

PUZ - RECONFIGURARE SPAȚII DE BIROURI ȘI ADMINISTRATIVE EXISTENTE ÎN SPAȚII DE BIROURI ȘI ACTIVITĂȚI ADMINISTRATIVE, FINANCIAR - BANCARE, COMERCIALE (TERȚIARE), AUTOGARA ȘI PARCAJE
TIMIȘOARA, BD. EROILOR 30-40

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Capitolul I – INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumire lucrării: PUZ - RECONFIGURARE SPAȚII DE BIROURI ȘI ADMINISTRATIVE EXISTENTE ÎN SPAȚII DE BIROURI ȘI ACTIVITĂȚI ADMINISTRATIVE, FINANCIAR - BANCARE, COMERCIALE (TERȚIARE), AUTOGARA ȘI PARCAJE

Beneficiar / proprietar: S.C. REAL REAISE TRANSPORT S.R.L.

Proiectant general: BROLIE S.R.L.

Specialist R.U.R.: arh. Constantin Ciocan

Subproiectanți:

- Instalații: ing. C. Matei

- Ridicare topografică: ing. Cătălin Răzvan Bonchiș

Data elaborării: 2023

Amplasament: localitatea: TIMIȘOARA, strada: BD. EROILOR DE LA TISA, numărul: 30-40, județul: TIMIȘ.

Număr proiect: 94/2018

Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Planul Urbanistic Zonal este elaborat la inițiativa beneficiarului S.C. Real Reise Transport S.R.L. în vederea reconfigurării spațiilor de birouri și administrative existente în spații de birouri și activități administrative, financiar-bancare, comerciale (terțiare), autogara și parcaje.

În acest scop se analizează perimetrul adiacent și se studiază posibilitatea reconsiderării amplasamentului din punct de vedere urbanistic.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Certificatul de urbanism nr. 3550 din 08/12/2021, eliberat de Primăria Municipiului Timișoara.

Pentru elaborarea acestui PUZ au fost elaborate ridicarea topografică, studiul geotehnic.

La întocmirea prezentului PUZ, s-a consultat și respectat Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM - 010 - 2000 din august 2000.

Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare.

2. Capitolul al II-lea – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona studiată este amplasată în partea de sud-est, aproximativ intersecția străzilor Calea Stan Vidrighin cu Bulevardul Eroilor de la Tisa, în fosta platformă industrială Guban.

Cvartalul studiat are un caracter omogen și are un caracter specific fostelor platforme industriale.

Unități industriale aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, situate în locații importante pentru dezvoltarea orașului. Activitatea industrială inițială a încetat sau s-a restrâns considerabil. În prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de

producție și servicii de tip industrial sau cvasi industrial, depozitare etc, desfășurate în general în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate. Incintele industriale evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces / primire (preuzinalele) fiind disfuncționale sau inexistente.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU

40. Terenul este situat în județul Timiș, Municipiul Timișoara, pe strada Eroilor de la Tisa, la numărul 30-

Vecinătățile sunt:

- La nord: Bulevardul Eroilor de la Tisa
- La vest și sud: fosta platforma industrială Guban
- La est: magazinul Lidl, care a fost realizat pe o parte din fosta platforma industrială.

Terenul studiat are o suprafață totală de 4920,00mp.

Accesul se realizează pe partea de nord din Bulevardul Eroilor de la Tisa.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Din punct de vedere geomorfologic terenurile se află pe un teren orizontal.

Elemente ale cadrului natural în mare varietate nu există. Terenul este în totalitate neamenajat, fără plantații.

Județul Timiș se încadrează în caracteristicile climatice generale specifice țării noastre, clima temperat continentală moderată. Anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate:

- primăverile sunt timpurii și ades capricioase
- veri uscate și lungi
- toamne lungi și cu temperaturi relativ constante
- ierni blânde și scurte

Amplasamentul face parte din punct de vedere geomorfologic din câmpia joasă Timiș – Bega denumită depresiunea panonică. Astfel zona menționată se încadrează în complexul aluvionar a cărui geomorfologie se datorează influenței apelor curgătoare, care au dus în timp la transportarea și depunerea de particule fine (din diverse roci).

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

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

Seismicitatea.

În conformitate cu Codul 1>100-1/2013, perioada de colț $T_c = 0,7s$. Factorul de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului de către structură este $\beta_0 2,5$. Spectrul normalizat de răspuns elastic $S_e(T) = a_g \beta(T)$ se consideră pt. Zona Banat iar accelerația orizontală a terenului pt. proiectare $a_g = 0,20g$.

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

a) Temperatura aerului :

- media lunară maximă : +21 - 22 °C în iulie, august
- media lunară minimă : -1 - 2 °C în ianuarie
- maxima absolută: +40 °C în 16.08.1952
- minima absolută : -29 °C în 13.02.1935

b) Precipitații :

- media lunară maximă : 70-80 mm în iulie
- media anuală : 600 - 700 mm
- cantitatea maximă în 24 h ; 100 mm

c) Vântul :

- direcții predominante : nord — sud

Adâncimea maximă de îngheț : 0,70 m conform STAS 6054-77

2.4. CIRCULAȚIA

Accesul pe teren se realizează din Bd. Eroilor de la Tisa.

Circulația auto în cadrul zonei se desfășoară pe străzile/bulevardele: Eroilor de la Tisa, Ștefan cel Mare, J. Guttenberg și 1 Decembrie 1918.

Deplasările cu bicicleta în cadrul zonei analizate se realizează pe Bd. Eroilor de la Tisa la nivelul trotuarului de nord, în ambele sensuri. Există piste de biciclete unidireționale și pe Strada Ștefan cel Mare spre nord la nivelul ambelor trotuare. Pe celelalte străzi deplasarea cu bicicleta se realizează pe partea carosabilă, diferitele fluxuri de trafic întrepătrundându-se.

Deplasările pietonale în zona studiată sunt realizate prin utilizarea trotuarelor amenajate în acest sens, fiind delimitate de partea carosabilă prin borduri denivelate.

În privința **transportului public** la cca. 550 m de amplasamentul obiectivului analizat se găsește stația de tramvai/autobuz Banatim.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Din punct de vedere juridic amplasamentul studiat se află în intravilanul Municipiului Timișoara, județul Timiș, proprietar fiind S.C. REAL REAISE TRANSPORT S.R.L..

Terenul este alcătuit din 1 parcelă cu numărul cadastral 446756, pe care se găsește o construcție cu suprafața la sol de 703mp cu numărul cadastral 446756-C1.

Înscrisuri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini Act Notarial nr. CONVENȚIE DE UZ SI SERVITUTE aut. sub nr. 4451, din 28/07/2021 emis de ROMANU CLAUDIU - VALENTIN;

C1 Drept de uz, cu titlu gratuit, asupra 15 mp

1) E-DISTRIBUȚIE BANAT S.A., CIF:14490379

C2 Drept de servitute de trecere subterana si aeriana perpetua, cu titlu gratuit, asupra 15 mp

1) E-DISTRIBUȚIE BANAT S.A., CIF:14490379

C3 Drept de servitute de trecere perpetua cu piciorul si/sau cu autovehicule, cu titlu gratuit, asupra 15 mp

1) E-DISTRIBUȚIE BANAT S.A., CIF:14490379

Categoria de folosință este curți construcții.

Relaționări între funcțiuni

Conturul cvartalului se prezintă relativ unitar ce se încadrează în tipologia zonei, respectiv zonă unități industriale. Latura nordică și vestică a cvartalului se învecinează cu zone de locuințe și funcțiuni complementare, separată totuși de acestea prin străzile adiacente, respectiv Bulevardul Eroilor de la Tisa și strada Johannes Guttenberg.

În interiorul cvartalului se mai găsesc în acest moment în imediata vecinătate a amplasamentului un magazin Lidl și câteva locuințe, în partea de est și o stație de carburanți în partea de vest la cca. 160m. Restul terenurilor sunt destinate unităților industriale.

Gradul de ocupare al terenurilor

POT existent = 14,29%,

CUT existent = 0,53.

Aspecte calitative ale fondului construit

Pe terenul existent se găsește o construcție cu regimul de înălțime P+3E, care a avut destinația de clădire administrativă de birouri și servicii și diverse platforme auto.

Asigurarea cu spații verzi

Terenul studiat nu are spații verzi amenajate. Pe terenul ce face obiectul prezentei documentații, se propune asigurarea unui procent minim 20% din suprafața terenului.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu există riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racordare la rețeaua existentă a orașului.
Alimentarea cu energie termică se va realiza prin sursă proprie de încălzire.
Alimentarea cu apă caldă și canalizarea se va realiza prin racordare la rețelele existente ale orașului.
Alimentarea cu gaz se va realiza prin racordare la rețeaua existentă a orașului.
Salubritatea se va realiza prin contractarea unor servicii specializate colectare deșeuri..

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Relația cadrul natural - cadrul construit

Terenul este situat în intravilanul Municipiului Timișoara și în prezent nu există construcții care prezintă importanță istorică pe suprafața acestuia.

Folosința actuală: terenul este situat în intravilan, categoria de folosință: curți construcții

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul.

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

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

Epurarea și pre-epurarea apelor uzate

În prezent parcela studiată are instalații de canalizare.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Ca urmare a implementării planului vor rezulta deșeuri menajere de la angajați precum și deșeuri rezultate din construcții în faza de realizare. Acestea vor fi colectate selectiv respectând normele legale în vigoare. Se va ține evidența gestiunii deșeurilor conform HG nr 856/2002. Preluarea deșeurilor va fi făcută de unități specializate autorizate.

Recuperarea terenurilor degradate, plantații de spații verzi, etc.

Nu este teren degradat.

Spațiul verde va fi amenajat conform reglementărilor urbanistice în vigoare.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Pe terenul ce face obiectul prezentei nu există spații verzi amenajate. Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui minim de 20% spații verzi amenajate.

Protejarea bunurilor de patrimoniu

Nu este cazul.

Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Parcela va fi amenajată conform reglementărilor urbanistice în vigoare.

Valorificarea potențialului turistic și balnear

Nu este cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul rețelelor edilitare, comunicațiilor

În prezent parcela studiată are instalații de alimentare cu apă potabilă, canalizare, branșament electric.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații.

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

3. Capitolul al III-lea – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În urma eliberării certificatelor de urbanism 119 din 27.01.2020, respectiv 3550 din 08.12.2021 de Primăria Municipiului Timișoara în scopul PUZ - RECONFIGURARE SPAȚII DE BIROURI ȘI ADMINISTRATIVE EXISTENTE ÎN SPAȚII DE BIROURI ȘI ACTIVITĂȚI ADMINISTRATIVE, FINANCIAR - BANCARE, COMERCIALE (TERȚIARE), AUTOGARA ȘI PARCAJE, Bd. Eroilor de la Tisa, nr. 30-40 a fost obținut Avizul de Oportunitate nr. 17 din 19.03.2020, eliberat de Primăria Municipiului Timișoara.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara terenul este situat în intravilan.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

În prezent pe amplasament nu există plantații care să pună problema menținerii acestora. Prin sistematizarea zonei se urmărește integrarea propunerii în cadrul existent, cu preluarea dezvoltărilor adiacente.

Terenul care face obiectul PUZ este teren proprietate privată, situat în intravilan. Terenul nu are o valoare deosebită din punct de vedere al mediului.

Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Suprafața de spații verzi amenajate va asigura procentul de min. 20% din suprafața terenului studiat.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Circulație auto, biciclete

Bd. Eroilor de la Tisa este asfaltat și beneficiază de pistă de biciclete, făcând astfel posibil accesul auto și al bicicletelor.

Parcări

Pe parcelă vor fi asigurate locuri de parcare suficiente care să deservească funcțiunii propuse.

Se estimează realizarea unui număr de 47 de locuri de parcare supraterrane destinate mașinilor și 7 locuri destinate autocarelor.

Circulația pietonală

Circulația pietonală pe parcelă se face din Bd. Eroilor de la Tisa.

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

Elemente de temă

Funcțiunea propusă este de spații de birouri și activități administrative, financiar-bancare, comerciale (terțiare), autogară și parcaje.

Terenul este situat pe Bd. Eroilor de la Tisa, nr. 30-40, face parte din intravilanul Municipiului Timișoara și din teritoriul administrativ al acestuia, având ca proprietar: S.C. Real Reise Transport S.R.L.. Terenul are categoria de folosință curți construcții, cu suprafața de 4920 mp, iar destinația construcției

existente este de construcții industriale și edilitare, fiind sediul central (pavilionul administrativ) al fostei platforme industriale Guban.

Descrierea soluției

Propunerea s-a făcut ținând cont de:

- încadrarea în teritoriu a amplasamentului studiat;
- situația juridică a terenului;
- necesitățile funcționale ale investitorilor (proprietarilor);
- necesitățile funcționale ale zonei;
- analiza disfuncționalităților semnalate.

Soluția prezentată prevede o zonă de instituții și servicii publice, care va conține birouri și activități administrative, financiar-bancare, comerciale (terțiare), autogară și parcaje și spații verzi în suprafață de minim 20%.

Din punct de vedere juridic terenul va fi proprietate privată.

Bilanț teritorial

Reglementări urbanistice

bilanț teritorial existent (reglementari urbanistice)		
zone funcționale	suprafață	procent
Zone unități industriale	4920 m ²	100%

bilanț teritorial propus (reglementari urbanistice)		
zone funcționale	suprafață	procent
Zone de instituții și servicii publice	2460 m ²	30%(variabil)
Zone căi de comunicații terestre (drumuri, alei, parcuri)	1476 m ²	50%(maxim)
Zona verde	984 m ²	20%(minim)
TOTAL	4920 m ²	100%

Circulația juridică a terenului

bilanț teritorial (circulația juridică a terenurilor)		
denumire	suprafață	procent
Teren proprietate privată	4920 m ²	100%

Mobilare urbanistică

bilanț teritorial (propunere mobilare urbanistică)		
denumire	suprafață	procent
Zona căi de comunicații terestre	689 m ²	14%
Zona căi de comunicații terestre (drumuri)	2180 m ²	44%
Zona de instituții și servicii publice	1020 m ²	21%
Zona verde	1031 m ²	21%
TOTAL	4920 m ²	100%

Indici urbanistici PUZ

P.O.T. max admis = 50% (raportul dintre aria construită la sol și suprafața terenului considerat)

C.U.T. max admis = 2,5 (raportul dintre aria desfășurată a construcțiilor și suprafața terenului considerat)

Regim maxim de înălțime = S/D+P+4E+Er

Hmax. cornișă = 19,5m

Hmax. = 25m

Retragere față de limite

- retrageri corespunzătoare față de limitele laterale și spatele parcelei: conform planșei U03 –
Reglementări urbanistice

Zonă verde min. 20%

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

În zona studiată, există rețele de apă, electricitate, gaz, telecomunicații, etc., iar branșarea la acestea se va face pe baza unor documentații speciale.

3.6.1. Rețeaua de apă rece

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile și de incendiu pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a municipiului Timișoara, rețea administrată Aquatim S.A., existentă pe B-dul Eroilor de la Tisa, fonta Dn. 275 mm.

La intrarea pe amplasament se va prevedea un cămin de apometru de la care pleacă o rețea care va alimenta consumatorii din incintă: obiectele sanitare din clădiri și rezervorul de incendiu.

Pentru refacerea rezervei de incendiu în incintă va fi prevăzută o gospodăria de apă amplasată în zona verde lângă intrarea pe amplasament, formată dintr-o stație de pompare cu rezervor de incendiu hidranți (V=165 mc) și rețea de incendiu independentă pentru hidranți.

În incintă se realizează două rețele de apă independente:

- una de apă potabilă, pentru consum curent și refacere rezerva incendiu, care se va realiza din PE-HD, Pn 10, De.90 mm, L=31 m și se va poza îngropat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip;

- o rețea de incendiu hidranți amplasată perimetral construcției, care se va realiza din PE-HD, Pn 6, De.110 mm, L=118 m și se va echipa cu hidranți de incendiu supraterani Dn 100 mm.

Debitele necesare sunt:

Q S ZI MED = 2,94 mc/zi = 0,08 l/s

Q S ZI MAX = 3,82 mc/zi = 0,10 l/s

Q S ORAR MAX = 0,76 mc/h = 0,21 l/s

Q D = Q ORAR MAX = 0,21 l/s

Q RI = 1,90 l/s

Q sursa = Q ORAR MAX + Q RI → Q sursa = 0,21+1,90 = 2,11 l/s

3.6.2. Rețeaua exterioară de canalizare menajeră

Canalizarea propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare al municipiului Timișoara, rețea administrată Aquatim S.A., existentă pe Bdul Eroilor de la Tisa (beton ovoid 50/75 cm). Se va executa o conductă de racord menajer la canalul menajer menționat mai sus, de unde ape uzate ajung la stația de epurare a municipiului Timișoara.

Racordul menajer va fi realizat din PVC-KG, D=160 mm, L=18 m și va fi pozat îngropat. Canalizarea propusă în incintă va funcționa gravitațional.

Canalizarea menajera propusă va fi de tip mixt, astfel încât va prelua și debitul de ape pluviale colectate din incinta PUZ. Înainte de evacuarea apelor pluviale în canalizarea menajera mixtă va fi amplasat un cămin de debitmetru, pentru contorizarea debitului de apă de ploaie evacuat în rețeaua orasului.

Debitele estimate pentru construcțiile propuse sunt:

Q U ZI MED = 2,94 mc/zi = 0,08 l/s

Q U ZI MAX = 3,82 mc/zi = 0,10 l/s

Q U ORAR MAX = 0,76 mc/h = 0,21 l/s

Debitul de ape uzate pe întreaga incinta evacuată la canalizarea orasului este :

Q racord = q men + Q apa pluviala

q men = 0,21 l/s

Q apa pluviala = 103 mc: 12h = 8,59 mc/h = 2,38 l/s

RACORD CANAL: Q racord = 0,21 + 2,38 = 2,59 l/s

NOTA: bransamentul si racordul menajer existente vor fi dezafectate si inlocuite cu un bransament si un racord menajer nou.

3.6.3. Rețeaua exterioară de canalizare pluvială

Apele pluviale vor fi colectate de pe acoperiș, suprafețe betonate, drumuri și parcuri aferente construcțiilor propuse, prin intermediul unei rețele pluviale îngropate, din tuburi PVC-KG cu diametrul D=315 mm, L=193 m, trecute printr-un separator de nămol și hidrocarburi și stocate într-un bazin de retenție îngropat, amplasate ambele în zona verde. De aici apele de ploaie pre-epurate vor fi evacuate în conducta de canalizare menajeră proiectată, urmând să ajungă în canalizarea orașului, existentă pe B-dul Eroilor de la Tisa. Apele vor fi descărcate printr-o conductă de refulare, L=2,9 m.

Descărcarea apelor din bazinul de retenție se va realiza prin pompare în interval de 12 ore, pompa având un debit de: $Q_{\text{apa pluvială}} = 103 \text{ mc} : 12 \text{ h} = 8,59 \text{ mc/h} = 2,38 \text{ l/s}$ Debitul de ape pluviale este: **$Q_{\text{PL}} = 85,98 \text{ l/s}$**

Volumul bazinului de retenție este de 103 mc.

Volumul anual al apelor pluviale va fi: **$V_{\text{anual}} = 5.159 \text{ mc/an}$**

3.6.4. Rețeaua de alimentare cu energie electrică

În momentul actual, conform avizului nr. 09400349 din 24.02.2022 emis de Enel Distribuție Banat, aviz de amplasament este favorabil.

Utilizarea amplasamentului propus, pentru obiectivul d-voastră, se poate face cu respectarea Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012, a Ordinului ANRE nr.49/2007 și nr. 25/2016, a prescripțiilor și nomelor tehnice energetice PE 106/2003, SR 8591/97, NTE 003/04/00 și NTE 007/08/00.

Înainte de începerea lucrării se va solicita delegat din partea Coordonare Lucrări Timis din cadrul E-Distribuție Banat SA, se vor efectua sondaje pentru determinarea exactă a traseului cablurilor electrice existente și se va respecta distanța de 0,6m față de acestea, în care este interzisă executarea oricărei construcții sau amenajări; la intersecție cu calea de acces a obiectivului, cablurile electrice existente se vor proteja în tub conform NTE 007/08/00.

Traseele rețelelor electrice din planul anexat avizului sunt figurate informativ. Pe baza de comandă data de solicitant (executant). Zona MT/JT Timișoara Municipal asigură asistența tehnică suplimentară.

3.6.5. Telecomunicații

Fiecare construcție se va racorda la rețele prin extinderea rețelelor din zonă până la fiecare consumator.

Extinderea rețelelor se va face de către providerii de servicii. Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

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 problematicei mediului. Raportul mediu natural – mediu antropoc 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.

- a. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)
Nu este cazul. Funcțiunea propusă în zona studiată nu reprezintă o sursă de poluare.
- b. Prevenirea producerii riscurilor naturale
În zonă nu există risc de calamitate.
- c. Epurarea și preepurarea apelor uzate
Nu este cazul.
- d. Depozitarea controlată a deșeurilor

Ca urmare a implementării planului vor rezulta deșeuri rezultate în faza de demolare, deșeuri rezultate din construcții în faza de realizare precum și deșeuri menajere de la angajați. Acestea vor fi colectate selectiv, respectând normele legale în vigoare. Se va ține evidența gestiunii deșeurilor conform HG nr. 852/2002. Preluarea deșeurilor va fi făcută de unități specializate autorizate.

- e. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi
Nu este cazul.
- f. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate
Nu este cazul.
- g. Refacere peisagistică și reabilitare urbană
După finalizarea lucrărilor, va fi restabilit echilibrul ecologic al zonelor verzi, iar terenurile degradate în urma lucrărilor vor fi reamenajate, dezvoltând potențialul urbanistic al zonei studiate.
- h. Valorificarea potențialului turistic și balnear
Nu este cazul.
- i. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.
Nu este cazul.

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

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

PLANUL URBANISTIC ZONAL propune, pe terenul propus, organizarea la standarde ridicate a unei zone instituții și servicii publice, astfel, se aduce un aport pozitiv la dezvoltarea zonei.

Orice altă dezvoltare a activității pe amplasament se va realiza cu respectarea funcțiunilor inițiate de către PLANUL URBANISTIC ZONAL prezentat.

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

PLANUL URBANISTIC ZONAL pe cele care se integrează sau care derivă din el. Planul Urbanistic Zonal stabilește amplasamentul ce urmează a fi edificat și încadrarea lui într-o soluție de ansamblu pe întreaga zonă, corelat cu cerințele economice actuale, cu modelarea arhitecturală, urbanistică și funcțională a zonei potrivit exigențelor programului arhitectural. Obiectul prezentului proiect îl constituie realizarea unui Plan Urbanistic Zonal – pentru dezvoltarea unei investiții private, spații de birouri și activități administrative, financiar - bancare, comerciale (terțiare), autogara și parcaje, conform CU nr. 3550 din 08.12.2021, CU nr. 119 din 27.01.2021, respectiv Avizul de oportunitate nr. 17 din 19.03.2020.

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile;

Toate proiectele promovate pe amplasament se aliniază proiectelor de dezvoltare durabilă a zonei. Activitatea promovată de către titularul planului se încadrează specificului zonei.

Orice posibilă sursă de poluare se va analiza cu cea mai mare atenție, astfel încât, simultan cu apariția acesteia, este analizată și proiectată soluția constructivă sau măsura organizatorică necesară eliminării acesteia.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

-relatia cadru natural-cadru construit: în prezent regimul economic conform CF este: teren intravilan, categoria de folosinta: curti construcții.

-riscuri naturale/antropice: nu e cazul.

-potential turistic: nu e cazul.

-modificarea temporară a peisajului prin depunerile temporare de sol vegetal pe amplasament pentru realizarea fundațiilor și a sistemelor centralizate de utilități.

Managementul deșeurilor

Ca urmare a implementării planului vor rezulta deșeuri rezultate în faza de demolare, deșeuri rezultate din construcții în faza de realizare, precum și deșeuri menajere de la angajați. Acestea vor fi colectate selectiv, respectând normele legale în vigoare. Se va ține evidența gestiunii deșeurilor conform HG nr. 852/2002. Preluarea deșeurilor va fi făcută de unități specializate autorizate.

Alimentarea cu apă

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile și de incendiu pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a municipiului Timișoara, rețea administrată Aquatim S.A., existentă pe Bdul Eroilor de la Tisa, fonta Dn. 275 mm.

Canalizarea menajeră

Canalizarea propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare al municipiului Timișoara, rețea administrată Aquatim S.A., existentă pe Bdul Eroilor de la Tisa.

Canalizarea pluvială

Apele pluviale vor fi colectate de pe acoperiș, suprafețe betonate, drumuri și parcuri aferente construcțiilor propuse, prin intermediul unei rețele pluviale îngropate, din tuburi PVC-KG cu diametrul D=315 mm, L=193 m, trecute printr-un separator de namol și hidrocarburi și stocate într-un bazin de retenție îngropat, amplasate ambele în zona verde. De aici apele de ploaie pre-epurate vor fi evacuate în conducta de canalizare menajeră proiectată, urmând să ajungă în canalizarea orașului, existentă pe Bdul Eroilor de la Tisa.

Aerul

Implementarea planului nu va duce la o poluare a aerului.

Solul

Activitatea propusă în zona studiată nu reprezintă o sursă de poluare pentru sol.

Zgomotul și vibrațiile

Implementarea planului nu va duce la o poluare fonică în zonă. Pe perioada de realizare a lucrărilor se va respecta programul de lucru și se vor utiliza mașini și echipamente performante.

Radiații

Atât lucrările cât și activitățile industriale propuse nu produc și nu folosesc radiații. Din acest motiv nu este necesară implementarea de măsuri de protecție împotriva radiațiilor.

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

Așa 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 și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Având în vedere că încă de la etapa de analiză a PLANULUI URBANISTIC ZONAL, urmată de cea de proiectare a tuturor elementelor ce vor concura la mobilarea amplasamentului, se iau toate măsurile de prevenire a poluării. Se consideră că probabilitatea apariției de evenimente nedorite va fi cu totul accidentală.

Se va urmări îndeaproape modul în care se vor respecta condițiile impuse de către instituțiile abilitate la realizarea echipării edilitare și a mobilării amplasamentului. Se consideră astfel că zona nu va suferi modificări ale calității mediului. Probabilitatea unor evenimente cu impact negativ asupra mediului este minimă și total accidentală.

b) natura cumulativă a efectelor;

Având în vedere impactul redus asupra mediului a funcțiunilor propuse, prin gestionarea conformă cu normativele de mediu a tuturor factorilor de mediu posibil a fi afectați, se consideră că nu va exista o acumulare de efecte negative ce pot influența amplasamentul și implicit studiată a Municipiului Timișoara.

c) natura transfrontieră a efectelor;

Nu este cazul.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);

Nu sunt riscuri pentru sănătatea populației.
Riscurile pentru mediu sunt de asemenea reduse ca urmare a elementelor amintite anterior.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);

Așa cum s-a amintit anterior, realizarea efectivă a proiectului în perimetrul analizat nu va afecta, în cazul gestionării corespunzătoare și a echipării corespunzătoare, această suprafață și nici zonele învecinate. Nu se pune astfel problema mărimii și a spațialității efectelor, a zonelor geografice și a mărimii populației ce ar putea fi afectate.

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

Nu este cazul.

(i). caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:

Nu există areale specifice ce pot fi afectate de promovarea investițiilor pe suprafața de teren propusă pentru demararea acestora. Întregul perimetru va fi amenajat astfel încât acestea se vor încadra în specificul zonei.

(ii). depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului:

Nu vor exista depășiri ale limitelor impuse de normativele în vigoare. Toate sursele de poluare sunt identificate astfel încât se iau toate măsurile eliminării acestora, încă din etapa de proiectare.

În ceea ce privește sursele de poluare a aerului datorate funcționării centralelor termice proprii ce asigură apa caldă și agentul termic necesar încălzirii imobilelor în perioada de iarnă, acestea se vor încadra în limitele impuse de normativele în vigoare.

(iii). folosirea terenului în mod intensiv;

Folosirea terenului pentru construcția de imobile și echiparea edilitară se va realiza în parametri normali de utilizare, nu se pune problema utilizării acestuia în mod intensiv.

Proiectul promovat nu va afecta arealul analizat.

3.8. OBIECTE DE UTILITATE PUBLICĂ

Obiectivele de utilitate publică propuse sunt:

- Realizarea unor accese auto pentru amplasamentul studiat.

4. Capitolul al IV-lea – CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului. La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație au stat la bază obiective precum:

- realizarea unei construcții adaptate la necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă.

Prezentul P.U.Z. reglementează și explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată.



Intocmit:
arh. Olivian Eleodor BRATILOVEANU

Specialist R.U.R.
arh. Constantin CIOCAN