

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiari:

Modificare P.U.Z. „ZONĂ MIXTĂ” aprobat prin HCL nr. 255/2017  
Timișoara, Calea Torontalului FN  
SC F.B.R. TOWERS SRL, SC FRI-EL REAL ESTATE SRL

## FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:

### **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**MODIFICARE P.U.Z. „ZONĂ MIXTĂ” APROBAT PRIN**

**HCL NR. 255/2017**

**CALEA TORONTALULUI FN, TIMIȘOARA**

Beneficiari:

**S.C. F.B.R. TOWERS s.r.l.**

Timișoara, strada Vasile Loichiță nr .1-3, parter, SAD 3,  
cam. 1, Bloc B, jud. Timiș

**SC FRI-EL REAL ESTATE SRL**

Timișoara, strada Vasile Loichiță nr .1-3, parter, SAD 2,  
cam. 1, Bloc B, jud. Timiș

Amplasament:

Timișoara, județul Timiș  
Calea Torontalului FN

Proiectant:

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

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

Faza de proiectare :

PLAN URBANISTIC ZONAL

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiari:

Modificare P.U.Z. „ZONĂ MIXTĂ” aprobat prin HCL nr. 255/2017  
Timișoara, Calea Torontalului FN  
SC F.B.R. TOWERS SRL, SC FRI-EL REAL ESTATE SRL

## LISTA DE SEMNATURI

Urbanism:

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

Lucrări topografice:

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

Edilitare:

**S.C. RAULLY NISTOR S.R.L.**  
Timișoara, Str. Emil Zola, nr. 63  
Ing. col. Nicolae Nistor

Lucrări rutiere:

**S.C. COSMUN WEST S.R.L.**  
Str. Ecaterina Teodoroiu nr. 21, Timișoara  
Ing. Linda MUNTEANU

## **BORDEROU**

### **PIESE SCRISE**

<b>FOAIE DE CAPĂT</b>	pag. 1
<b>LISTA DE SEMNĂTURI</b>	pag. 2
<b>BORDEROU</b>	pag. 3
<b>MEMORIU GENERAL</b>	pag. 4
<b>1. INTRODUCERE</b>	
1.1. Date de recunoaștere a documentației	pag. 5
1.2. Obiectul lucrării	pag. 5
1.3. Surse de documentare	pag. 5
<b>2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII</b>	
2.1. Evoluția zonei	pag. 6
2.2. Încadrarea în zonă	pag. 6
2.3. Elemente ale cadrului natural	pag. 8
2.4. Circulația	pag. 8
2.5. Ocuparea terenurilor. Disfuncționalități	pag. 8
2.6. Echiparea edilitară	pag. 8
2.7. Probleme de mediu	pag. 8
2.8. Opțiuni ale populației	pag. 9
<b>3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA</b>	
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	pag. 9
3.2. Prevederi ale P.U.G. Timișoara	pag. 9
3.3. Valorificarea cadrului natural	pag. 9
3.4. Modernizarea circulației	pag. 9
3.5. Zonificare funcțională, reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	pag. 10
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	pag. 12
3.7. Protecția mediului	pag. 14
3.8. Obiective de utilitate publică	pag. 18
<b>5. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE</b>	pag. 18
<b>REGULAMENT DE URBANISM</b>	pag. 19

### **PIESE DESENATE**

01	Încadrare în zona / Incadrare în PUG
02	Situația existentă / PUZ aprobat
03	Reglementări urbanistice – Zonificare
03-ED	Lucrări hidroedilitare
04	Proprietatea asupra terenurilor
05	Posibilitati de mobilare
06	Studiu cvartal

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiari:

Modificare P.U.Z. „ZONĂ MIXTĂ” aprobat prin HCL nr. 255/2017  
Timișoara, Calea Torontalului FN  
SC F.B.R. TOWERS SRL, SC FRI-EL REAL ESTATE SRL

## **ANEXE:**

### **Acte:**

- Certificat de urbanism nr. 1375/30.03.2018 prelungit pana la 29.03.2020
- Extrase de Carte Funciara nr. 445763, 445764, 445768, 445769, 445776, 445777, 445778, 445786, 445797, 445798, 445799, 445800, 445801, 445802, 445804, 445805, 445806, 445807, 445808, 445809, 445811, 445813, 445731
- Declarații / acorduri nr. 3332/08.11.2018, 2207/25.11.2019, 2208/25.11.2019, 2220/26.11.2019, 2221/26.11.2019, 2222/26.11.2019, 555/24.07.2019, rect. 11/25.07.2019
- Plan de acțiune nr. UR2019-005760/19.04.2019
- Adresa Serviciul Administrare Fond Funciar nr. DO2019-1914/21.10.2019
- Directia Cladiri, Terenuri si Dotari Diverse nr. CT2019-006227/09.10.2019
- Adresa Serviciul Juridic nr. SC 2019-16178/03.07.2019
- Raportul informarii si consultării publicului
- Rezultatele informarii si consultarii publicului UR2019 – 012816/12.09.2019
- Studiu geotehnic nr. 517-IG/12.03.2018

### **Avize:**

- Avizul Arhitectului Sef nr. 34/03.10.2019
- Aviz de oportunitate nr. 44/23.08.2018
- Adresa completare Aviz de oportunitate nr. 44 din 23.08.2018 nr. UR2019-002206/22.03.2019
- Proces verbal de recepție nr. PV 2250/2019
- Decizie de încadrare Agenția pentru Protecția Mediului Timis nr. 76/24.07.2019
- Aviz Securitate la Incendiu nr. 217/19/SU-TM/10.07.2019
- Aviz Protectie Civila nr. 534.330/08.07.2019
- Notificare DSP Timis nr. 7223/209/C/24.04.2019
- Aviz ANIF nr. 585/20.11.2018
- Aviz ABAB nr. ABAB-126/17.04.2019
- Aviz tehnic Aquatim 62410/DT-ST/05.12.2018
- Aviz Poliția Rutieră nr. 259183/06.09.2019
- Aviz Comisia de Circulație nr. DT2019-003735/18.04.2019
- Aviz de principiu Direcția de Mediu, Serviciul de Reglementare și Politici Mediu Urban nr. 1163/29.08.2019
- Aviz pentru rețele existente Serviciul Banca de Date Urbana nr. 742/02.09.2019
- Aviz Telekom Romania Communications S.A. nr. 2558/06.11.2018
- Aviz STPT UR2018-01-7776/25.10.2018 prelungit pana la 25.10.2020
- Aviz tehnic de amplasament Aquatim nr. 22936/30.10.2018 prelungit pana la 29.03.2020
- Aviz de principiu DELGAZ GRID S.A. Nr. 4507/11.12.2018
- Aviz de amplasament Enel Distribuție Banat Nr. 271024137/16.07.2019
- Aviz favorabil Colterm S.A. din UR2018-17776/23.10.2018 prelungit pana la 02.11.2020

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

<b>DENUMIREA LUCRĂRII:</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>Modificare P.U.Z. „ZONĂ MIXTĂ” aprobat prin HCL nr. 255/2017</b>
<b>BENEFICIARI :</b>	<b>SC F.B.R. TOWERS SRL, SC FRI-EL REAL ESTATE SRL</b>
<b>AMPLASAMENT :</b>	<b>Calea Torontalului FN, TIMIȘOARA, jud. TIMIȘ,</b>
<b>NUMĂR PROIECT :</b>	<b>14.02/173/2018</b>
<b>FAZA DE PROIECTARE :</b>	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b>
<b>DATA ELABORĂRII :</b>	<b>Octombrie 2019</b>

#### 1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație la nivel de P.U.Z. își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru modificarea documentației de urbanism aprobate prin HCL nr. 255/2017, respectiv **P.U.Z. „ZONĂ MIXTĂ”**, Calea Torontalului FN, Timișoara, județul Timiș prin modificarea parțială a reglementărilor și RLU pentru zona funcțională M3, cu păstrarea indicilor de constructibilitate aprobați.

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

#### 1.3. Surse documentare

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

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

- *Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN)* Timișoara
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara – Etapa 3 (în curs de actualizare)
- P.U.Z. „ZONĂ MIXTĂ”, Calea Torontalului FN, Timișoara, județul Timiș aprobat prin HCL nr. 255/2017
- Ridicare topografică pentru zona studiată

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

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;

- ORDIN nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism

- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism, și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiari:

Modificare P.U.Z. „ZONĂ MIXTĂ” aprobat prin HCL nr. 255/2017  
Timișoara, Calea Torontalului FN  
SC F.B.R. TOWERS SRL, SC FRI-EL REAL ESTATE SRL

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

Terenul studiat în cadrul P.U.Z se situează în partea de nord a Municipiului Timișoara, intravilan vechi, stabilit conform Planului Urbanistic General. teritoriul a fost extravilan, introdus prin P.U.Z. în intravilan.

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

Pe acest amplasament s-a elaborat documentația de urbanism **P.U.Z. „ZONĂ MIXTĂ” str. Calea Torontalului, Nr. F.N, C.F. 439091, C.F. 439161, C.F. 439162, C.F. 441344, C.F. 441345, C.F. 441330, Timisoara**, aprobat prin HCL nr. 255/2017.

Prin acest P.U.Z. s-a reglementat funcțiune întregii zone și s-au propus următoarele subzone:

- **UTR M3** - POT maxim 55 % ; CUT maxim 2.50; regim de inaltime maxim S+P+13E (134,17m);
- **UTR IS\_a** - POT maxim 55 % ; CUT maxim 2.80; regim de inaltime maxim S+P+4E+Er (22,00m si 25,00m la cladirile pe colt);
- **UTR Is** - POT maxim 70 % ; CUT maxim 2.80; regim de inaltime maxim S+P+4E+Er (22,00m si 25,00m la cladirile pe colt);
- **UTR V\_s** - POT maxim 10 % ; CUT maxim 0.20; regim de inaltime maxim S+P+1E (7,00m)
- **UTR V\_a** - POT maxim 5 % ; CUT maxim 0.10; regim de inaltime maxim P(5,00m);

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

**Aviz Oportunitate nr. 31/17.05.2018 - P.U.Z. ”Dezvoltare zonă mixtă – locuire colectiva, servicii, birouri, comert”, Calea Torontalului (DN6) – la vest, de-a lungul Căii Torontalului**

**Aviz Oportunitate nr. 46/04.10.2018 - P.U.Z. „Dezvoltare zona mixta comert, servicii, functiuni administrative si locuire colectiva cu regim de inaltime 2S+P+9E+Er” – la sud-est, Calea Torontalului nr.104.**

### 2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat este situat în zona de nord - vest a municipiului Timișoara, cu front pe Calea Torontalului, la limita teritoriului intravilan extins prin P.U.Z. „ZONĂ MIXTĂ” str. *Calea Torontalului, Nr. F.N, C.F. 439091, C.F. 439161, C.F. 439162, C.F. 441344, C.F. 441345, C.F. 441330, Timisoara*, aprobat prin HCL nr. 255/2017.

La sud, pe str. Grigore Alexandrescu și pe Calea Torontalului s-au dezvoltat ansambluri de locuințe colective cu regim de înălțime între S+P+5E+Er și S+P+10E+Er. În cadrul acestor zone se remarcă însă lipsa funcțiunilor complementare locuirii, din categoria celor de servicii diverse și comerciale.

### Date C.F.

Terenul care face obiectul documentației are suprafața totală de 82.129 mp, fiind constituit din următoarele parcele:

nr	C.F. nr.	Nr. cad.	Suprafață (mp)	Proprietar
1	445763	445763	9154	S.C. F.B.R. TOWERS S.R.L.
2	445764	445764	11531	S.C. F.B.R. TOWERS S.R.L.
3	445768	445768	20285	S.C. F.B.R. TOWERS S.R.L.
4	445769	445769	5218	S.C. F.B.R. TOWERS S.R.L.
5	445776	445776	3500	S.C. F.B.R. TOWERS S.R.L.v

P.U.Z.

Amplasament:

Beneficiari:

Modificare P.U.Z. „ZONĂ MIXTĂ” aprobat prin HCL nr. 255/2017  
Timișoara, Calea Torontalului FN  
SC F.B.R. TOWERS SRL, SC FRI-EL REAL ESTATE SRL

6	445777	445777	709	S.C. F.B.R. TOWERS S.R.L.
7	445778	445778	4878	PAROHIA ORTODOXA SARBA MEHALA
8	445786	445786	1608	S.C. F.B.R. TOWERS S.R.L.
9	445797	445797	4296	S.C. F.B.R. TOWERS S.R.L.
10	445798	445798	513	S.C. F.B.R. TOWERS S.R.L.
11	445799	445799	195	S.C. F.B.R. TOWERS S.R.L.
12	445800	445800	8497	S.C. FRI-EL REAL ESTATE S.R.L.
13	445801	445801	388	S.C. FRI-EL REAL ESTATE S.R.L.
14	445802	445802	465	S.C. FRI-EL REAL ESTATE S.R.L.
15	445804	445804	1147	S.C. F.B.R. TOWERS S.R.L.
16	445805	445805	72	S.C. F.B.R. TOWERS S.R.L.
17	445806	445806	72	S.C. F.B.R. TOWERS S.R.L.
18	445807	445807	4294	S.C. F.B.R. TOWERS S.R.L.
19	445808	445808	568	S.C. F.B.R. TOWERS S.R.L.
20	445809	445809	143	S.C. F.B.R. TOWERS S.R.L.
21	445811	445811	4036	S.C. F.B.R. TOWERS S.R.L.
22	445813	445813	560	S.C. F.B.R. TOWERS S.R.L.
			<b>82129</b>	

**Amplasamentul studiat – zona pentru care se propune modificarea PUZ - este delimitat astfel :**

- la nord – est:

- parcelele cu nr. cad. 445772, 445774, 445775, 445779, 445765, 445780, 445784, 445785, 445812 - parcele neconstruite din cadrul PUZ „ZONĂ MIXTĂ” aprobat.

- Universitatea de Științe Agricole și Medicină Veterinară a Banatului Timișoara (unitate de învățământ) – distanță min. cca. 193 m între limita de proprietate și clădirile de locuire propuse

- la nord -vest:

- DE 514, teritoriu extravilan  
- incinta Stațiunii Didactice a USAMVBT:

În cadrul Stațiunii Didactice a USAMVBT s-au identificat două obiective - **surse potențiale de disconfort** pentru locuire: hala păsări și hala porci. Aceste sunt la distanță mai mare de 500 m față de construcțiile de locuire propuse, conform planșei 05 – Posibilități de mobilare.

Astfel considerăm că sunt respectate prevederile Art. 11 referitoare la distanțele minime de protecție sanitară din **Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014** pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare.

- la sud – vest:

- parcela 445731, Hcn 521/1/2, Calea Torontalului / DN 6: top 23142  
- clădire în construcție - viitorul Spitalul Municipal – distanță cca. 84 m.  
- PUZ în lucru ”Dezvoltare zonă mixtă – locuire colectivă, servicii, birouri, comerț”, care include și actuala incintă a incintă Semtest

- la sud-est:

- Hcn 526, DE 517/1/13, zone locuire colectivă existente – cca 44 m.

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiari:

Modificare P.U.Z. „ZONĂ MIXTĂ” aprobat prin HCL nr. 255/2017  
Timișoara, Calea Torontalului FN  
SC F.B.R. TOWERS SRL, SC FRI-EL REAL ESTATE SRL

- depozit firma Psihoreli Construct – cca. 20 m între incinte, cca. 58 m între clădirea comercială propusă și depozitul existent. Pe teren este PUZ în lucru pentru ”Dezvoltare zonă mixtă comerț, servicii, funcțiuni administrative, și locuire colectiva în regim de înălțime 2S+P+9E+Er”

Unde nu se specifică altfel, distanțele sunt măsurate de la limitele de proprietate existente / propuse până la fațadele clădirilor de locuit.

Distanțele de la construcțiile propuse în cadrul prezentului P.U.Z. față de vecinătăți și distanțele între clădirile de pe aceeași parcelă sau parcele învecinate, sunt prezentate în planșa 05 – Posibilități de mobilare.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Terenul este relativ plan, fiind utilizat ca teren agricol. Limitrof amplasamentului, spre sud și sud - est, există canale de desecare

### **2.4. Circulația**

În prezent, accesul pe amplasament se face din Calea Torontalului.

### **2.5. Ocuparea terenurilor**

În prezent zona studiată are funcțiune mixtă, dar nu s-au realizat încă construcții în baza P.U.Z.-ului aprobat.

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

- locuire colectivă și servicii în zonă străzii Grigore Alexandrescu, spre sud - est;
- incinta Semtest și Spitalul Municipal / în construcție, spre sud - vest
- clădirile aflate pe terenul proprietate a Universității de Științe Agricole și Medicină Veterinară a Banatului Timișoara(USAMVBT) spre nord-est.

### **2.6. Echiparea edilitară**

În zonă există rețea publică de alimentare cu apă rece și de canalizare pe Calea Torontalului și pe str. Gr. Alexandrescu administrate de “Aquatim”SA Timisoara. Zona beneficiază și de rețele de alimentare cu gaz și energie electrică.

Gabaritele și traseele rețelelor existente în zonă sunt precizate în cadrul avizelor eliberate de către deținătorii de utilități.

Față de rețelele electrice existente pe amplasament se va respecta zona de siguranță și protecție, respectiv:

**LEA 20kV** – zonă de protecție **5,00m** din ax, stânga – dreapta.

**LEA 110kV** – zonă de protecție **18,50m** din ax, stânga – dreapta.

### **2.7. Probleme de mediu**

#### Relația cadrul natural – cadrul construit

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

În prezent, zona este dotată cu rețea de canalizare centralizată, respectiv rețea de distribuție a apei potabile.

#### Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Canalele de desecare limitrofe amplasamentului, față de care se respectă zona de protecție și se prevede un culoar ecologic verde.

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

Traseele rețelelor electrice existente pe sit, față de care se respectă zona de protecție reglementată.



P.U.Z.

Amplasament:

Beneficiari:

Modificare P.U.Z. „ZONĂ MIXTĂ” aprobat prin HCL nr. 255/2017

Timișoara, Calea Torontalului FN

SC F.B.R. TOWERS SRL, SC FRI-EL REAL ESTATE SRL

#### Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

#### Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

### **2.8. Opțiuni ale populației**

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

Primăria Municipiului Timișoara ca autoritate locală are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu.

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

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, consultare în diferitele faze de elaborare și dezbatere publică. La finalizarea procedurilor de consultare și informare a populației se va întocmi „Raportul Informării și consultării publicului”.

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

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Conform studiilor efectuate, considerăm că este oportună diversificarea funcțiilor reglementate pentru zona studiată, cu posibilitatea de a servi dezvoltarea întregii zone, prin apariția unor centre de interes polarizatoare.

În această perspectivă și în urma solicitărilor beneficiarilor, se propun modificări la nivelul funcțiilor permise, cu includerea funcțiilor comerciale pe suprafețe mai mari.

### **3.2. Prevederi ale P.U.G. Timișoara**

Zona studiată face parte din intravilanul extins prin P.U.Z. al municipiului Timișoara, pentru care se aplică prevederile **P.U.Z. „ZONĂ MIXTĂ” str. Calea Torontalului, Nr. F.N, Timisoara, aprobat prin HCL nr. 255/2017.**

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

**Uls\_A // Zonă de urbanizare. Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente**

și parțial:

**A // Terenuri cu destinație agricolă**

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

În prezent pe amplasament nu există plantații înalte masive, care să pună problema menținerii acestora. Există pâlcuri de arbuști, care vor fi păstrați dacă este posibil sau înlocuiți, în raport cu situația propusă.

Prin sistematizarea zonei se urmărește integrarea propunerii în cadrul existent, cu preluarea dezvoltărilor adiacente și asigurarea pe fiecare parcelă a procentului de spații verzi reglementat: 15%

### **3.4. Modernizarea circulației**

Accesul pietonal și rutier la obiectivele propuse, se va asigura din străzile prevăzute în P.U.Z.-ul aprobat, dar cu adaptarea la reglementările propuse prin prezenta documentație.

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiari:

Modificare P.U.Z. „ZONĂ MIXTĂ” aprobat prin HCL nr. 255/2017  
Timișoara, Calea Torontalului FN  
SC F.B.R. TOWERS SRL, SC FRI-EL REAL ESTATE SRL

În corelare cu proiectul de amenajare a Căii Torontalului care este în curs de realizare, după preluarea profilelor propuse și a poziției intersecțiilor proiectate, se propune eliminarea unei străzi de legătură, datorită faptului că nu mai are acces în Calea Torontalului, devenind fundătură. Pe aceeași poziție se propune un acces din Calea Torontalului.

Pentru accesele propuse din Calea Torontalului care traversează parcela înscrisă în CF nr. 445731, nr.cad. 521/1/1/2, proprietar Statul Roman prin Ministerul Finanțelor Publice în administrarea UNIVERSITĂȚII DE ȘTIINȚE AGRICOLE ȘI MEDICINĂ VETERINARĂ A BANATULUI „REGELE MIHAI I AL ROMÂNIEI” DIN TIMIȘOARA (USAMVBT) s-a obținut acordul titularului dreptului de administrare – Declarația autenticată cu nr. 555/24.07.2019, rectificată prin încheierea nr. 11/25.07.2019.

În incintă sunt prevăzute alei carosabile și pietonale, și parcaje, pe fiecare parcelă rezultată. Toate locurile de parcare necesare funcționării zonei sunt amplasate în incintă, pe fiecare lot rezultat, la nivelul terenului, grupate în zonele adiacente aleilor carosabile interioare.

Locurile de parcare propuse sunt situate la distanță mai mare de 5 m. față de ferestrele camerelor de locuit. La parterul clădirilor, în zonele unde parcarile se învecinează cu spații locative nu se dispun ferestre ale încăperilor de locuit.

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

### **3.5. Zonificare funcțională. Reglementări**

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este constituit din parcelele cu nr. cad. 445763, 445764, 445768, 445769, 445776, 445777, 445778, 445786, 445797, 445798, 445799, 445800, 445801, 445802, 445804, 445805, 445806, 445807, 445808, 445809, 445811, 445813.

Prin **P.U.Z. "ZONA MIXTA"**, aprobat prin **HCL nr. 255/2017** s-a reglementat zona și s-a propus funcțiunea de **zonă mixtă**, cu următoarele subzone funcționale:

**M3 - zonă mixtă locuințe și funcțiuni complementare S+P+13E**

**Is – zonă instituții publice, servicii S+P+4E+Er**

**Is\_a – zonă instituții publice, servicii S+P+4E+Er**

**Va – zonă verde, parc**

**Vs– zonă verde, complex sportiv S+P+1**

**V\_e – zonă verde, protecție canal**

P.U.Z.-ul este în curs de implementare, fiind în fază de autorizare mai multe clădiri din cele propuse. Din necesități determinate de faza de implementare, respectiv realizarea proiectelor pentru construirea ansamblului, se dorește modificarea P.U.Z.-ului aprobat în zona adiacenă Căii Torontalului - **Zona M3.**

În cadrul actualei **zone M3** se propune modificarea zonelor de implantare a clădirilor, se propune includerea ca funcțiuni permise a unor funcțiuni comerciale pe suprafețe mai mari, amplasate la nivelul parterelor (eventual și la etajul 1) – **subzona funcțională M3\_Ec și Ec.**

Se prevede posibilitatea modificării parcelelor inițiale, cu respectarea indicilor aprobați pentru parcelele rezultate.

Prevederile P.U.Z. aprobat referitoare la indicii de constructibilitate nu se modifică.

#### **Indicatorii urbanistici:**

Reglementați conform P.U.Z. aprobat:

Pentru zona mixtă **M3:**

**POT max = 55 %**

**CUT max = 2,5**

**Regimul maxim de înălțime** propus pentru zona este **S+P+13E**

**Hmax = 44,40 m** (cu respectarea cotei absolute maxime de 134,17 m);

**Zone verzi pe parcela: minim 15%**

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiari:

Modificare P.U.Z. „ZONĂ MIXTĂ” aprobat prin HCL nr. 255/2017  
Timișoara, Calea Torontalului FN  
SC F.B.R. TOWERS SRL, SC FRI-EL REAL ESTATE SRL

Propuși:

Pentru zona mixtă **M3\_Ec**:

**POT max = 55 %**

**CUT max = 2,5**

**Regimul maxim de înălțime** propus pentru zona este **S+P+13E**

**Hmax = 44,40 m** (cu respectarea cotei absolute maxime de 134,17 m);

**Zone verzi pe parcela: minim 15%**

Pentru zona funcțiuni comerciale **Ec**:

**POT max = 55 %**

**CUT max = 2,5**

**Regimul maxim de înălțime** propus pentru zona este **S+P+13E**

**Hmax = 44,40 m** (cu respectarea cotei absolute maxime de 134,17 m);

**Zone verzi pe parcela: minim 15%**

**Bilanț - reglementări**

	Reglementat conform P.U.Z. aprobat prin HCL 255/2017		Propus	
	mp	%	mp	%
<b>Teren studiat – modificare PUZ</b>	<b>82129</b>	<b>100,00</b>	<b>82129</b>	<b>100,00</b>
Zona M3	69775	84,96		
Zona M3_Ec	-----	-----	39801	48,46
Zona Ec	-----	-----	31433	38,28
Căi de circulație rutieră	11154	13,58	9695	11,80
Zona spatii verzi de protecție - Ve	1200	1,46	1200	1,46
	82129	100	82129	100

**Modificarea propunerii de mobilare**

Mobilarea inițială, propusă prin P.U.Z.-ul aprobat, s-a actualizat prin adaptarea la reglementările propuse referitoare la modificarea zonelor de implantare a clădirilor și a detaliilor funcțiunilor permise.

**Amplasarea construcțiilor pe parcelă**

Amplasarea în interiorul parcelei se va face respectând distanțele minime obligatorii conform Codului Civil și a distanțelor de siguranță între clădiri conform **NORMATIVULUI P 118**.

**Amplasarea construcțiilor pe parcelă se face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății, cu modificările și completările ulterioare.**

**Se respectă distanțele minime de protecție sanitară între construcțiile de locuire propuse și incinta Stațiunii Didactice a USAMVBT, respectiv incinta Universității de Științe Agricole și Medicină Veterinară a Banatului Timișoara (unitate de învățământ).**

Distanțele între clădirile de pe parcelă și distanțele față de clădirile învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare, astfel încât să se asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiari:

Modificare P.U.Z. „ZONĂ MIXTĂ” aprobat prin HCL nr. 255/2017  
Timișoara, Calea Torontalului FN  
SC F.B.R. TOWERS SRL, SC FRI-EL REAL ESTATE SRL

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

#### Integrarea investiției în zonă

Prin configurarea și funcțiunile propuse, proiectul creează legături cu vecinătățile, stimulând dezvoltări ulterioare. Prin amplasarea unei funcțiuni mixte se pot asigura și dotări necesare zonei, în corelare cu locuințele colective propuse.

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

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

Alimentarea cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații se va realiza prin bransamente și/ sau extinderi de bransamente existente în proximitate conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate.

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

#### **A. Alimentare cu apă**

Alimentarea cu apă a obiectivului propus se va face prin intermediul unei extinderi a conductei de apă din PE-HD, PE80, PN10, De 125 mm, cu bransare la conducta de apă existentă pe Gr. Alexandrescu.

Lungimea acestei extinderi este de cca. 1450 m și va fi realizată din PE-HD, PE80, PN10, De 125 mm.. Conducta de apă propusă pentru obiectivul studiat va fi din PE-HD, PN10, PE80, De 125x11,4 mm, în lungime totală de L = 1438 m.

Pe această rețea s-au prevăzut 13 hidranți supraterani de incendiu exterior.

Traseul rețelei de apă propusă se va urmări pe planul de reglementări, anexat la prezenta documentație.

Alimentarea cu apă rece menajeră a parcelelor propuse în PUZ se va face prin intermediul bransamentului individual de apă propus pentru fiecare parcelă.

Legarea bransamentelor de apă se va face la rețeaua publică Dn 125x11.8, propusă pentru extindere din str. Gr. Alexandrescu pe str. Calea Torontalului și pe străzile propuse în PUZ.

Hidranții de incendiu servesc la alimentarea cu apă a mașinilor de pompieri în caz de incendiu, cât și la spălarea și întreținerea periodică a rețelei de apă.

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.

Debitele de apă potabilă necesare consumului igienico-sanitar și gospodăresc, conform breviarului de calcul sunt:

$$Q_{zimed\ 1} = 185.24\ m^3 / zi = 2,17\ l/s.$$

$$Q_{zimax\ 1} = 213.02\ m^3 / zi = 2,48\ l/s.$$

$$Q_{oramax\ 1} = 24.85\ m^3 / h.$$

Aceste debite se vor asigura de la sistemul de alimentare cu apă propus pentru zona obiectivului cu bransare la conducta de apă existentă a localității Timișoara.

#### **B. Canalizare**

##### 1. Canalizarea apelor uzate menajere

Colectarea apelor uzate menajere se va face prin intermediul unei extinderi a canalizării menajere din tuburi PVC-KG, SN4, De 315x6,9 mm, cu racordare la canalizarea existentă pe str. Gr. Alexandrescu. Lungimea extinderii rețelei de canal este de cca. 800 m.

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiari:

Modificare P.U.Z. „ZONĂ MIXTĂ” aprobat prin HCL nr. 255/2017  
Timișoara, Calea Torontalului FN  
SC F.B.R. TOWERS SRL, SC FRI-EL REAL ESTATE SRL

Apele uzate menajere de la parcelele propuse din cadrul obiectivului studiat vor fi colectate prin intermediul unei rețele de canalizare din tuburi PVC-KG, SN4, De 315x6,9 mm, în lungime totală de L= 785 m.. Pentru o bună funcționare a rețelei de canalizare s-au propus 12 cămine de vizitare, conform specificațiilor din STAS 3051/91.

Traseul rețelei de canal propusă se va urmări pe planul de reglementări, anexat la prezenta documentație.

Evacuarea apelor menajere se va face prin rețeaua interioară de canal în rețeaua publică de canalizare prin intermediul racordurilor individuale de canal pentru fiecare parcelă, legate la conducta publică din PVC Dn 315 propusă pentru extindere din str. Gr. Alexandrescu pe Calea Torontalului și pe străzile propuse în PUZ.

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

Debitele de apă menajere evacuate la canalizare (conf. SR 1846-1:2006):

$$Q_{zimed\ 1} = 185.24\ m^3 /zi = 2,17\ l/s.$$

$$Q_{zimax\ 1} = 213.02\ m^3 /zi = 2,48\ l/s.$$

$$Q_{oramax\ 1} = 24.85\ m^3 /h.$$

## 2. Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale provenite de pe construcțiile propuse se colectează prin intermediul unor jgehaburi și burlane și sunt direcționate la un bazin de retenție.

Fiecare parcelă va fi prevăzută cu un sistem de drenaj pentru infiltrarea apelor meteorice în sol. Apele pluviale vor fi dirijate către sistemul de drenaj, prin intermediul asigurării pantei terenului.

Apele pluviale de pe străzile și parcajele propuse se vor colecta prin intermediul unei canalizări pluviale propuse și trecute printr-un decantor-separator de hidrocarburi având  $Q_{min.} = 25$  l/s, după care acestea vor fi stocate pe timpul ploii în bazinul de retenție propus pentru zona studiată.

Apele convențional curate vor fi evacuate în canalul de desecare HCn 526, prin intermediul unei conducte de preaplin și a unei guri de vărsare (Gv). Traseul canalizării apei pluviale propusă se va urmări pe planul de reglementări, anexat la prezenta documentație.

## **C. Gaze naturale**

În zonă există rețele de gaze naturale de medie presiune, de la care există posibilitatea realizării unei extinderi a rețelei pentru alimentarea investițiilor propuse, în urma obținerii avizelor și autorizațiilor necesare.

Obiectivele se pot racorda la rețelele de gaze naturale ale operatorului existent pe baza comenzii lansate și a proiectului elaborat de acesta. La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare

## **D. Instalații termice**

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

## **E. Alimentarea cu energie electrică și telefonie**

Obiectivele se vor racorda la rețeaua electrică din zonă prin realizarea unei extinderi a acesteia. Toate aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de SC ENEL ELECTRICA BANAT SA și se vor executa de către firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări. La proiectare și execuție se respectă toate prevederile normativelor și legislația în vigoare.

## **F. Telecomunicații**

Obiectivele se pot racorda la rețelele de telefonie ale operatorilor existenți pe piață pe baza comenzii lansate și a proiectului elaborat de acesta. La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare.

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiari:

Modificare P.U.Z. „ZONĂ MIXTĂ” aprobat prin HCL nr. 255/2017  
Timișoara, Calea Torontalului FN  
SC F.B.R. TOWERS SRL, SC FRI-EL REAL ESTATE SRL

Reteaua de telefonie se va realiza prin extinderea rețelilor existente ale furnizorilor de servicii de telefonie. Se vor amplasa distribuitoare telefonice de zona (DT) etanse (de tip stradal) de la care se vor realiza bransamente de telefonie pentru imobilele nou construite.

Proiectarea și executarea acestor lucrări de telecomunicații se vor rezolva prin grija operatorului

### **Depozitarea deșeurilor**

Depozitarea deșeurilor menajere se va face pe o platforme betonate special amenajate, amplasată la distanță mai mare de 10m. față de ferestrele locuințelor.

### **3.7. Protecția mediului**

#### **TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI**

Conform Hotărârii Nr. 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe (publicată în Monitorul oficial, Partea I nr.707 din 5 august 2004).

**pentru planul analizat:** Modificare P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 255/2017 in baza avizului de oportunitate Calea Torontalului FN, TIMIȘOARA

#### **Caracteristicile planurilor si programelor cu privire in special la:**

**a). gradul in care planul sau programul 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;**

Planul urbanistic zonal propune, pe terenul in suprafata totala de 82129 mp, organizarea la standarde ridicate a unei zone mixte de locuinte cu functiuni complementare. Astfel, aceasta etapa se constituie intr-o premisa a unei dezvoltari ulterioare a acestei zone, in special prin extinderea rețelilor.

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

Datorită faptului că nu se intenționează utilizarea de resurse din zonă, alte asemenea investiții nu vor avea de suferit, dimpotrivă vor presupune extinderea unor facilități precum rețea de apă potabilă și pentru incendiu, rețea de canalizare menajeră, rețele electrice, de telefonie și de catv.

Orice alta dezvoltare a activitatii pe amplasament se va realiza cu respectarea functiunilor initiale de catre planul de urbanism zonal prezentat.

**b). gradul in care planul sau programul influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele;**

Planul urbanistic zonal propus va influenta si celelalte planuri sau programe pentru zona supusa dezbaterei, existente deja sau in curs de aprobare, in sensul in care se va accelera obtinerea aprobarilor necesare de la organele abilitate si a demararii activitatilor de construire a imobilelor si infrastructurii aferente.

In aceeasi masura planul urbanistic zonal supus modificari este influentat de planurile existente in lucru sau aprobate in zona, in sensul corelarii proiectelor de realizare a infrastructurii zonei (extindere rețea de apa canal, realizare drumuri de acces).

Aceasta va accentua tendinta de dezvoltare a zonei, va atrage dupa sine demararea tuturor lucrarilor propuse a se realiza in zona datorita in special aportului pe care il vor avea noi

Se stabilesc organizări ale circulației și amenajări ale domeniului public, precum și intervenții specifice unei zone cu clădiri cu funcțiuni mixte: regim maxim de înălțime, aliniere, înălțimea la cornișă.

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

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiari:

Modificare P.U.Z. „ZONĂ MIXTĂ” aprobat prin HCL nr. 255/2017  
Timișoara, Calea Torontalului FN  
SC F.B.R. TOWERS SRL, SC FRI-EL REAL ESTATE SRL

Toate proiectele promovate pe amplasament se aliniaza proiectelor de dezvoltare durabila a zonei. Activitatea promovata de catre titularul planului se incadreaza specificului zonei.

Se evidentiaza demararea proiectelor pentru:

- alimentarea cu apa potabila in sistem centralizat, de la rețeaua localității;
- colectarea centralizata a apelor menajere;
- colectarea apelor meteorice si directionarea acestora spre canalul ANIF, dupa epurarea prealabila intr-un separator de produse petroliere;
- realizarea drumurilor de acces si legatura.

Racordarea propriu-zisa a acestor rețele se va realiza la cele existente si cele prevazute in etapa de perspectiva.

Orice posibila sursa de poluare se va analiza cu cea mai mare atentie, astfel incat simultan cu aparitia acesteia este analizata si proiectata solutia constructiva sau masura organizatorica necesara eliminarii acesteia.

În situația existentă terenul are categoria de folosință arabil. În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile, în PUZ s-a avut în vedere optimizarea densității de locuire colectivă și funcțiuni mixte, corelată cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, a aliniamentelor de arbori și a perdelelor de protecție stradale.

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

S-a asigurat procentul optim de spațiu verde pe teren natural în corelare cu funcțiunea propusă pe fiecare lot în parte și pe ansamblu.

#### **d). probleme de mediu relevante pentru plan sau program;**

Cea mai importanta problema de mediu ridicata de promovarea planului urbanistic zonal consta in colectarea si directionarea spre canalizare a apelor uzate colectate de pe amplasament.

Se evidentiaza colectarea separata a apelor meteorice, asigurarea tratamentului corespunzator zonei de unde provin (cele de pe platformele carosabile sunt trecute initial printr-un separator de produse petroliere) si directionarea spre canalul ANIF.

O alta problema de mediu va fi cea data de gestionarea deseurilor menajere. Acestea vor fi ridicate de catre serviciul de salubritate al localitatii Timisoara. Prin implementarea proiectului propus se vor elimina de asemenea si rampele clandestine de deseuri ce se creaza in zona ca urmare a depozitarii necorespunzatoare de deseuri provenite din lucrarile de amenajare efectuate de locuitorii Timisoarei.

Se estimează că lucrările de construire a clădirilor cu funcțiuni mixte vor afecta condițiile de mediu pe timp limitat, pe durata edificării construcțiilor.

Funcționarea viitoarelor obiective nu va afecta ecosistemul terestru.

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

#### **Factori de mediu posibil afectați :**

**protecția calității apelor :** în prezent parcelele studiate nu au instalații de alimentare cu apă potabilă; consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în consum menajer pentru locatari și utilizatorii clădirilor cu funcțiune mixtă (birouri, servicii, comerț) și pentru igienizarea spațiilor, asigurat din sistemul centralizat de distribuție al Municipiului Timișoara.

**canalizare :** în prezent terenul nu este sistematizat; canalizarea propusă se va face în sistem separativ urmând ca apele pluviale să fie colectate într-un rezervor de compensare orară, iar apele menajere să fie preluate de canalul de desecre existent in zona.

**protecția aerului :** obiectivul nu va constitui un factor de poluare prin emisii și imisii rezultate în urma arderii combustibililor pentru încălzirea spațiilor deoarece consumul este moderat. Ridicarea

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiari:

Modificare P.U.Z. „ZONĂ MIXTĂ” aprobat prin HCL nr. 255/2017  
Timișoara, Calea Torontalului FN  
SC F.B.R. TOWERS SRL, SC FRI-EL REAL ESTATE SRL

prafului și a gazelor de eșapament datorate activității de șantier vor putea constitui o înrăutățire de scurtă durată a calității aerului în imediata apropiere a șantierului.

**protecția împotriva zgomotelor și vibrațiilor** : obiectivul prin natura activității nu va produce poluare fonică și vibrații. Totuși activitățile de construcție implică în primă fază producerea de emisii sonore aferente mișcării și transportului de materiale și, în general a tuturor activităților de șantier. Zgomotul va fi temporar, conex numai fazelor din timpul zilei. Mijloacele de operare vor respecta normele în vigoare în termenii emisiilor acustice.

În perioada de funcționare nu exista surse majore de zgomote, vibrații, toate utilajele exterioare (agregate de aer condiționat, ventilatoare, pompe, etc) vor fi de tip silențios și vor fi instalate pe suporturi - amortizoare de vibrații. Ca măsură suplimentară, utilajele de acest tip se vor monta de preferat pe acoperișuri / terase și se vor îngrădi cu panouri fonoabsorbante. La spațiile comerciale, zonele de încărcare / descărcare marfă vor fi separate prin panouri fonoabsorbante.

Se va respecta nivelul de zgomot maxim admis conform – STAS 10009/1988 privind “Acustica în construcții. Acustica urbană” – limitele admisibile ale nivelului de zgomot. Suprafețele pline ale fațadelor se vor realiza din materiale care asigură izolarea corespunzătoare la zgomot aerian.

**protecția împotriva radiațiilor** : în cadrul obiectivului nu se vor desfășura activități care să presupună probleme de radiații.

**protecția solului și subsolului** : suprafețele obiectivului vor fi betonate sau amenajate peisager fiind monitorizate orice fel de posibile poluări ale solului sau subsolului.

**protecția ecosistemelor terestre și acvatice** : în zonă nu există ecosisteme terestre sau acvatice sensibile.

**protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public** : vecinătățile sunt constituite din străzi existente sau propuse, respectiv parcele de folosință curți construcții cu funcțiuni reglementate ca fiind zonă mixtă. Funcțiunile propuse aduc o creștere în dezvoltarea durabilă a zonei și orașului, din punct de vedere economic, social și ecologic.

**gospodărirea deșeurilor generate de amplasament** : normala activitate a șantierelor va duce la producerea de reziduuri. În timpul fazei de construcție se vor face acumulări temporare de reziduri constituite din materiale mișcate, de cele necesare pentru prelucrări și pentru formațiuni din structura de susținere. Aceste reziduri vor fi evacuate la încetarea activității de șantier, conform legii. La faza ulterioară se va organiza o colectare selectivă a deșeurilor urmând ca deșeurile reciclabile să fie directionate spre unitățile de reciclare, iar cele de natură menajeră vor fi colectate în pubele de unde vor fi preluate de serviciile de salubritate.

**gospodărirea substanțelor toxice și periculoase** : nu este cazul.

**e). relevanta planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor).**

Asa cum s-a amintit anterior, va exista o preocupare permanentă pentru activitatea de gestionare a deșeurilor produse în perimetrul zonei studiate. Se evidențiază existența la ora actuală a funcționării serviciului de colectare a deșeurilor menajere de pe raza municipiului Timișoara.

Se evidențiază de asemenea faptul că necesarul de apă se va asigura centralizat pe amplasament, reglementarea consumurilor cât și a condițiilor de evacuare a apelor reziduale făcându-se prin avizele solicitate de către beneficiar la instituțiile abilitate.



## **2. Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate cu privire, in special la:**

### **a). probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor;**

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

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

### **b). natura cumulativa a efectelor;**

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

### **c). natura transfrontiera a efectelor;**

Nu este cazul.

### **d). riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu (de exemplu datorita accidentelor);**

Nu sunt riscuri pentru sanatatea populatiei, in primul rand datorita naturii proiectului propus – edificarea unei zone mixte de locuinte cu functiuni complementare, servicii, comert, cat si a solutiilor adoptate, pentru implementarea acestuia.

Riscurile pentru mediu sunt de asemenea reduse ca urmare a elementelor amintite anterior.

### **e). marimea si spatialitatea efectelor (zona geografica si marimea populatiei potential afectate);**

Asa cum s-a amintit anterior, realizarea efectiva a proiectului in perimetrul analizat nu va afecta, in cazul gestionarii corespunzatoare si a echiparii corespunzatoare, aceasta suprafata si nici zonele invecinate. Nu se pune astfel problema marimii si spatialitatii efectelor, a zonelor geografice si a marimii populatiei ce ar putea fi afectate.

### **f). valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de:**

Nu este cazul.

Realizarea planului urbanistic zonal se inscrie in dinamica de dezvoltare a zonelor de locuinte cu functiuni complementare din Romania.

### **(i). caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:**

Nu exista areale specifice ce pot fi afectate de promovarea investitiilor pe suprafata de teren propusa pentru demararea acestora. Intregul perimetru va fi amenajat astfel ca acestea se vor incadra in specificul zonei.

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

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

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

### **(iii). folosirea terenului in mod intensiv;**

Folosirea terenului pentru constructia de imobile si echiparea edilitara se va realiza in parametri normali de utilizare, nu se pune problema utilizarii acestuia in mod intensiv. Proiectul promovat nu va afecta arealul analizat.

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiari:

Modificare P.U.Z. „ZONĂ MIXTĂ” aprobat prin HCL nr. 255/2017  
Timișoara, Calea Torontalului FN  
SC F.B.R. TOWERS SRL, SC FRI-EL REAL ESTATE SRL

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

Nu este cazul.

**3.8. Obiective de utilitate publică**

Obiective de utilitate publică sunt: drumurile, rețelele edilitare: alimentare cu apă, canalizare, care vor deveni publice după realizare.

Terenurile afectate de extinderea străzilor vor trece în domeniul public de interes local:

**Bilant teritorial obiective de utilitate publica**

	Existent		Propus	
Teren proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice	82.129 mp	100,00 %	72.434 mp	88,20 %
Teren propus pentru a trece in domeniul public de interes local			9.695 mp	11,80 %
Total	82.129 mp	100,00 %	82.129 mp	100,00 %

a) Realizarea rețelelor de utilități

Prin realizarea investiției propuse se vor modifica necesitățile privind asigurarea utilităților urbane și sunt necesare extinderi ale rețelelor.

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

b) Realizarea căilor de comunicații:

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

**4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

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

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

Intocmit,  
Arh. Laura MĂRCULESCU