcela cu nr. Top 1700/1/4/2 , teren proprietate Municipiului Timișoara și parcela cu nr. Top 1692/2/1/1/2;1692/2/1/1/3; 1693/1/1; 1699/1; 1700/1/2; 1700/1/4/1; 26180/1/1/1/1/1/1/1/2/3, teren proprietatea S.C. ALENIA ARENA S.R.L.;

- în partea de est :

- strada Calea Aradului, benzinăria LUKOIL, clădirea de birouri P + 6E + 2 etaje retrase și showroom,
- PUZ ZONA MIXTĂ – COMERȚ, SERVICII BIROURI „OPEN VILLE” TIMIȘOARA, STR. A. DEMETRIADE NR. 1, JUD. TIMIȘ

- în partea de nord : S.C. FACTO ITOBOXO S.R.L. și S.C. BANAT TIPO INTERNATIONAL S.R.L. – hale parter, locuințe colective P+8E, locuințe colective P+4E și baterii de garaje P.

- în partea de vest: incinta S.C. ALENIA ARENA S.R.L., cu hală în regim de înălțime parter, PUZ in lucru.

**Disfuncționalități:**

1. Zonă cu fostă incintă industrială (Helicon Banat - tipografie),
  - incompatibilitatea zonei industriale actuale cu cea de locuit și servicii din cvartalul din care face parte terenul studiat este cea mai evidentă disfuncționalitate în ceea ce privește ocuparea terenurilor;
  - aspectul degradat al fondului construit și a amenajărilor aferente, tributare unei foste zone industriale dezafectate;
2. Lipsa unei legături rutiere între Calea Circumvalațiunii și str. Pictor Ioan Zaicu;
3. Calea ferată – barieră fizică, disconfort generat de trafic.
4. Spații publice inexistente.

**2.6. ECHIPARE EDILITARA****2.6.1. Alimentare cu apă și canalizare menajeră**

În prezent zona studiată dispune de o rețea de distribuție a apei potabile și canalizare. Conform avizului de amplasament al S.C. Aquatim S.A. nr. 4196/18.02.2014, actualizat până la

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA**

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

---

data de 18.02.2016 în zona obiectivului studiat prin prezentul PUZ există următoarele rețele de apă și canalizare:

- pe Calea Aradului există o conductă de apă potabilă Ad 315;
- pe str. Novac Traian există o conductă de apă potabilă Ad 180;
- pe str. Pictor Zaicu există o conductă de canalizare Cd 500.

**2.6.3. Canalizare apa pluviala**

În prezent în zonă există rețea de canalizare pluvială, conform aviz de amplasament Aquatim nr. 4196/18.02.2014, actualizat până la data de 18.02.2016.

**2.6.4. Gaze naturale**

În vecinătate există rețea de alimentare cu gaze naturale.

**2.6.5. Alimentarea cu energie electrica**

Pe teren există un post trafo PT 10/0,4KV – 400KVA nr. 1022 înseriat în LES 10KV 27 CETATE, LES 10KV 30 CETATE și LES 10KV 42 DUMBRĂVIȚA .

Conform avizului de amplasament nr 96/19.02.2014 eliberat de către SC ENEL DISTRIBUTIE BANAT SA, în zona studiată se află următoarele rețele electrice:

- Linie electrică subterană (LES) de medie tensiune;
- Linie electrica aeriana (LEA) de medie tensiune;
- Linii electrice subterane (LES) de joasa tensiune;
- Linie electrica subterana (LES) de joasa tensiune – iluminat public.

**2.6.6. Iluminat public**

În momentul actual există iluminat public pe străzile adiacente zonei studiate, Calea Aradului și strada Pictor Ion Zaicu.

**2.6.7. Canalizație telecomunicatii**

În momentul actual, în zona studiată nu există rețea de telecomunicații, ci doar adiacent, conform aviz S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. NR. 205/25.02.2015

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA**

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

---

**2.7. PROBLEME DE MEDIU**Relatia cadru natural - cadru construit

Deși terenul a avut o vreme îndelungată folosință industrială, în zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului.

Propunerile prezentului PUZ vor asigura un echilibru între suprafețele construite și cele rezervate spațiilor verzi.

Evidențierea riscurilor naturale si antropice

Nu sunt riscuri naturale sau artificiale în zona studiată sau în vecinătatea ei.

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 prezintă protecție.

Nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic.

Nu este cazul.

**2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

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

Consultarea populației privind investiția s-a realizat conform legislației în vigoare, prin anunțuri publice. Prima consultare a avut loc la etapa 2 a elaborării propunerilor PUZ și a avut loc la data de 18.03.2014 la Atelierul de Urbanism de pe str. Alba Iulia nr. 2.

În vederea obținerii avizului de la Agenția pentru Protecția Mediului au apărut trei anunțuri în presa locală: la data de 15.04.2014 , 18.04.2014 și la data de 23.05.2015. Nu au fost sesizări ale populației.

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA**

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

---

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

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

Terenul studiat este proprietate privată. In urma analizei privind oportunitatea unei investiții în municipiul Timișoara, proprietarul terenului intenționează realizarea pe teren a unui complex imobiliar compus din construcții pentru birouri, spații de cazare (hotel de 4-5 stele), sală conferințe de cca 500 de locuri, spații comerciale, servicii, locuințe colective și de serviciu, cât și spații publice sub formă de piațete și spații verzi amenajate.

Conform studiilor efectuate în zonă, precum și a reglementărilor Masterplan Timișoara, terenul poate fi reconvertit care să răspundă actualelor cerințe ale municipiului Timișoara, care este din punct de vedere economic al doilea pol de creștere ale României după București.

Prin urmare, este necesară crearea unei zone urbane competitive menite să crească capacitatea polarizatoare, în perspectiva accentuării integrării în spațiul european.

In acest sens și ca urmare a solicitărilor beneficiarului, se propune elaborarea unui plan urbanistic zonal, ca etapă premergătoare realizării proiectului "COMPLEX PARK PLAZA".

#### **3.2. PREVEDERI ALE PUG TIMISOARA**

Zona studiată este inclusă în intravilanul municipiului Timișoara, pentru care se aplică prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Timișoara, cât și condițiile din avizul de Oportunitate nr. 09/28.11.2013. In prezent zona PUZ este o zonă industrială, încadrată în UTR 13 și amplasată limitrof unei zone industriale și de servicii precum și locuințe colective.

In cadrul prezentei documentații sunt reglementate utilizările funcționale ale zonei studiate, precum și principalele trasee și profile transversale ale drumurilor care vor deservi zona. Vor fi preluate de asemenea traseele de circulații propuse prin documentații de urbanism anterior aprobate în zonele limitrofe. Sunt evidențiate traseele de utilități cu zonele de restricție aferente.

Terenul propus pentru PUZ se încadrează în mai multe politici a MASTERPLANULUI – PUG ETAPA 3. In primul rând în schema de dezvoltare pe termen mediu și lung parcela studiată se încadrează în zona de intervenție prioritară cu dotări majore. Parcela studiată se află în vecinătatea zonei centrale a orașului.



---

**PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA**

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

---

POLITICA 1 – PROGAM 3: Dezvoltarea unei structuri economice urbane competitive – zone urbane mixte obtinute prin reconversie cu accent pe servicii. Parcela se încadrează în zona urbană ce se vor obține prin reconversia zonelor industriale cu accent pe servicii,

POLITICA 5 - PROGRAM 1: Îmbunătățirea calității și gestionării domeniului public - creșterea calității spațiului public urban. Prin amenajarea spațiului studiat prin PUZ se obține un spațiu urban de calitate superioară cu piațete pietonale, zone de comerț și servicii la parter și birouri la etaj. Funcțiunile propuse nu poluează spațiul, ci propune în primul rând igienizarea locului ajuns în momentul de față într-un grad avansat de degradare din cauza construcțiilor existente pe teren părăsite.

POLITICA 5 – PROGRAM 2: Îmbunătățirea calității și gestionării domeniului public – creșterea calității rețelei de spații verzi. Pe parcelă se propune un spațiu verde de 16.08% din suprafața, conform HCJ 115/2008. Pentru a putea obține aceste procente se propune organizarea zonei de garare/parcare a autoturismelor în zona de subsol, pentru a putea amenaja zona de la suprafața terenului.

POLITICA 9 : Asigurarea identității urbane și a cadrului natural. Se propune crearea unui accent ce va putea fi capăt de perspectivă din mai multe puncte: Calea Aradului – Piața Mărăști, Calea Aradului – Piața Consiliul Europei, str. Gh. Lazăr, Bd. Antenei. În planșa de simulare foto din partea desenată se poate vedea impactul pe care îl va avea construcția cu un regim de înălțime de 72m ca și capăt de perspectivă.

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

În prezent pe amplasament există vegetație, atât înaltă cât și lăstari. Această vegetație nu reprezintă valoare peisagistică. Pe teren există un exemplar de Juglans regia (nuc).

Prin sistematizarea zonei se urmărește integrarea propunerii în cadrul existent, cu preluarea dezvoltărilor adiacente.

Se va prevedea o suprafață de 3457 mp pentru spațiu verde amenajat și întreținut în cadrul ansamblului propus, ceea ce reprezintă 16.08% din suprafața terenului, conform HCJ 115/2008. Această suprafață nu va putea fi strămutată, diminuată sau supusă schimbării de destinație, conform OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA**

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

---

**3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI****Circulația auto**

Numărul și configurația acceselor s-a determinat în cadrul zonei studiate în baza unui studiu de trafic, realizat de o firmă specializată, SC VELTONA SRL, contract nr.5/24.06.2014.

S-au determinat 3 accese la parcelă: din Calea Aradului, din str. Pictor Zaicu și din Calea Circumvalațiunii. Accesele s-au stabilit astfel încât să nu afecteze fluenta circulației.

Accesele auto propuse în incintă se fac de pe strada Calea Aradului, strada Calea Circumvalațiunii și în etapa 2 din strada Pictor Ion Zaicu.

Accesul auto din Calea Aradului în partea de Nord - Est (acces proiectat) are lungimea de 17,30 m și lățimea carosabilă de 7,00 m; a fost racordat la marginea părții carosabile prin arce de cerc cu raza de 6 m.

Ieșirea în Calea Aradului se face cu racord dreapta.

Accesul auto existent din Calea Circumvalațiunii în partea de Nord are lățimea carosabilă de 7,00 m și ieșirea se face cu racord dreapta; a fost racordat la marginea părții carosabile a străzii ce va face legătura între Calea Circumvalațiunii și strada Pictor Ioan Zaicu prin arc de cerc cu raza de 6 m.

Strada proiectată, care va face legătura între Calea Circumvalațiunii și strada Pictor Zaicu se va realiza în două etape și va avea un prospect de 16m: 2m trotuar – 2.5m parcare/spațiu verde – 7m carosabil – 2.5m spațiu verde – 2m trotuar.

- Etapa 1:
  - drumul public de 16m va avea buclă de întoarcere,
  - se vor construi corpurile A, B, C, D din cadrul ansamblului.
- Etapa 2:
  - drumul public pe direcția nord-sud, cu prospect de 16m se va deschide circulației publice spre strada Pictor Ion Zaicu,
  - se va construi corpul E.

**PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA**

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

**Parcări**

Potrivit Anexei 2 – Norme locale privind determinarea numărului locurilor de parcare, pentru “Realizare PUZ – Complex Park Plaza”, pe strada Calea Aradului, nr. 1, în localitatea Timișoara sunt necesare 1.160 locuri de parcare, după cum urmează:

<b>Destinație</b>	<b>Număr locuri de parcare</b>
Birouri	609
Sală de conferință	44
Hotel	100
Restaurant (vizitatori / angajati)	163
	25
Spații comerciale / servicii (vizitatori / angajati)	169
	10
Locuinte	40
<b>Locuri de parcare necesare</b>	<b>1.160</b>

Deși conform calculelor sunt necesare 1160 de locuri de parcare, au fost proiectate 1.198 de locuri, rezultând un excedent de 38 de locuri de parcare.

Din cele 1.160 locuri de parcare 78 locuri vor fi amenajate la nivelul terenului conform planului de situație anexat, iar restul de 1.082 locuri de parcare vor fi amenajate în parcare subterană propusă a fi executată pe două nivele.

Pentru dirijarea și reglementarea traficului în zona amplasamentului se vor executa marcaje rutiere și se vor planta indicatoare de circulație, astfel încât să se asigure prioritate pentru traficul major.

În măsura în care după realizarea proiectului de investiție “Complex Park Plaza” și darea sa spre folosință, rămâne un excedent de locuri de parcare, acestea se vor putea da spre folosință publică în condițiile care se vor discuta la momentul respectiv.

**Transportul în comun**

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA**

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

---

Transportul în comun există pe Calea Aradului și pe Calea Circumvalațiunii. Pe aceste artere circulă troilebuzele cu nr. 14,17 și 18, linia expres E2 și linia metropolitană M44, existând și stație de taximetre.

**Circulația pietonală**

Circulația pietonală în zonă este asigurată pe traseul străzilor existente și propuse și în interiorul ansamblului. Prin realizarea piațetei se creează o zonă de spațiu public pentru pietoni în legătură cu parcul botanic (în etapa de realizare a bulevardului Pictor Zaicu la prospect de 45m, conform PUG).

În paralel cu circulația pietonală, este asigurat și accesul bicicletelor pe strazile existente.

**Amplasarea față de CF**

Terenul este amplasat în zona de protecție a liniei de cale ferată CF 100 Orșova – Timisoara Nord, pe partea dreaptă, pe o lungime de 178.71m. Construcțiile propuse vor fi amplasate la o distanță minimă de 25 m față de axul liniei CF, pe o distanță de 170m, între km 572+200 și km 572+370, în afara zonei de siguranță a CF, conform planurilor anexate și a avizului CN CFR SA BUCURESTI nr. 5/10/26/25.06.2014.

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

Intervențiile urbanistice propuse au drept scop dezvoltarea urbană, economică și socială a zonei, precum și eliminarea disfuncționalităților semnalizate.

S-au identificat următoarele disfuncționalități majore:

- existența zonei industriale dezafectate în zona centrală a municipiului;
- disconfort vizual și spațial în zonă datorită aspectului estetic necorespunzător;
- infrastructura de trafic incomplete realizată (Inelul II parțial)
- spațiu verde neamenajat, vegetație crescută spontan.

Se propun următoarele:

- Reconversia funcțiunii de zonă industrială existentă în zonă pentru birouri, comerț, servicii, unități de cazare (hotel), sală conferințe și parțial pentru locuințe colective și de serviciu.
- Rezolvarea în sistem centralizat a alimentării cu apă și a canalizării precum și a celorlalte utilități.

**PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA**

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

- Dezvoltarea și eficientizarea căilor de circulație existente.
- Crearea de noi accese și căi de circulație.
- Crearea de spații publice deschise, ce vor fi spații publice de coagulare socială unde cetățenii orașului pot găsi locuri de întâlnire și comunicare.
- Amenajare peisageră a spațiului verde.

Funcțiunea dominantă a zonei va fi:

- **birouri, hotel, conferință, comerț și servicii.**

Funcțiunea secundară a zonei va fi:

- **locuințe colective, locuințe de serviciu.**

Birourile propuse vor fi de clasa A/B, iar hotelul propus va avea 4 sau 5 stele.

**Bilant teritorial - utilizare funcțională**

Suprafața terenului studiat în cadrul PUZ este de 21.495mp.

	<b>ZONE FUNCTIONALE</b>	<b>PROPUS</b>	
		<b>SUPRAFATA</b> <i>mp.</i>	<b>%</b>
<b>C</b>	<i>Drum public propus (16m)</i>	<i>2.036 mp.</i>	<i>9,47 %</i>
<b>Ci</b>	<i>Circulații interioare / parcări auto</i> <ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Parcare supraterană 78 locuri</i></li><li>• <i>Parcare subterana 1082 locuri</i></li></ul>	<i>2.930 mp.</i>	<i>13,63 %</i>
<b>IS</b>	<i>Zonă birouri, hotel, conferință, servicii, comerț</i>	<i>7.969 mp</i>	<i>37,07 %</i>
<b>M</b>	<i>Zonă birouri / locuințe, servicii, comerț</i>	<i>5.063 mp</i>	<i>23,55 %</i>
<b>V</b>	<i>Spații verzi amenajate</i>	<i>3.457 mp.</i>	<i>16,08 %</i>
<b>TE</b>	<i>Post trafo</i>	<i>40 mp</i>	<i>0.19%</i>
	<b>Suprafata teren</b>	<b>21.495 mp.</b>	<b>100 %</b>

**Indici urbanistici pentru UTR 1**

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA**

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

---

POT = 30.00%

CUT = 3,5

H maxim = 72,00 m

H maxim corpuri A, C, = 50 m

Regim maxim de înălțime propus pentru corpul B = 2S + P + 17E+E tehnic

Regim de înălțime propus pentru corpurile A, C, = S+P+10E+E tehnic

**Indici urbanistici pentru UTR 2**

POT = 30.00%

CUT = 3,0

H maxim corpuri D, E = 45,00 m

Regim de înălțime propus pentru corpurile D, E = S+P+9E+E tehnic.

**3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE****3.6.1. Capacitățile investiției propuse pentru alimentare cu apă**

Se propune asigurarea necesarului de apă pentru ansamblul de clădiri (2S+P+17E Etehnic) și (S+P+9E+Etehnic/ S+P+10E+Etehnic) situate în zona PUZ-ului de analizat.

Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. va fi format din extinderea rețelei de distribuție de alimentare cu apă a municipiului Timișoara, conducta principală de apă de pe str. Calea Aradului cu De 315mm. Această extindere va face parte din sistemul major de alimentare cu apă a zonei de locuințe în curs de dezvoltare. Extinderea se va realiza cu conducte de polietilenă PE – ID în lungul străzilor majore a parcelelor.

Intreg sistemul de alimentare cu apă care deservește tot complexul propus va fi de tip centralizat, având ca sursă de apă sistemul centralizat de alimentare a municipiului Timișoara, care are disponibil debit de apă la uzinele de tratare și capacitate de transport pe rețelele de distribuție.

Asigurarea necesarului de apă pentru ansamblul proiectat se va realiza din sistemul centralizat de alimentare cu apă al municipiului Timișoara, prin intermediul unei conducte din polietilena PE-HD, PN 10 bar, Dext=110 mm, racordată la conducta existentă De 315mm de pe str. Calea Aradului. La branșarea conductei de apă potabilă în zona studiată se va executa un cămin de vane pentru montarea apometrului.

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA**

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

---

În interiorul parcelei studiate se va realiza o rețea de alimentare cu apă ce va deservi fiecare corp de clădire propus, rețea ce va fi realizată din conducte de polietilenă (branșament) PE-HD, De =90 mm.

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer și pentru igienizarea spațiilor.

Rețeaua proiectată va asigura atât consumul menajer cât și asigurarea apei pentru incendiu. Conductele vor fi pozate subteran, la o adâncime de cca. 1,1-1,5 m în lungul străzilor conform STAS 6054-77 pe un strat de nisip de cca. 15 cm.

Pentru asigurarea debitului intern se va realiza un rezervor cu volum  $V=170mc + 54 mc = 224 mc$  → se alege un rezervor cu capacitatea  $V = 220mc$  din beton armat.

Se propune dotarea cu două grupuri de pompare unul pentru consum casnic orar 1+1R având următorii parametri  $Q=11$  l/s și  $H_p=170mCA$ , iar grupul de pompare pentru incendiu 1+1R având următorii parametri  $Q=15$  l/s și  $H_p=170mCA$ . Grupurile de pompare vor fi complet automatizate și vor fi prevăzute cu convertizor de frecvență pentru protecția pompelor și o scădere semnificativă a șocurilor electrice.

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 în zonă.

**3.6.2. Capacitățile investiției propuse pentru canalizare ape uzate menajere**

În viitor, canalizarea se va realiza de asemenea în sistem centralizat, prin extindere și racordare la rețeaua de canalizare existentă a municipiului Timișoara.

Canalizarea propusă pentru PUZ – ul studiat se va face în sistem unitar. Se va prevedea în zonă un colector principal PVC De 315 și De 400mm care se va deversa în colectorul Cd 500 de pe str. Pictor Zaicu.

Extinderea sistemului de canalizare se va realiza din materiale agrementate în acest scop. Această extindere se va realiza în lungul străzilor majore a zonei. Rețeaua interioară de canalizare a zonei studiate se va realiza în sistem gravitațional până în punctul în care terenul sistematizat permite astfel încât să fie asigurat stratul minim de acoperire a conductei. Pentru zonele unde nu

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA**

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

---

se pot realiza aceste condiții se vor prevedea stații de pompare ape uzate menajere tip monobloc, livrate de furnizor gata echipate. Se pot monta sub carosabil, fie în lateralul drumului în zona verde.

Diametrul colectorului principal ce se va racorda la colectorul aflat în execuție, se va dimensiona funcție de debitele apelor uzate menajere estimate în zona PUZ-urilor.

Dimensionarea conductei de canalizare care va face legătura între magistrală și parcele va putea fi realizată doar după finalizarea PUZ-urilor din zona.

Rețeaua de canalizare interioara a zonei studiate se va realiza din tuburi PVC, (De 315 mm). Pe planșa de edilitare s-a prevăzut o dispunere a rețelelor de alimentare cu apă și canalizare aferente parcelelor studiate. Pe traseul rețelelor de canalizare vor fi amplasate cămine de vizitare și intersecție cu un diametru de minim 1m. Materialul utilizat pentru realizarea rețelei de canalizare va fi din PVC pentru canalizare PN 4. Materialul din care sunt realizate conductele are 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 cca. 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 exploatări corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute obligatoriu cu cămine de vizitare amplasate la o distanță maximă de 50 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 1,5x1,5 m și H=2,0 m. Ele vor fi acoperite cu capace de fontă carosabile, în teren cu apă subterană și vor fi protejate la exterior prin strat de bitum iar la interior prin tencuire.

**Debitele evacuate sunt :**

$$Q_{uz\ zimed} = 258,43 \text{ m}^3/\text{zi} = 2,99 \text{ l/s}$$



---

**PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA**

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

---

$$Q_{uz\ zimax} = 335,96 \text{ m}^3/\text{zi} = 3,89 \text{ l/s}$$

$$Q_{uz\ oramax} = 39,20 \text{ m}^3/\text{h} = 10,89 \text{ l/s}$$

**3.6.3. Capacitățile investiției propuse pentru canalizare ape meteorice**

Canalizarea apelor pluviale de pe platformele betonate (drumuri și trotuare) va fi realizată prin intermediul gurilor de scurgere amplasate de o parte și de alta a străzii. Apele pluviale colectate vor fi depozitate într-un bazin de retenție de 8 x 5 m cu o capacitate de 100 mc spre un bazin de linistire de 10mc și se vor devărsa controlat după 15 minute ce s-au terminat intemperiele în rețeaua municipală de pe strada Calea Aradului. Se va monta un debitmetru pe racordul de canalizare ce deversează apele meteorice.

La execuție se vor respecta distanțele minime între utilități conform normelor în vigoare.

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

La fazele următoare: Certificat de Urbanism și Autorizație de Construcție pentru realizarea lucrărilor propriu-zise, se va obține avizul de gospodărire a apelor cu soluția de canalizare care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului.

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.

Pentru asigurarea unei exploatare corespunzătoare, pe rețeaua de canalizare pluvială s-au prevăzut cămine de vizitare, conform STAS 3051-91.

Debitul estimat al apelor pluviale căzute pe suprafața clădirilor și a platformelor carosabile din incinta obiectivului, conform breviarului de calcul, este:  $Q_P = 156.52 \text{ l/s}$ .

**PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA**

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

**BREVIAR DE CALCULE****A. ALIMENTAREA CU APĂ.****1. Necesarul de apă.****1.1. Zona de servicii :****Corp „B”**

- 1592 mp x 18 nivele x 4 persoane/100 mp = 1146 persoane

- normă consum:

- 46 angajati x 25 l/om. zi – pentru hotel, conform SR 1343/1-06, tabel 2.

- 1100 clienti x 150 l/om. zi – pentru hotel, conform SR 1343/1-06, tabel 2.

**Corp „A”, „C”, „D”si „E”**

- 4800 mp x 10 nivele x 4 persoane/100 mp = 1920 persoane

- normă consum:

- 1920 angajati x 30 l/om. zi – pentru birouri, conform SR 1343/1-06, tabel 2.

$$N = \frac{1}{1000} \times (46 \times 25 + 1100 \times 150 + 1920 \times 30) = 223,75 \text{ m}^3/\text{zi} = 2,59 \text{ l/s}$$

$$Q_{zi \text{ med.}} = K_s \times K_p \times N = 1,1 \times 1,05 \times 223,75 \text{ m}^3/\text{zi} = 258,43 \text{ m}^3/\text{zi} = 2,99 \text{ l/s}$$

$$Q_{zi \text{ max.}} = K_{zi} \times Q_{zi \text{ med.}} = 1,30 \times 258,43 \text{ m}^3/\text{zi} = 335,96 \text{ m}^3/\text{zi} = 3,89 \text{ l/s}$$

$$Q_{\text{orar max.}} = K_o \times Q_{zi \text{ max.}} = 2,8 \times 335,96 \text{ m}^3/\text{zi} = 940,69 \text{ m}^3/\text{zi} = 39,20 \text{ m}^3/\text{h} = 10,89 \text{ l/s}$$

Asigurarea necesarului de apă se va realiza prin extinderea rețelei orășenești, cu racord la rețeaua centralizată de alimentare cu apă a municipiului Timișoara. Această extindere de rețea va asigura și debitul pentru stingerea unui eventual incendiu în zona studiată.

Punctul de branșare se va realiza la rețeaua de apă de distribuție din PEHD cu De 315mm existentă pe str. A.I. Cuza (Aradului) prin intermediul unui cămin de vane.

**PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA**

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

**B. CANALIZARE.**1. Debitel de calcul pentru canalizarea menajera

Echiparea cu obiecte sanitare la corp cladire "B" - 2S+P+17E – cladire pentru birouri/hotel/conferinta/comert/servicii :

Nr . Curent	Tipul Obiectului	Numarul obiectelor instalate	Debit specific qs [ l/s ]	Debit specific total qs [ l/s ]	TOTAL l/s
	fiecare camera * 20 cam				
1	Lavoar	1	0.2	0.2	
2	Cabina dus	1	0.2	0.2	0.5
3	Closet	1	0.1	0.1	
	bucatarie serviciu*1buc				
4	spalator	3	0.2	0.6	
5	masina spalat vase	3	0.1	0.3	1.9
6	cabina dus	2	0.5	1	
	Spalatorie *1buc				
7	masini spalat rufe	5	0.17	0.85	0.85

 $20 \text{ camere} * 18 \text{ etaje} * (0,5+1,9+0.85) = 182.75 \text{ l/s}$ 

Debit de calcul conform STAS 1478 – 94:

$$q_c = abc \sqrt{E}$$

unde:

a = 0,17 – coeficient funcție de regimul de furnizare ( 17 ore/zi),

b = 1,00 – conducte de apa rece,

c = 1,6 – coeficient specific destinației;

$$q_c = 0.17 * 1.00 * 1.6 * \sqrt{182.75} = 3.67 \text{ l/s}$$

**PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA**

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

Echiparea cu obiecte sanitare la corp clădire "A", "C", "D" și "E" - S+P+9E – cladire pentru birouri/comert/servicii:

Nr . Curent	Tipul Obiectului	Numarul obiectelor instalate	Debit specific	Debit specific total	TOTAL
			qs [ l/s ]	qs [ l/s ]	l/s
1	Lavoar	2	0.2	0.4	
2	Closet	2	0.1	0.2	0.6

$$12\text{birouri} * 10\text{etaje} * 0.6 = 72 \text{ l/s}$$

Debit de calcul conform STAS 1478 – 94:

$$q_c = abc \sqrt{E}$$

unde:

a = 0,17 – coeficient functie de regimul de furnizare ( 17 ore/zi),

b = 1,00 – conducte de apa rece,

c = 1,6 – coeficient specific destinatiei;

$$q_c = 0.17 * 1.00 * 1.6 * \sqrt{72} = 2.30 \text{ l/s}$$

$q_{c \text{ total}} = 3.67 + 2.30 * 4 = 12.87 \text{ l/s}$  – debite canalizare menajera pentru corpurile de cladire "A", "B", "C", "D", "E"

**2. Debitale de calcul pentru canalizarea pluvială**

Apele pluviale de pe străzi sunt colectate cu ajutorul geigere-lor și a unui sistem de rețele de conducte, într-un bazin de retenție urmând să fie deversate la rețeaua de canalizare printr-un bazin de linistire la 15 minute dupa terminarea intemperiiilor.

Se va monta un debitmetru pe racordul de canalizare ce deverseaza apele meteorice.

Pentru calcularea debitului de ape pluviale se utilizează formula:

$$Q_p = m \times \Sigma S \times \emptyset \times i - \text{unde;}$$

**PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA**

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

$m$  – coeficient de reducere a debitului de calcul, care ține seama de capacitatea de înmagazinare, în timp, a canalelor și de durata ploii de calcul,  $t$  ;

$m = 0,8$  pentru durata de scurgere  $t \leq 40$  minute;

$m = 0,9$  pentru durata de scurgere  $t > 40$  min.

$i$  – intensitatea normală a ploii de calcul, funcție de frecvența,  $f$ , și de durata ploii de calcul,  $t$ , conform STAS 1846 – 90, în l/s /ha;

$S$  – aria bazinului de canalizare aferent secțiunii de calcul, în ha;

$S = S$  carosabil (se va lua în calcul doar carosabilul, aleile pietonale și zonele verzi aferente domeniului public deoarece apele pluviale colectate de pe parcele vor fi reținute la nivelul acestora în bazine de câte  $3 \text{ m}^3$  și se vor reintegra în sol).

$S$  drumuri = 0.55 ha;

$S$  parcare = 0.13 ha;

$S$  suprafețe construite, clădiri = 0.52 ha;

$S$  pietonale = 0.29 ha

$S$  zonă verde = 0.35 ha.

$\emptyset$  – coeficient de scurgere aferent ariei  $S$ ; valorile se determină funcție de natura suprafeței bazinului de canalizare, conform tabel 1, STAS 1846 – 90

$\emptyset = 0,85$  – pentru drumuri din asfalt;

$\emptyset = 0,85$  – pentru circulații pietonale;

$\emptyset = 0,90$  – pentru suprafețe construite, clădiri;

$\emptyset = 0,1$  – pentru zone verzi.

Clasa de importanță a folosinței conform STAS 4273-83 este de clasa IV.

Conform STAS 1846 – 90 tabel 2, frecvența ploii de calcul,  $f$ , este funcție de clasa de importanță a folosinței.

Timpul de ploaie va fi :  $t_p = t_{cs} + L/45 \times V_i = 15 + 321/45 \times 0,7 \times 130 = 22$  min.

Conform STAS 1846 – 90 zona 13 frecvența  $f$  1/2

Din diagrama pentru calculul intensității ploii în zona 13  $\rightarrow i = 130$  l/sec /ha

În concluzie:

$Q_p = 0,8 \times 2,15 \times 0,70 \times 130 = 156.52$  l/s.

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA**

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

---

Rețeaua mixtă de colectare a apelor pluviale și menajere este formată din conducte PVC DN 400 cu o lungime de 193m, și PVC DN 300 cu o lungime de 312m.

Rețeaua mai are și un numar de 15 geigere, 8 camine de intersecție și 5 cămine de colectare de la clădirile aferente.

**2.6.2. Alimentare cu energie electrica**

Se propune relocarea și modernizarea postului de transformare aflat spre strada Pictor Ion Zaicu. Noua poziție a postului de transformare este propusă a fi la limita de proprietate, cu acces dinspre strada Ion Zaicu. Acest post de transformare, denumit în continuare PText1, va trebui modernizat/ amplificat pentru a putea prelua consumatorii noi apăruți: iluminat public, consumatori edilitari, etc.

De asemenea linia electrică subterana de medie tensiune ce uneste cele două posturi din zona studiată se propune a se devia în lungul limitei de proprietate din vest cu SC ALENIA ARENA SRL.

Pentru alimentarea cu energie electrică a clădirilor ce se propun a fi construite se vor realiza posturi de transformare înglobate în interiorul acestora, în spații special amenajate, conform normativelor în vigoare. Aceste posturi de transformare vor fi proprietatea consumatorilor, iar delimitarea de gestiune și măsură se va realiza la medie tensiune. Posturile de transformare vor fi buclate, pentru a mări siguranța în alimentarea cu energie electrică.

Bilanțul de puteri, calculat conform tabelului 2 din PE132/2003 „Normativ pentru proiectarea rețelelor electrice de distribuție publică” este următorul :

**Corp A**

- Putere electrică instalată : 1.4 MW
- Putere electrică simultană : 1.1 MW

Se propune montarea unui post de transformare PT1 cu puterea de 2x800 kVA.

**Corp B**

- Putere electrică instalată : 1.9 MW
- Putere electrică simultană : 1.7 MW

Se propune montarea unui post de transformare PT2 cu puterea de 2x1000 kVA.

**Corp C**

- Putere electrică instalată : 1.4 MW

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA**

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

---

- Putere electrică simultană : 1.1 MW

Se propune montarea unui post de transformare PT3 cu puterea de 2x800 kVA.

Corp D

- Putere electrică instalată : 1.5 MW
- Putere electrică simultană : 1.3 MW

Se propune montarea unui post de transformare PT4 cu puterea de 2x800 kVA.

Corp E

- Putere electrică instalată : 1.2 MW
- Putere electrică simultană : 1.0 MW

Se propune montarea unui post de transformare PT5 cu puterea de 2x600 kVA.

Dimensionarea transformatoarelor a luat în calcul și o rezervă de putere.

Puterea instalată estimată pentru realizarea iluminatului public este  $P_i=57 \times 0,125 \text{ W} = 7,1 \text{ kW}$ , iar puterea simultană maxim absorbită estimată este  $P_{\text{sim.max.abs.}} = 57 \times 0,125 \text{ W} = 7,1 \text{ kW}$ . Puterea instalată estimată pentru realizarea iluminatului spațiilor verzi este  $P_i=10 \times 0,03 \text{ W} = 0,3 \text{ kW}$ , iar puterea simultană maxim absorbită estimată este  $P_{\text{sim.max.abs.}} = 10 \times 0,03 \text{ W} = 0,3 \text{ kW}$ . Puterea instalată estimată pentru consumatorii edilitari este  $P_i=50 \text{ kW}$ , iar puterea simultană maxim absorbită estimată este  $P_{\text{sim.max.abs.}} = 30 \text{ kW}$ .

Puterea instalată estimată totală suplimentară pentru postul de transformare existent PText1 este  $P_i= 57,4 \text{ kW}$ , iar puterea simultană maxim absorbită estimată este  $P_{\text{sim.max.abs.}} = 37,4 \text{ kW}$ .

Operatorul de distribuție va decide soluția de alimentare cu energie electrică pentru fiecare loc de consum în parte.

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 energie electrică care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA**

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

---

**2.6.3. Iluminat public**

Se propune amplasarea de stalpi metalici din OLZn cu înălțimea de 11m, capabili să reziste la lovituri de trăsnet, echipați cu corpuri de iluminat cu sursă LED de 60W sau cu sursă cu halogenuri metalice de 125W. Stâlpii vor fi prevăzuți cu tablou electric înglobat în corpul stâlpului și vor fi legați la priza de pământ. Alimentarea stâlpilor de iluminat se va realiza în cablu pozat îngropat în săpătură predominant în zona verde.

Comanda iluminatului public se va realiza de la punctele de aprindere din posturile de transformare propuse.

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 energie electrică a iluminatului public care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

**2.6.4. Canalizație telecomunicații**

În lungul trotuarelor propuse/ zone verzi se va realiza o canalizație de telecomunicații. Datorită multitudinii de operatori ce pot furniza servicii de telecomunicații și pentru asigurarea flexibilității în alegerea furnizorului, se va realiza o canalizație Tc subterană cu 2 tuburi PVC-M D90mm, fără pozarea cablurilor de fibră optică. Echipamentele active, pasive și cablurile de telecomunicații vor fi procurate și montate de către furnizorii de servicii agreați.

Fiecare cladire va beneficia de bransament de telecomunicații.

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



---

**PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA**

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

---

**3.7. PROTECTIA MEDIULUI****A. Gradul in care Planul Urbanistic Zonal creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare****fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor.****Elaborarea planului urbanistic zonal**

Elaborarea PUZ –ului de față este determinată de intenția de a crea o zonă funcțională, în acord cu cerințele socio-economice ale zonei, prin crearea de spații de locuit, locuri de muncă și activități în concordanță cu mediul urban, în condiții ecologice și de dezvoltare durabilă.

Modelarea zonală propusă creează premisele pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stress ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

Acest plan propune realizarea unui spațiu armonios peisagistic, conform cu cerințele de dezvoltare ale mediului urban, în deplin acord cu normele de protecție a mediului.

Amplasamentul în suprafață de 21495 mp este situat într-o zonă urbană care necesită o regândire a infrastructurii și a funcțiilor actuale.

În această zonă prin realizarea propunerilor din acest PUZ se oferă o soluție pentru rezolvarea problemelor de infrastructură, de cerințe socio-economice precum și armonizarea cadrului general cu funcțiunile propuse ale zonei.

**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 MASTERPLANULUI (Planului urbanistic general – etapa 3) pentru această zonă. Aplicarea prevederilor Regulamentului local de urbanism asigură corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

Prezentul PUZ se integrează în strategia de dezvoltare urbanistică a localității Timișoara, oferindu-i funcțiuni concordante cu dezvoltarea urbană.

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA**

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

---

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementărilor și restricțiilor impuse au stat următoarele obiective principale:

- respectarea Ordonanței nr. 79/01.09.2001 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr 43/1997 privind regimul drumurilor, modificată, completată și aprobată prin Legea nr. 413/2002;

- asigurarea îndeplinirii măsurilor legale și amenajărilor necesare pentru îndeplinirea obiectivelor prevazute;

**C. Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile.**

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

Raportul mediu uman - mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel ca prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților necesare pentru un complex de birouri și servicii, ce va asigura dezvoltarea corespunzătoare a zonei studiate.

Implementarea planului ar rezolva atât cerințe socio-economice, cât și funcționale, armonizând cerințele cu potențialul zonei.

**D. Probleme de mediu relevante pentru plan sau program.**

**- APA**

Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare sunt concepute în sensul încadrării în limitele admise de prevederile legale în vigoare, respectiv conform prevederilor din STAS 1342/91, HG 352/2005 privind modificarea și completarea HG 188/2002.

Apa potabilă: se va racorda la rețeaua centralizată de alimentare cu apa a municipiului Timișoara.

Apa uzată: se va racorda la rețeaua de canalizare a municipiului Timișoara.

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA**

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

---

Apa pluvială: Apele pluviale de pe străzi sunt colectate cu ajutorul geigere-lor și a unui sistem de rețele de conducte, într-un bazin de retenție urmând să fie deversate la rețeaua de canalizare printr-un bazin de liniștire de 10 mc, la 15 minute după terminarea intemperiilor.

Se va monta un debitmetru pe racordul de canalizare ce deversează apele meteorice.

**- AERUL**

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitățile care pot constitui surse de poluare a atmosferei sunt, în principal, cele legate de traficul rutier.

Sursele de impurificare a atmosferei specifice funcționării obiectivelor sunt:

- Surse mobile - autovehiculele. Acestea generează poluarea atmosferei cu CO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, SO<sub>2</sub>, hidrocarburi nearse C<sub>m</sub>H<sub>n</sub>, particule. Emisiile de poluanți sunt intermitente și au loc de-a lungul traseului parcurs de autovehicule în incinta amplasamentului precum și în vecinătatea acestuia.

Ordinul 462/1993, abrogat parțial de HG 128/2002 și modificat de Ordinul 592/2002 și de Legea 104/2011, referitoare la limitarea preventivă a emisiilor poluante ale autovehiculelor rutiere (art. 17), stipulează că "Emisiile poluante ale autovehiculelor rutiere se limitează cu caracter preventiv prin condițiile tehnice prevăzute la omologarea pentru circulație a autovehiculelor rutiere operațiune ce se efectuează la înmatricularea pentru prima dată în țară a autovehiculelor de producție indigenă sau importate, cât și prin condițiile tehnice prevăzute la inspecțiile tehnice ce se efectuează periodic pe toată durata utilizării tuturor autovehiculelor rutiere înmatriculate în țară".

Având în vedere că principala sursă de poluare a zonei o reprezintă traficul din zona amplasamentului studiat, în vederea diminuării presiunii asupra factorului de mediu AER, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri:

- realizarea de drumuri interioare se face cu prevederea de plantatii pe aliniament pentru îmbunătățirea capacității de regenerare a atmosferei, protecția fonică și eoliana, conform prevederilor Legii 265/2006.

**- SOLUL**

Nu sunt înregistrate poluări accidentale ale solului.

Prin realizarea proiectului, activitățile care pot fi considerate surse de impurificare a solului se împart în două categorii:

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA**

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

---

- Surse specifice perioadei de execuție:
- deșeuri depozitate necontrolat;

În perioada de execuție a investiției nu există surse industriale de impurificare a solului cu poluanți. Acestea pot apărea doar accidental de exemplu prin pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcții. Aceste pierderi sunt ne semnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului.

În perioada de funcționare sursele de poluare posibile pot fi :

- Depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor menajere.

În vederea eliminării impactului asupra solului, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri:

- realizarea de spații adecvate pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere;
- lucrări de întreținere a solului în zonele verzi, cu plantații de arbori.

În concluzie din punct de vedere al factorului de mediu - SOL, activitatea de pe amplasamentul studiat nu va reprezenta o sursă semnificativă de poluare.

**- ZGOMOTUL ȘI VIBRAȚIILE**

După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că traficul, ca sursă de disconfort sonor, nu va afecta populația.

**- RADIATIILE**

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații, deci nu necesită măsuri suplimentare împotriva radiațiilor.

**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**

În zona amplasamentului PUZ se identifică următoarele categorii de deșeuri rezultate ca urmare a activității desfășurate:

- deșeuri vegetale,
- deșeuri menajere.

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA**

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

---

Deșeurile vegetale vor fi valorificate ca îngrășământ biologic;

Deșeurile menajere constituite din resturile care provin din consumurile locuitorilor.

Pe amplasament nu vor apărea alte tipuri de deșeuri. Nu există efecte reversibile.

Vor fi respectate prevederile Legii 211/2011, HG 856/2002, precum și ale HG 621/2005.

**- Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase**

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

Din desfășurarea activităților propuse nu rezultă consumuri de substanțe toxice și periculoase.

**- Protecția calității apelor**

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente, respectiv HG 188/2002.

**- Protecția calității aerului**

În ceea ce privește protecția aerului se vor respecta prevederile Legii nr 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător.

**- Protecția solului**

Din punct de vedere al deșeurilor rezultate din activitatea obiectivului PUZ, vor fi respectate Legea 211/2011, HG 856/2002 și în general legislația în vigoare privind deșeurile, precum și legislația aplicabilă deșeurilor rezultate din ambalaje, respectiv HG 621/2005, pentru a evita infiltrarea în sol a substanțelor organice poluante.

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA**

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

---

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

A. **Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor** - nu este cazul.

B. **Natura cumulativa a efectelor** - nu este cazul

C. **Natura transfrontaliera a efectelor** - nu este cazul

D. **Riscul pentru sănătatea umană** - în vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru lucrările de alimentare cu apă și canalizare. Lucrările proiectate nu influențează negativ așezările umane, din contră sunt așteptate cu interes de populație.

De asemenea în zona studiată nu sunt obiective de interes public care ar trebui sa fie protejate.

E. **Mărimea și spațialitatea efectelor** - nu este cazul.

**F. Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de:****- caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural**

În zona studiată nu există zone ecologice de interes desemnate. În apropierea perimetrului PUZ nu se află nici o arie de protecție avifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate conform OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, și a faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare.

- depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului - nu se depășesc valorile limită.

- folosirea terenului în mod intensiv.

Terenul are o forma neregulata și o suprafață totală de 21495mp.

- Procentul de ocupare al constructiilor (POT) va fi de 30%.
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) se propune a fi: 3.5 pentru UTR 1 și 3.0 pentru UTR 2.

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA**

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

---

***Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional - nu este cazul.***

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

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

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

- Se prevăd plantații de aliniament în lungul căilor de acces.
- De asemenea spațiul plantat va fi 3.457 mp, ceea ce reprezintă 16,08 % din suprafața totală a terenului.
- Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse se va realiza echiparea edilitară a obiectivului propus.

---

**PLAN URBANISTIC ZONAL - COMPLEX PARK PLAZA**

Timisoara, Calea Aradului nr. 1

Beneficiar: SC PARK PLAZA SRL

---

#### **4. CONCLUZII**

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului.

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonelor aflate în imediata apropiere a zonei centrale și de necesitatea dezvoltării unei astfel de zone propuse, proiectul studiat asigură atât infrastructura necesară, cât și circulațiile auto și pietonale necesare în vederea generării unor soluții armonioase, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor și serviciilor necesare unei funcționări optime.

#### **5. MĂSURI ÎN CONTINUARE**

După aprobarea Planului Urbanistic Zonal „COMPLEX PARK PLAZA”, prin grija investitorului, se vor executa următoarele:

- Lucrări topografice ce constau în unificarea terenurilor cuprinse în CF 425170 și CF 425177, ce fac obiectul prezentului PUZ;
- Lucrări topografice ce constau în dezmembrarea terenului unit în 3 terenuri în conformitate cu UTR 1, UTR 2 și UTR 3 (drum public);
- Lucrări topografice ce constau în înscriere în CF aferent UTR 1 și în CF aferent UTR 2, servitute și drept de suprafață în favoarea SC ENEL DISTRIBUTIE BANAT pentru noul post trafo și liniile de joasă tensiune deviate conform aviz CTE nr. 237/MT/6/15.04.2015;
- proiectarea și execuția lucrărilor aferente noului post trafo și liniilor de joasă tensiune deviate, ce va deservii cartierul Circumvalatiunii si Complexul Park Plaza;
- obținere autorizație de desființare pentru construcțiile existente pe CF 425170;
- demolarea construcțiile existente pe CF 425170;
- proiectare și obținere autorizație de construire;
- cedare teren în suprafață de 2036 mp, aferent UTR 3, în vederea realizării drumului public pe axa nord – sud.

Intocmit,

arh. Loredana PESCARU