

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiar:

MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 503/20.11.2015  
Timișoara, Calea Aradului nr. 1  
SC FRI-EL REAL ESTATE SRL

## FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:

### **PLAN URBANISTIC ZONAL**

### **MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 503/20.11.2015**

### **CALEA ARADULUI NR. 1, TIMIȘOARA**

Beneficiari:

**SC FRI-EL REAL ESTATE SRL**

Amplasament:

Timișoara, județul Timiș  
Calea Aradului nr. 1

Proiectant:

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

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

Specialist RUR:

Arh. Laura Eugenia MĂRCULESCU

Faza de proiectare :

PLAN URBANISTIC ZONAL

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiar:

MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 503/20.11.2015  
Timișoara, Calea Aradului nr. 1  
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

Rețele edilitare:

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

Lucrări rutiere:

**S.C. COSMUN WEST S.R.L.**  
Str. Ecaterina Teodorescu nr. 21, Timișoara  
Ing. Doru 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. 5  |
| <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. 7  |
| 2.4. Circulația                                                                  | pag. 7  |
| 2.5. Ocuparea terenurilor. Disfuncționalități                                    | pag. 7  |
| 2.6. Echiparea edilitară                                                         | pag. 8  |
| 2.7. Probleme de mediu                                                           | pag. 8  |
| 2.8. Opțiuni ale populației                                                      | pag. 8  |
| <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. 10 |
| 3.4. Modernizarea circulației                                                    | pag. 10 |
| 3.5. Zonificare funcțională, reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici | pag. 11 |
| 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. 19 |
| <b>REGULAMENT DE URBANISM</b>                                                    | pag. 20 |

### PIESE DESENAȚE

|     |                                        |
|-----|----------------------------------------|
| U01 | Încadrare în zona                      |
| U02 | Situația existentă                     |
| U03 | Reglementări urbanistice - zonificare  |
| U04 | Reglementari edilitare                 |
| U05 | Proprietatea asupra terenurilor        |
| U06 | Studiu de însorire                     |
| U07 | Studiu cvartal                         |
| U08 | Posibilitati de mobilitate             |
| U09 | Noduri functionale și trasee pietonale |
| U10 | Plan parcare subterana                 |

P.U.Z.  
Amplasament:  
Beneficiar:

MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 503/20.11.2015  
Timișoara, Calea Aradului nr. 1  
SC FRI-EL REAL ESTATE SRL

## **ANEXE:**

### **Acte:**

- Certificat de urbanism nr. 4191/18.10.2018 prelungit pana la 17.10.2020
- Extrase de Carte Funciara nr. 443331, 425171
- Extras de Carte Funciara nr. 446086 - domeniu public
- Acord ENEL nr. 139986/10.12.2020
- Certificat constatator Banat Tipo SRL
- Plan de acțiune nr. UR2019-019860/13.12.2019
- Adresa Serviciul Administrare Fond Funciar nr. DO2022-000892/05.05.2022
- Directia Patrimoniu nr. CT2022-2861/09.05.2022
- Adresa Serviciul Juridic nr. SC 2022-10653/12.05.2022
- Raportul informarii si consultării publicului UR2020 –007766/17.08.2020
- Rezultatele informarii si consultarii publicului UR2020 –007766/08.08.2020
- Studiu geotehnic nr. 160/2019
- Taxa RUR – OP 89/13.11.2020

### **Avize:**

- Aviz de oportunitate nr. 16/28.03.2019
- Aviz Arhitect Șef nr. 18/24.05.2022
- Proces verbal de recepție nr. PV 1370/2019
- Decizie de încadrare Agenția pentru Protecția Mediului Timis nr. 143/30.12.2019
- Notificare DSP Timis nr. 17254/579/C/17.09.2019
- Aviz Securitate la Incendiu nr. 232/19/SU-TM/29.07.2019
- Aviz Protectie Civila nr. 534.580/30.07.2019
- Aviz CFR nr. 6/5/2794/19.12.2019
- Aviz CFR Reg. CF Timisoaranr. 3/6/1/1/1949/05.11.2019
- Aviz STS nr. 14167/12.08.2020
- Aviz Ministerul Economiei, Energiei și Mediului de afaceri nr. 357/15.09.2020 (conform HG 31/1996, Ord. MT 270/2019)
- Aviz Comisia de Circulație nr. DT2022-000755/31.03.2022
- Aviz Poliția Rutieră nr. 450411/26.04.2022
- Aviz de principiu Direcția de Mediu, Serviciul de Reglementare, monitorizare, protecție și ameliorare mediu nr. 45/29.01.2020
- Aviz tehnic Aquatim 72481/DT-ST/25.06.2019
- Aviz pentru rețele existente Serviciul Banca de Date Urbana nr. 48/29.01.2020
- Aviz Telekom Romania Communications S.A. nr. 1274/01.09.2020
- Aviz STPT UR2019-01-2146/29.07.2019 prelungit pana la 29.07.2021
- Aviz tehnic de amplasament Aquatim nr. 14829/09.08.2019 prelungit
- Aviz de principiu DELGAZ GRID S.A. Nr. 212693223/06.11.2020
- Aviz favorabil Colterm S.A. din UR2019-012146/02.08.2019 prelungit pana la 02.08.2021
- Aviz de amplasament Enel Distributie Banat Nr. 285190603/08.11.2019

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

|                      |                                                                       |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| DENUMIREA LUCRĂRII:  | PLAN URBANISTIC ZONAL<br>MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 503/2015 |
| BENEFICIARI :        | SC FRI-EL REAL ESTATE SRL                                             |
| AMPLASAMENT :        | Calea Aradului nr. 1, TIMIȘOARA, jud. TIMIȘ,                          |
| NUMĂR PROIECT :      | 14.09/180/2018                                                        |
| FAZA DE PROIECTARE : | PLAN URBANISTIC ZONAL                                                 |
| DATA ELABORĂRII :    | Mai 2022                                                              |

#### 1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație propune modificarea documentației de urbanism **P.U.Z. "COMPLEX PARK PLAZA", Calea Aradului nr. 1, Timișoara**, aprobat prin **HCL 503/20.11.2015**, beneficiar **S.C. PARK PLAZA S.R.L**

Se propune modificarea **UTR 1** definit în planșa U285.03B - Reglementări urbanistice din P.U.Z-ul aprobat, respectiv:

- Regimul de înălțime și înălțimea maximă a clădirilor în corelare cu acesta;
- Modificarea funcțiunilor reglementate pentru UTR 1 prin introducerea funcțiunii de locuire colectivă;
- Modificarea indicilor urbanistici, în corelare cu dezvoltările adiacente și funcțiunile propuse;
- Configurarea spațială a clădirilor în corelare cu propunerea de reglementare.

#### 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. 619/2018.

- *Conceptul general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN)* Timișoara
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara – Etapa 3 (în curs de actualizare)
- P.U.Z. "COMPLEX PARK PLAZA", Calea Aradului nr. 1, Timișoara, aprobat prin HCL 503/20.11.2015
- 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:  
Beneficiar:

MODIFICARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 503/20.11.2015  
Timișoara, Calea Aradului nr. 1  
SC FRI-EL REAL ESTATE SRL

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

Terenul studiat în cadrul P.U.Z este poziționat în partea de centru – nord a Municipiului Timișoara, în intravilan. Zona în care este situat terenul luat în studiu în cadrul P.U.Z. este o zonă cu funcțiune industrială, dar care a fost parțial reconvertită în baza unor documentații de urbanism.

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

**PUZ „Modificare PUZ aprobat prin HCL 453 din 21.11.2017”, str. Pictor Ioan Zaicu nr. 5, Timișoara**, aprobat prin HCL 460/2020, beneficiar SC ALANIA ARENA SRL

Documentația modifică **"PUZ - Zonă cu funcțiuni mixte: servicii, turism, locuire colectivă și funcțiuni complementare, intravilan Timișoara" str. Ioan Zaicu nr. 5, Timișoara** aprobat prin HCL 453/2017, și propune dezvoltarea unei zone funcțiuni mixte: servicii, turism, locuire colectivă și funcțiuni complementare, cu regim de construire: de la (2S)+P+8E-12E (la nord) - pana la (2S)+P+15E (la sud), POTmax =50%, CUTmax=3,5. Spații verzi: minim 21,81%.

**PUZ "Zonă locuire colectivă, servicii, comerț și birouri", Calea Aradului nr. 1, Timișoara**, aprobat prin **HCL 452/2017**, beneficiari SC BANAT TIPO SA, SC FACTO ITOBOXO SRL

Condiții de construire: POT max = 40%, CUT = 3.5, spații verzi de minim 15,00%

Subzona de servicii și servicii hoteliere: 2S+P+12E și 2S+P+14E; Hmax = 50 m;

Subzona de locuire colectivă și funcțiuni complementare: 2S+P+10E, Hmax = 36 m

**PUZ "Zona mixta - comerț, servicii, birouri - OPEN VILLE", str. A. Demetriade nr. 1, Timișoara**, aprobat prin **HCL 293/2015**, beneficiar S.C. IULIUS TRUST S.R.L.

**PUZ "Modificare P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 293/2015 ZONĂ MIXTĂ: COMERȚ, SERVICII, BIROURI „OPEN VILLE” - Modificare UTR 2" str. A. Demetriade nr. 1, Timișoara**, , aprobat prin **HCL 214/2017**, beneficiar S.C. IULIUS TRUST S.R.L.

### 2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat este situat în zona de centru - nord a municipiului Timișoara, cu fronturi pe Calea Aradului și strada Pictor Zaicu

Amplasamentul studiat este delimitat astfel :

- la nord: incinta S.C. BANAT TIPO INTERNATIONAL S.R.L. - PUZ aprobat, în curs de modificare
- la est: Calea Aradului – domeniu public; teren nr. top 1701/2, CF 429430 și nr. top 1700/1/3, CF 433482, proprietate Primăria Mun.Timișoara;
- la vest: strada propusă prin PUZ aprobat, zonă locuire colectivă
- la sud: teren nr. top 1700/1/4/2 în proprietatea Municipiului Timișoara; strada Pictor Zaicu – domeniu public; Pizzeria Poli; teren înscris în CF nr. 446086 (top vechi 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) proprietatea Municipiului Timișoara – domeniu public

Vecinătăți:

- la nord: - incinta S.C. BANAT TIPO INTERNATIONAL S.R.L. - PUZ aprobat „Zonă locuire colectivă, servicii, comerț și birouri”, în curs de modificare - pe limita de proprietate
  - blocuri locuințe colective P+10E, str. T. Novac – distanță min. 36,80 m.
- la est: - Calea Aradului, clădire birouri P+8E – distanță cca. 42,70 m.

- PUZ "ZONĂ MIXTĂ: COMERT, SERVICII, BIROURI „OPEN VILLE”, HCL 293/2015, mod. cu HCL 214/2017.

- la sud-est: bloc de locuințe Calea Al. I. Cuza nr. 12 – distanță cca. 121,60 m.

- la sud: - bloc de locuințe str. Borsec nr. 2 – distanță cca. 320 m.

- Spitalul Municipal – distanță cca. 304 m.

- la vest: - blocuri locuințe colective S+P+9E conform PUZ aprobat prin HCL 503/2015 (edificate și în construcție) – distanță min. 30,00 m

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 sunt prezentate în planșa 05 – Posibilități de mobilare.

#### Date C.F.

Terenul studiat are suprafața totală de 14.428 mp, fiind constituit din parcelele:

| Nr                    | C.F. nr. |  | Proprietar                | Suprafață (mp) |
|-----------------------|----------|--|---------------------------|----------------|
| 1                     | 443331   |  | SC FRI-EL REAL ESTATE SRL | 13344          |
| 2                     | 425171   |  | SC FRI-EL REAL ESTATE SRL | 1084           |
| Total teren studiat : |          |  |                           | 14428          |

#### 2.3. Elemente ale cadrului natural

Pe terenul care nu a fost ocupat cu construcții sau platforme, spre Calea Aradului, există zone verzi cu plantații, în general arbuști.

#### Caracteristici climatice ale zonei

Temperatura aerului:

- media lunară maximă + 20 - 28 C ( iulie- august )
- media lunară minimă - 1 - -2 C ( ianuarie )
- temperatura medie multianuala a aerului : 8,8gr C
- durata medie de strălucire a soarelui : 1924,1 ore/an

Precipitații :

- media lunară maximă 70- 80 mm. ( iunie )
- cantitatea medie multianuala a precipitațiilor : 660 mm/an
- număr mediu al zilelor cu ninsoare : 28 zile/an
- număr mediu al zilelor cu bruma : 25 zile/an

Vântul: direcții predominante: N-S 16 %, E-V 13 %,

#### Caracteristici geo-tehnice ale terenului

Terenul este plan și are stabilitatea generală asigurată

Amplasamentul este la momentul prezent ocupat parțial de construcții și platforme  
Detalii despre caracteristicile geo-tehnice ale terenului sunt prezentate în studiul geotehnic, anexă la prezenta documentație.

Conform normativului P 100 pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor și a hărții de zonare teritorială din punct de vedere al valorii  $K_s$ , orașul Timișoara se găsește amplasată în zona seismică de calcul "D", perioada de colț  $T_c = 1.0$  sec, coeficientul  $K_s = 0,16$ .

## **2.4. Circulația**

Prin P.U.Z. "COMPLEX PARK PLAZA" în vigoare s-au aprobat două accese distincte din domeniul public: din Calea Aradului și din strada noua (nr.cad. 443333, domeniu public), respectiv legătura cu Calea circumvalațiunii.

Strada nouă care s-a propus pentru deschidere, pe direcție N-S, cu prospect de 16,0 m – stradă care inclusă în domeniul public al Mun. Timișoara, CF 443333 și este parțial edificată.

Accesele s-au stabilit astfel încât să nu afecteze fluenta circulației.

Accesul pe teren se poate face în prezent, din Calea Aradului, stradă adiacentă terenului, și din Calea Circumvalațiunii. În partea de nord a terenului este înscrisă o zonă de servitute de trecere.

În Etapa 2 se propune un al treilea acces din strada Pictor Ion Zaicu, dar acesta nu este un acces direct pe terenul studiat și se va realiza odată cu modernizarea străzii (proiect demarat în cadrul primăriei).

## **Amplasarea față de CF**

Terenul este amplasat pe partea dreaptă a liniei de cale ferată CF 100 Orșova – Jimbolia, interstația Timișoara Est - Timișoara Nord, între km 572+205 și km 572+323, pe o lungime de 118,0 m..

Terenul este situat la o distanță cuprinsă între 39,92 m – 40,49 m față de axul CF, în afara zonei cadastrale CFR, în afara zonei de siguranță și parțial în zona de protecție.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

În prezent zona studiată are funcțiune mixtă, reglementată prin P.U.Z.-ul aprobat cu HCL nr. 503/2015.

Construcțiile existente pe teren erau destinate activităților productive: hale producție, magazine, birouri, construcții edilitare, post transformare și instalații, dar s-au desființat în baza Autorizației de desființare nr. 174/15.02.2019.

Pe teren a mai rămas construcția înscrisă în CF 425171-C1, care va fi desființată ulterior.

Terenul rămas neconstruit este în prezent ocupat de platforme betonate.

## **2.6. Echiparea edilitară**

### **Alimentare cu apă și canalizare**

În zonă există rețele publice de alimentare cu apă rece, de canalizare menajeră și canalizare pluvială:

- pe Calea Aradului există trei conducte de apă potabilă A Ø125, A Ø150, A Ø800 – la distanța cea mai mică de cca. 23 m
- pe Calea Aradului există două conducte de canalizare C Ø50/75, C Ø260/165 – distanță cca. 20 m
- pe str. Pictor Zaicu există o conductă de canalizare C Ø500 – distanță cca. 16 m

### **Gaze naturale**

În vecinătate există rețea de alimentare cu gaze naturale.

### **Alimentarea cu energie electrică**

Conform avizului de amplasament eliberat de către SC E- DISTRIBUTIE BANAT SA, în zona studiată, în exteriorul terenului reglementat, se află următoarele rețele electrice:

- Linie electrică subterană (LES) de medie tensiune – str. Pictor I. Zaicu, str. T. Novac, str. nouă, Calea Aradului;
- Linie electrică aeriană (LEA) de medie tensiune – str. Pictor I. Zaicu;
- Linii electrice subterane (LES) de joasă tensiune - str. Pictor I. Zaicu;
- Linie electrică subterană (LES) de joasă tensiune – iluminat public - str. Pictor Zaicu;



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

Pe teren există un post trafo PT 10/0,4KV – 400KVA nr. 1022, față de care se respectă distanțele normate.

#### **Telecomunicații**

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

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

### **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.

#### Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Zona nu prezintă riscuri naturale, fiind situată în intravilanul orașului.

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

Vecinătatea liniei de cale ferată CF 100 Orșova – Timișoara Nord.

Traseele rețelelor electrice existente, față de care se respectă zonele de protecție reglementate.

#### 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.

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 a fost întocmit „Raportul informării și consultării publicului”.

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.

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

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

În perspectiva dezvoltărilor din zonele adiacente și în urma solicitărilor beneficiarilor, se propune modificarea reglementărilor aprobate prin **PUZ „PARK PLAZA”**, respectiv a **UTR 1**, pentru realizarea unei **zone mixte**, pentru **locuințe colective, comerț, servicii, birouri, hotel**

în corelare cu reglementările existente pentru teritoriul în care este amplasată, respectiv cu alte dezvoltări aprobate sau propuse în vecinătate.

Pe parcursul elaborării propunerilor urbanistice au existat mai multe variante de amplasarea a construcțiilor.

Propunerea de reglementare finală, respectiv amplasarea clădirii înalte – accentul propus s-a făcut luând în considerare observațiile din CTATU, cerință integrată și în Avizul de oportunitate obținut, iar înălțimea a fost corelată cu clădirile înalte de la IULIUS TOWN.

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

Zona studiată face parte din intravilanul municipiului Timișoara, pentru care se aplică prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara (HCL 157/2002, prelungit) și ale PUZ „COMPLEX PARK PLAZA” (HCL503/2015).

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, funcțiunea propusă pentru zonă este:

#### **RiM\_C // Restructurarea zonelor cu caracter industrial, centrale – Zonă mixtă**

- POT maxim = 50%, pentru parcele de colț 70%
- CUT maxim = 2,6 – 2,8 (pentru parcele de colț)
- înălțimea maximă la cornișă 36 m., / Hmax = 44m / Regim de înălțime (1-3S)+P+8

### **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 procentului de spații verzi reglementat: 16,08%

### **3.4. Modernizarea circulației**

Accesul pietonal și rutier la obiectivele propuse se va realiza conform prevederilor P.U.Z. aprobat, cu reglementarea suprafețelor necesare extinderii căilor de circulație.

Sunt prevăzute trei accese pe teren: un acces din Calea Aradului, pe poziția accesului aprobat prin P.U.Z. existent și două accese din strada existentă pe latura de vest a sitului.

Accesul din Calea Aradului s-a amplasat și în corelare cu proiectul de reamenajare a intersecției din Piața Consiliul Europei. Acest acces va fi folosit cu precădere pentru hotel.

Legatura dintre ansamblul propus și spațiul public adiacent se face prin intermediul unei zone de tipul shared space, în care accesul auto este ocazional și cu precădere pentru mijloacele de intervenție sau aprovizionare,

Accesele se vor realiza etapizat, în corelare cu proiectul de amenajare a străzii Pictor Ion Zaicu:

#### Etapa 1 - în conformitate cu PUZ în vigoare

- Calea Aradului - acces existent
- strada noua (nr.cad. 443333, domeniu public) - Str. Tr. Novac - Calea Circumvalațiunii

#### Etapa 2 - în conformitate cu PUZ în vigoare

- Calea Aradului - acces existent
- strada noua (nr.cad. 443333, domeniu public) - Str. Tr. Novac - Calea Circumvalațiunii
- Str. Pictor Ion Zaicu - după realizarea lucrărilor de modernizare.

În concluzie, accesele auto propuse pe teren se fac de pe strada Calea Aradului, Calea Circumvalațiunii / str. Tr. Novac și în etapa 2 din strada Pictor Ion Zaicu.

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

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 parcările se învecinează cu spații locative nu se dispun ferestre ale încăperilor de locuit.

### Amplasarea față de CF

Construcțiile propuse se vor amplasa pe dreapta liniei CF 100 Orșova – Jimbolia, interstația Timișoara Est - Timisoara Nord, în afara zonei de siguranță CFR și parțial pe zona de protecție CFR, la distanțe cuprinse între 52,48 m și 103 m față de axul CF, conform **avizelor** **obținute nr. 6/5/2794/19.12.2019 și nr. 3/6/1/1/1949/05.11.2019 (Reg. CF Timisoara).**

Companiei Naționale de Căi Ferate CFR S.A derulează proiectul „**Modernizarea liniei feroviare Caransebeș-Timișoara-Arad**”, care prevede modernizare infrastructurii feroviare pe acest tronson.

În cadrul proiectului se prevăd măsuri pentru reducerea nivelului de zgomot pe segmentul de cale ferată care străbate localitatea, respectiv montare de panouri fonoabsorbante și / sau implementarea unor soluții alternative (ex. reducerea vitezei), conform Acordului nr. 2/ 2019 emis de către ANPM.

### 3.5. Zonificare funcțională. Reglementări

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este constituit din parcelele cu nr. cad. 443331 și 425171.

Terenul este delimitat la nord de incinta S.C. BANAT TIPO INTERNATIONAL S.R.L., la est de Calea Aradului, la vest de strada propusa prin PUZ aprobat, la sud teren nr. top 1700/1/4/2 in proprietatea Municipiului Timisoara; strada Pictor Zaicu; Pizzeria Poli; teren inscris in CF nr. 446086 (top vechi 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) proprietatea Municipiului Timisoara – domeniu public.

Dezvoltarea propusă pe terenul reglementat se face în corelare cu cea de pe terenurile învecinate înscrise în CF nr. 425174, 452192, 452193, aflate în proprietatea S.C. BANAT TIPO INTERNATIONAL S.R.L. (al cărei acționar este SC FRI-EL REAL ESTATE SRL), construcțiile urmând să fie edificate concomitent.

Conform P.U.Z. aprobat prin HCL 503/2015, pentru teritoriul care studiat funcțiunile sunt mixte: **comerț, servicii, birouri, locuire colectivă, turism (hotel)**. Funcțiunile aprobate prin P.U.Z. se mențin.

**Indicatorii urbanistici reglementati prin PUZ aprobat prin HCL nr. 503/2015 (pentru UTR1):**

POT= 30%

**CUT = 3,50**

**REGIM MAXIM DE INALTIME:** 2S + P + 17E + E tehnic, H max = 72 m:

**S + P + 10E + E tehnic, H max = 50 m:**

**Spatii verzi si plantate - min 16,08 %**

**Indicatorii urbanistici propuși:**

**POT = 40%**

**CUT = 3,50**

**Regim de înălțime maxim propus: 2S+P+24E+Et; Hmaxim = 95 m.**  
**Regim de înălțime maxim propus: 2S+P+18E; Hmaxim = 64,5 m**  
**Regim de înălțime maxim propus: 2S+P+10E+Er Hmaxim = 42 m**  
**Regim de înălțime maxim propus: 2S+P+2E; Hmaxim = 15 m**  
**Spatii verzi si plantate: 20,59 %**

#### Bilanț teritorial

|                                                                        | Reglementat prin PUZ aprobat |            | Propus       |            |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------|--------------|------------|
|                                                                        | mp                           | %          | mp           | %          |
| <b>Suprafață teren studiat</b>                                         | <b>14428</b>                 | <b>100</b> | <b>14428</b> | <b>100</b> |
| Zonă birouri, hotel, apart hotel, servicii, comerț, locuințe colective | 8821                         | 61,14      | 7661         | 53,09      |
| Spatii verzi compacte amenajate                                        | 2555                         | 17,71      | 2970         | 20,59      |
| Zonă căi de circulație publice                                         | 82                           | 0,57       | 82           | 0,57       |
| Circulații interioare                                                  | 2930                         | 20,30      | 3675         | 25,47      |
| TE Post trafo                                                          | 40                           | 0,28       | 40           | 0,28       |

#### Modificarea propunerii de mobilare

Propunerea de mobilare din P.U.Z.-ul aprobat s-a actualizat prin adaptarea la reglementările propuse: modificarea zonelor de implantare a clădirilor, modificarea regimului de înălțime și a detalierea funcțiunilor permise.

Se prevede un de joacă pentru copii amplasat în cadrul ansamblului (suprafață cca. 132 mp), amenajat și echipat cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;

#### Amplasarea construcțiilor pe parcelă

Amplasarea în interiorul parcelei se va face respectând distanțele minime obligatorii față de limite 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.

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.

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.

#### 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 rețelei de alimentare cu apă, cu branșare la conducta de apă De 315mm existentă pe Calea Aradului.

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

Alimentarea cu apa rece menajera a parcelelor propuse in PUZ se va face prin intermediul bransamentului individual de apa propus pentru fiecare parcela.

Hidrantii de incendiu servesc la alimentarea cu apa a masinilor de pompieri in caz de incendiu, cat si la spalarea si intretinerea periodica a rețelei de apa.

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:

Aceste debite se vor asigura de la sistemul de alimentare cu apă propus pentru zona obiectivului cu branșare 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, cu racordare la canalizarea existentă Cd 500 de pe str. Pictor Zaicu.

Apele uzate menajere de la parcelele propuse din cadrul obiectivului studiat vor fi colectate prin intermediul unei rețele de canalizare din tuburi PVC-KG. Traseul rețelei de canal propusă se va urmări pe planul de reglementări, anexat la prezenta documentație.

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):

#### 2. Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale provenite de pe construcțiile propuse se colectează prin intermediul unor jghebururi și burlane și sunt directionate 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 prin câte un decantor-separator de hidrocarburi având  $Q_{min} = 25 \text{ l/s}$ , după care acestea vor fi stocate pe timpul ploii în bazinele de retenție propuse pentru zona studiată.

Din bazinele de retenție apa pluvială în exces va fi pompata controlat în noile cămine de racord prevăzute.

Soluția de față permite și utilizarea apei acumulate în bazinele de retenție pentru stropitul spațiilor verzi amenajate.

Suprafața de calcul pentru apele pluviale a fost considerată ca fiind suprafața zonelor carosabile din cadrul prezentului PUZ, conform breviarelor de calcul anexate.

### **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.

Rețeaua de telefonie se va realiza prin extinderea rețelelor existente ale furnizorilor de servicii de telefonie. Se vor amplasa distribuitoare telefonice de zonă (DT) etanșe (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 în recipientelor de colectare selectivă amplasate pe platforme betonate special amenajate, împrejmuite, impermeabilizate și prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare.

Platformele vor fi amplasate la **distanță mai mare de 10m.** față de ferestrele locuințelor, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiei și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie.

### **3.7. Protecția mediului**

#### Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

În zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului, pe teren nu s-au mai desfășurat activități economice în ultimii ani.

#### Prevenirea producerii de riscuri naturale

Nu sunt zone cu risc natural evidențiate ca atare pe teritoriul studiat sau în vecinătăți.

#### Epurarea și preepurarea apelor uzate

Nu este cazul, investițiile se vor lega la rețelele centralizate existente.

#### Depozitarea controlată a deșeurilor

Colectarea deșeurilor se va face selectiv, depozitarea se face în recipiente specifice, adecvate tipului de deșeu, iar eliminarea acestora se face prin operatori autorizați, pentru fiecare tip de deșeuri.

#### Recuperarea terenurilor degradate, plantări de zone verzi

În zonă nu sunt terenuri degradate. La realizarea investițiilor propuse se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Se menține procentul de spații verzi din PUZ-ul aprobat și se amenajează o zonă verde compactă amplasată în centrul ansamblului.

Protejarea bunurilor de patrimoniu - Nu e cazul.

Refacere peisagistică și reabilitare urbană

După realizarea lucrărilor de construcții, terenul liber se va amenaja și planta cu vegetație.

Valorificarea potențialului turistic și balnear - Nu e cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Prin implementarea planului urbanistic se va asigura profilul final pentru străzile existente sau în curs de realizare din zonă.

**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).

**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 14428 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.

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 initiate 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 dezbaterii, 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 retea 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/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovarii dezvoltarii durabile;**

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 localitatii;
- colectarea centralizata a apelor menajere;
- colectarea apelor meteorice si directionarea acestora spre bazinul de retenție, 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.

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 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 în corelare cu funcțiunea propusă 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 bazinul de retenție.

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 mediul 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 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 este sistematizat; canalizarea propusă se va face în sistem separativ urmând ca apele pluviale să fie colectate într-un rezervor de acumulare, iar apele menajere să fie preluate de canalizarea menajeră a localității.



**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 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 există 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 sau de locuințe colective. 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 :** În timpul fazei de construcție se vor face acumulări temporare de reziduri constituite din materiale mișcate, de cele necesare pentru prelucrări și construire. 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 direcționate 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 evidentiaza de asemenea faptul ca necesarul de apa se va asigura centralizat pe amplasament, reglementarea consumurilor cat si a conditiilor de evacuare a apelor reziduale facandu-se prin avizele solicitate de catre beneficiar la institutiile 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 urmari 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 adiacentă.

### **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.

**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 menajeră și pluvială, care vor deveni publice după realizare.

Terenul afectat de extinderea străzii înscrise în CF 443333 va trece în domeniul public de interes local:

**Bilanț obiective utilitate publică**

|                                           |             |
|-------------------------------------------|-------------|
| Teren reglementat                         | S= 14428 mp |
| Teren care rămâne în proprietatea privată | S= 14346 mp |
| Teren care va trece în domeniul public    | S = 82 mp   |

**a) Realizarea rețelelor de utilități**

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

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

**b) Realizarea căilor de comunicații:**

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

**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, în corelare cu direcțiile de dezvoltare ale zonei.

Planul Urbanistic Zonal se va integra în Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara.

Intocmit,  
Arh. Laura MĂRCULESCU