



SUBCONTROL s.r.l.
Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Nr. Certificat: 00877
ISO 14001: 2015

Nr. Certificat: 00797
OHSAS 18001: 2008
Nr. Certificat: 00059
ISO 9001: 2015



© Google Maps

FOAIE DE CAPAT

TITLUL PLAN URBANISTIC ZONAL:	DEZVOLTARE PROIECT IMOBILIAR MIXT – REZIDENTIAL, BIROURI, SERVICII. CF 405438
AMPLASAMENT:	INTAVILAN MUNICIPIUL TIMISOARA, SPL. NICOLAE TITULESCU NR.5, JUD. TIMIS. INSCRIS IN – CF 405438, TIMISOARA (CF VECHI 212 CU NR. CADASTRAL 405438 (NR. TOPOGRAFIC 17310)
NUMAR PROIECT:	2410.04.1
DATA ELABORARE:	IANUARIE 2021
INITIATOR:	S.C. CEDAR INVEST S.R.L.
COORDONATOR PROIECT:	JUR. RUXANDRA BADESCU
SPECIALIST RUR:	DIPL. ARH. RADU D. RADOSLAV, CATEGORIA D E F6

G5



SUBCONTROL s.r.l.
Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Nr. Certificat: 00877
ISO 14001: 2015

Nr. Certificat: 00797
OHSAS 18001: 2008
Nr. Certificat: 00059
ISO 9001: 2015

LISTA DE SEMNATURI

Firma/ Specialitate /Nume	Parafa/Semnatura
S.C. SUBCONTROL S.R.L. Coordonator Proiect Jur. Ruxandra Badescu	
S.C. SUBCONTROL S.R.L. Specialist RUR Arh. Dipl. Radu D. Radoslav Proiectant Arh. Sandra Andrei	
S.C. INSTAL5F S.R.L. Proiectant apa si canalizare Ing. Victor Rasadea	
S.C. INSTAL5F S.R.L. Proiectant electrice si gaze naturale Ing. Victor Rasadea	
S.C. PATHS ROUT S.R.L. Proiectant drumuri Ing. Dan Percec	



SUBCONTROL s.r.l.
Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Nr. Certificat: 00877
ISO 14001: 2015

Nr. Certificat: 00797
OHSAS 18001: 2008
Nr. Certificat: 00059
ISO 9001: 2015

BORDEROU GENERAL

1 PARTER SCRISA

- 1.1 MEMORIU DE PREZENTARE
- 1.2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

2 PARTE DESENATA

- 2.1 INCADRARE IN TERITORIU.....U01
- 2.2 SITUATIA EXISTENTA.....U02
- 2.3 REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE – DETALIU.....U03
 - 2.3.1 REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE – DETALIU – R1.....U03
 - 2.3.2 REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE – CVARTAL.....U 03-1
- 2.4 POSIBILITATE MOBILARE URBANA – ETAPA I..... U04
- 2.5 POSIBILITATE MOBILARE URBANA – ETAPA II.....U05
- 2.6 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA.....U06
- 2.7 ANALIZA SITUATIE EXISTENTA CVARTAL.....U07
- 2.8 STUDIU REGIM INALTIME.....U08
- 2.9 REGLEMENTARI – ECHIPARI EDILITARE SI ELECTRICE.....U09
- 2.10 PROPUNERE PARCELARE.....U10

3 AVIZE

- 3.1 Aviz de Oportunitate nr.12/28.03.19
- 3.2 Aviz tehnic Aquatim 71602/DT-ST/05.06.19
- 3.3 Aviz Directia de Sanatate Publica Timis nr. 9625/289/C/21.05.19
- 3.4 Aviz Ministerul Apararii Nationale DT3922/29.05.19
- 3.5 Aviz de principiu mediu urban si gestiune deseuri nr. 606/16.05.19
- 3.6 Aviz Administratia Canalului Navigabil Bega- RA Timis nr.47/21.01.20
- 3.7 Aviz Comisia de Circulatie DT2020-001462/06.08.2020
- 3.8 Aviz Ministerul Culturii- Directia pentru Cultura a jud. Timis nr.4237,396/13.02.20



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Nr. Certificat: 00877
ISO 14001: 2015

Nr. Certificat: 00797
OHSAS 18001: 2008

Nr. Certificat: 00059
ISO 9001: 2015

- 3.9 Plan de actiuni
- 3.10 Aviz OCPI nr. 1648/2019
- 3.11 Aviz Protectia civila nr.533.922/09.05.19
- 3.12 Aviz de amplasare in parcela ISU nr.139/19/SU-TM/07.05.20
- 3.13 Aviz pentru retele existente nr.443/29.05.19
- 3.14 Aviz de Gospodarire a Apelor ABAB 10/13.01.20
- 3.15 Aviz Compania Nationala Cai Ferate CFR- Directia de Dezvoltare
nr.6/5/1590/08.08.19
- 3.16 Certificat de Urbanism nr.560/25.02.2019



SUBCONTROL s.r.l.
Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Nr. Certificat: 00877
ISO 14001: 2015

Nr. Certificat: 00797
OHSAS 18001: 2008
Nr. Certificat: 00059
ISO 9001: 2015

CUPRINS MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE	9
1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI	9
1.2. OBIECTUL P.U.Z.	9
1.2.1. Solicitari ale temei-program	9
1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata	9
1.3. SURSE DOCUMENTARE	10
1.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ	10
1.3.2. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ.....	11
1.3.3. Date statistice.....	11
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII	11
2.1. EVOLUTIA ZONEI	12
2.1.1. Date privind evolutia zonei	12
2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii	12
2.1.3. Potential de dezvoltare.....	13
2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE	13
2.3. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR.....	13
2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	13
2.4.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, rețeaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.....	13
2.4.2. Date generale despre amplasament	13
2.5. CIRCULATIA.....	16
2.6. OCUPAREA TERENURILOR	16
2.6.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata:.....	16
2.6.2. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:	16
2.6.3. Aspecte calitative ale fondului construit	16
2.6.4. Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine	17
2.6.5. Asigurarea cu spatii verzi:	17
2.6.6. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele invecinate	17



SUBCONTROL s.r.l.
Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Nr. Certificat: 00877
ISO 14001: 2015

Nr. Certificat: 00797
OHSAS 18001: 2008
Nr. Certificat: 00059
ISO 9001: 2015

2.6.7.	Principalele disfuncționalități	17
2.7.	ECHIPARE EDILITARĂ	17
2.7.1.	Lucrări de apă - canal existente	17
2.7.2.	Rețele de energie electrică - situația existentă	18
2.7.3.	Telefonizare și telecomunicații – situație existentă	18
2.7.4.	Rețele de gaze naturale– situație existentă	18
2.8.	PROBLEME DE MEDIU	18
2.8.1.	Relația cadrul natural – cadrul construit	18
2.8.2.	Evidențierea riscurilor naturale și antropice:	19
2.8.3.	Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona:	19
2.8.4.	Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:	19
2.8.5.	Evidențierea potențialului balnear și turistic:	19
2.9.	OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	19
3.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	19
3.1.	CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	20
3.2.	PREVEDERI ALE PUG / MASTERPLANULUI	20
3.3.	VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	20
3.4.	MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	20
3.5.	ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ– REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI	22
3.5.1.	Elemente de temă, funcționalitate, amplasare	22
3.5.2.	Propuneri de intervenție privind fondul construit	23
3.5.3.	Reglementari	23
3.5.4.	Bilant teritorial – utilizare funcțională	25
3.5.5.	Reglementari – configurare spațială	25
3.5.6.	Regim maxim de înălțime	26
3.6.	DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	26
3.6.1.	Lucrări necesare pentru asigurarea necesarului de apă potabilă:	26
3.6.2.	Canalizarea menajeră și pluvială	30
3.6.3.	Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric	33



SUBCONTROL s.r.l.
Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Nr. Certificat: 00877
ISO 14001: 2015

Nr. Certificat: 00797
OHSAS 18001: 2008
Nr. Certificat: 00059
ISO 9001: 2015

3.6.4. Telecomunicatii	33
3.6.5. Alimentare cu gaze naturale	33
3.7. PROTECTIA MEDIULUI	34
3.7.1. Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare(emisii, deversari, etc.).....	34
3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale	34
3.7.3. Epurarea si preepurarea apelor uzate	34
3.7.4. Depozitarea controlata a deseurilor	35
3.7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi	35
3.7.6. Organizarea sistemelor de spatii verzi	35
3.7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate.....	35
3.7.8. Refacerea peisagistica si reabilitare urbana	36
3.7.9. Valorificarea potentialului turistic si balnear- dupa caz.....	36
3.7.10. Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor	36
edilitare majore.....	36
3.7.11. Criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra	36
mediului conform Anexei 1 din Hotararea de Guvern 1076 din 8 iulie 2004	36
Caracteristicile planurilor si programelor cu privire in special la:	36
3.7.11.1 Gradul in care Planul Urbanistic Zonal creeaza un cadru pentru proiecte si	36
alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile	36
de functionare, fie in privinta alocarii resurselor. Elaborarea Planului Urbanistic Zonal.	36
3.7.11.2. Gradul în care Planul Urbanistic Zonal influențează alte planuri și programe,	37
inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele.....	37
3.7.11.3. Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din	37
perspectiva dezvoltării durabile.....	37
3.7.11.4. Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:	37
3.7.11.5. Relevanța PUZ pentru implementarea legislației naționale și comunitare de	40
mediu.....	40
3.7.11.6. Prevenirea producerii riscurilor naturale.....	41
Caracteristicile efectelor zonei posibil a fi afectate cu privire in special la:.....	42
3.7.11.7. Probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor.	42



SUBCONTROL s.r.l.
Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Nr. Certificat: 00877
ISO 14001: 2015

Nr. Certificat: 00797
OHSAS 18001: 2008
Nr. Certificat: 00059
ISO 9001: 2015

3.7.11.8. Natura cumulativa a efectelor.....	42
3.7.11.9. Natura transfrontaliera a efectelor – nu este cazul.	42
3.7.11.10. Riscul pentru sanatatea umana	42
3.7.11.11. Marimea si spatialitatea efectelor.....	42
3.7.11.12. Valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de:.....	42
3.7.11.13. Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international - nu este cazul.....	43
3.7.11.14. Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi, etc.....	43
3.7.11.15. Refacerea peisagistica si reabilitare urbana.....	43
3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	43
3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publica	43
3.8.2. Bilant teritorial - propunere de utilizare a terenului.....	44
3.8.3. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zona, conform Legii 213/1998	44
3.8.4. Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori, in vederea realizarii obiectivelor propuse	44
4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE	45



SUBCONTROL s.r.l.
Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Nr. Certificat: 00877
ISO 14001: 2015

Nr. Certificat: 00797
OHSAS 18001: 2008
Nr. Certificat: 00059
ISO 9001: 2015

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării _____ DEZVOLTARE PROIECT IMOBILIAR MIXT –
REZIDENTIAL, BIROURI, SERVICII. CF 405438.
Nr. Proiect _____ 2410.04.1
Faza _____ PUZ
Beneficiar _____ SC CEDAR INVEST SRL
Proiectant general _____ SC SUBCONTROL SRL
Proiectant specialitate arhitectura si urbanism (RUR): DIPL. ARH. RADU D. RADOSLAV, Categoria D
E F6 G5
Data elaborării _____ IANUARIE 2021
Imobil _____ înscris în CF nr. 405438 – Timișoara (CF vechi
212), cu nr. cadastral 405438 (nr. topografic
17310)

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1. Solicitari ale temei-program

Documentatia Plan Urbanistic Zonal: „Dezvoltare proiect imobiliar mixt – rezidential, birouri, servicii. CF 405438”, Splaiul Nicolae Titulescu nr.5, Municipiul Timisoara, judetul Timis, conform C.F. 405438, a fost intocmita la comanda beneficiarului SC CEDAR INVEST SRL.

Documentatia de fata propune solutii si reglementari in scopul mobilarii parcelei cu constructii cu destinatie rezidentiala, comert si servicii, pe terenul situat in intravilanul localitatii Timisoara, Spl. N. Titulescu nr.5.

Terenul zonei studiate are o suprafata totala de 15430,00mp. Proprietarul terenului este SC CEDAR INVEST SRL.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Amplasare, delimitare, suprafată zonă studiată : curți construcții intravilan municipiul Timișoara; vecinătăți: nord: B-dul Republicii; vest: str. Anton Seiller; sud: Splaiul Nicolae Titulescu, Canal Bega; est: str. Jiul; suprafată: S = 15 430mp.

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara, aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Timisoara nr.229/14.09.1999, terenul se inscrie din punct de vedere al zonificarii teritoriale intravilane, in **UTR 3, zona unitati industriale existente.**

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Timisoara nr.157/28.05.2002, din punct de vedere al zonificarii teritoriale, terenul se incadreaza in: **ZCP 17 – ANSAMBLUL INDUSTRIAL SPLAIUL NICOLAE TITULESCU si RiM – ZONA INDUSTRIALA RESTRUCTURABILA – ZONA MIXTA.**



SUBCONTROL s.r.l.
Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Nr. Certificat: 00877
ISO 14001: 2015

Nr. Certificat: 00797
OHSAS 18001: 2008
Nr. Certificat: 00059
ISO 9001: 2015

Prevederi P.U.G. – R.L.U. aprobat prin H.C.L. nr.157 din 28.05.2002, prelungit prin HCL nr. 619 din 23.11.2018: **UTR 3 - zona unităților industriale existente**, teren situat în proximitatea Canalului Bega și parțial afectat de zona de protecție a liniilor de cale ferată.

Prevederi documentație PUZ – „Malurile Canalului Bega Timișoara” aprobat prin H.C.L. nr. 27 / 2010 : teren afectat de completarea inelului de circulație II (lărgiri de drumuri, alei pietonale și pentru cicliști, pod propus peste Canalul Bega), se incadrează în **ZONA B IV – ZONA DE LOCUIT ATRACTIVA**.

1.2.3. Restructurarea zonelor cu caracter industrial – zona mixta (RiM conform PUG 2012 in lucru)

„Unitati industriale aflate in general in proprietate privata, situate in locatii importante pentru dezvoltarea orasului. Activitatea industrială initială a încetat. Incintele industriale evidenziază o structură internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces/primire fiind disfuncționale sau inexistente. Clădirile / halele existente sunt de facturi diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea și se află în stări de conservare și au o valoare de utilizare foarte diferite. Putine dintre acestea au valoare de patrimoniu industrial. Infrastructura urbană e în general degradată”. (Conform cap. “RiM // Restructurarea zonelor cu caracter industrial – Zona mixta”, PUG Timisoara 2012, aflat în lucru, pag. 161).

1.2.4. ZCP 17 – Ansamblul Industrial Splaiul Nicolae Titulescu

Zona construită propusă spre clasare, cuprinzând malul canalului Bega de la Strada Gelu (vest) la podul Traian (în est), îndeosebi partea nordică a malului cu ansamblul de construcții industriale de secol. XIX sau XX.

1.2.5. Zona B IV – Zona de locuit atractiva

Zona B conține subzonele funcționale B III și B IV, care sunt delimitate astfel: B III de la Strada Nufar până la Podul Eroilor, iar B IV – de la Podul Eroilor până la limita vestică a Parcului Central. La sud de canalul Bega se află cartierul istoric Iosefin cu clădiri cu valoare istorică și arhitecturală, iar la nord de canal se află o zonă mixtă, cu pondere industrială și comercială crescândă, extinsă până la zona Gării de Nord.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

Pentru prezenta documentație au fost analizate atât planurile urbanistice aprobate din vecinătatea terenului studiat cât și planurile urbanistice cu caracter director care stabilesc direcția de dezvoltare a zonei, după cum urmează:

- Planul de amenajare al teritoriului național;
- Planul de amenajare al teritoriului județean Timiș;
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara, aprobat prin HCL nr.229/14.09.1999
- Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara, aprobat prin HCL nr.157/28.05.2002



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Nr. Certificat: 00877
ISO 14001: 2015

Nr. Certificat: 00797
OHSAS 18001: 2008

Nr. Certificat: 00059
ISO 9001: 2015

- Planul Urbanistic Zonal – Malurile Canalului Bega, aprobat prin HCL nr.27/26.01.2010
- Planul de amenajare a teritoriului administrativ al municipiului Timisoara pr.IPROTIM nr.34.233/010/B;
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/ N 16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, actualizata;
- Legea 50/1991, privind autorizarea executarii constructiilor cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr. 1943/2001 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare, actualizata;
- HG nr. 1076/8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe, modificata prin HG 1000/2012;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/1997 privind normele de igiena.

1.3.2. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ

- Certificatul de Urbanism nr. 560/25.02.2019;
- Documentatie topografica pentru faza P.U.Z., continând date topografice si cadastrale intocmite de SC GIS Survey SRL;
- Paralel cu intocmirea acestei documentatii s-au obtinut avize de la toti detinatorii de gospodarie supraterana sau subterana din zona.
- Conform Avizului de amplasament al companiei E-DISTRIBUTIE BANAT, nr.264499333 / 09.05.2019, in zona de interes exista un post de transformare, care este propus a fi mutat in faza DTAC;
- Conform Avizului de principiu nr. 155 din 07.02.2019 eliberat de S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., amplasamentul propus nu este afectat de retea de fibra optica, existand in jurul acesteia cabluri telefonice subterane pozate in canalizatie si cabluri telefonice aeriene montate pe stalpi;
- Conform Avizului favorabil din data 05.02.2019, eliberat de COLTERM S.A. ca urmare a cererii UR2019-001123/29.01.2019, amplasamentul propus nu detine retele termice si de apa rece hidrofor;
- Conform avizului nr.1662 din 22.05.2019 eliberat de DELGAZ GRID, terenul in studiu obtine aviz favorabil pentru utilitati, constructiile propuse neafectand sistemul de distributie de gaze naturale;
- Conform avizului tehnic de amplasament prin adresa nr. 1982 din 20.02.2019 eliberat de AQUATIM S.A., terenul in studiu obtine aviz favorabil pentru utilitati.

1.3.3. Date statistice

Nu au fost utilizate date statistice.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII



2.1. EVOLUTIA ZONEI

2.1.1. Date privind evolutia zonei

Zona studiata se afla intr-un areal cu caracter preponderent industrial al orasului. Parcela a gazduit Fabrica de Palarii din Timisoara, fondata in 1896, fiind prima intreprindere de profil din sud-estul Europei, deschisa prin administratia austro-ungara. Primul patron a fost Filip Lenstein, care a angajat specialisti din Austria si a adus primele masini tot din apusul Europei, facand o fabrica renumita in tarile Europei centrale si de vest.

Din momentul in care fabrica a inceput sa functioneze, cei 80 de muncitori produceau zilnic 62 de duzini de palarii de fetru, iar palariierii timisoreni erau renumiti, palariile facute de ei fiind la fel de apreciate ca cele confectionate la Pesta sau la Viena. In timpul primului razboi mondial, fabrica s-a mentinut pe piata cu productia de sepci pentru armata austro-ungara si cea de pasla pentru cizmele militare. In anul 1938 fabrica avea 240 de muncitori si producea closuri si palarii din lana si din par de iepure, care erau vandute in toata Europa si America. Fabrica a fost nationalizata in 1948, cu denumirea „Fabrica de Palarii Timisoara”, denumita de localnici, pe scurt, Paltim, si si-a continuat activitatea confectionand berete civile si militare si palarii pe suport termoplastic.

In anul 1990 a inceput procesul de privatizare, care s-a finalizat in 1995. In anul 2006, o parte din actiuni au fost preluate de o firma din Bucuresti. Un an mai tarziu, Paltim si-a incetat activitatea.

Mai departe, ansamblul cladirilor Paltimului a preluat diverse functiuni culturale si de servicii. Terenul a gazduit spatii de concerte si repetitii pentru trupe locale, spatii de activitati sportive (catarat), ateliere mecanice auto si de biciclete, precum si spatii culturale, printre care Ambasada si Basca. In urma chiriilor crescande sub ultimul proprietar, acestea au inceput sa se relocheze.

Vecinatatile imediate nu s-au dezvoltat in ultimii ani, singurele noi investitii din apropiere fiind campusul si cladirea de birouri Nokia, de pe strada Andrei Muresanu, alaturi de Incuboxx si complexul de locuinte colective City of Mara, la nord de calea ferata si Pasajul Jiul.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Cele doua maluri ale raului Bega au caractere diferite in preajma amplasamentului. Malul sudic cuprinde ansamblul extins al cartierului istoric Iosefin, cu cladiri datand din secolul XIX si prima jumatate a secolului XX.

Malul nordic alterneaza vechi zone industriale propuse spre refunctionalizare (fostele Electromotor, Bega, Electrometal, Paltim si Pasmatex, singura fabrica inca functionala), cu zone de locuinte cu dotari locale si servicii. La vest de terenul vizat se afla “Ansamblul urban Str. Anton Seiller”, cod LMI TM-II-a-B-06112, datat de la sfarsitul secolului al XIX-lea, iar la sud este positionat “Ansamblul urban Str. Nicolae Titulescu”, cod LMI TM-II-a-B-06113, care cuprinde o serie de cladiri de locuinte si fosta Fabrica de Gheata.

O serie de cladiri de servicii si educatie se mai afla in proximitatea terenului, fiind vorba de Corpul R al Politehniciei, de cladirea de birouri din vecinatatea acesteia (pe malul nordic) si de corpul Universitatii de Medicina si Farmacie pe malul sudic al Begai.



2.1.3. Potential de dezvoltare

Zona are un real potential de dezvoltare, datorita necesitatii extinderii de arii rezidentiale, precum si a crearii de elemente de infrastructura si functiuni conexe inerente zonelor de locuit, cum sunt structurile de comert si servicii. Planurile urbanistice din zona au relevat tocmai aceste cerinte, inclusiv marcand segmentul discutat de mai sus ca fiind o zona cu mare potential pentru locuire atractiva, semi-centrala.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Amplasamentul se afla in intravilanul Municipiului Timisoara, jud. Timis, la adresa Splaiul Nicolae Titulescu nr.5, de-a lungul inelului 2 de circulatie.

Terenul zonei studiate, are o suprafata totala de 15430,00mp.

Vecinatatile sunt dupa cum urmeaza (conf. planurilor anexate):

- la nord - Bulevardul Republicii si Pasajul Jiul
- la sud - Splaiul Nicolae Titulescu, raul Bega
- la est - Strada Jiul, cu Corpul R al Politehnicii, ansamblul cladirilor fabricii Pasmatex, cladirea fostei Fabrici de Gheata
- la vest - Strada Anton Seiller cu zona rezidentiala existenta

2.3. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Terenul este situat in intravilanul municipiului Timisoara si se identifica prin:

- C.F. 405438, nr. topografic 17310 - 15430,00mp; proprietar SC CEDAR INVEST SRL.

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.4.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.

Amplasamentul se prezinta ca si o suprafata de teren orizontala si nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care sa-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare, stabilitatea terenului fiind asigurata.

Pentru realizarea studiului geotehnic s-au precizat lucrarile de prospectare geotehnica, stabilite conform "NORMATIVULUI PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENTELE SI METODELE CERCETARII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE NP 074/2007".

2.4.2. Date generale despre amplasament

Din studiul altor documentatii elaborate in zona s-a constatat ca:

Terenul are o suprafata relativ plana, astfel amplasamentul nu prezinta potential de alunecare, deci are asigurata stabilitatea generala.

Terenul propus are un relief de campie joasa facand parte din campia Timisului, caracterizata de valuri largi fiind acoperita cu o cuvertura de pamanturi argilos prafos nisipoase. Aceasta caracteristica de campie joasa ii este atribuita datorita faptului ca fiind o prelungire a Campiei Tisei, in spatiul Piemonturilor Vestice (de-a lungul cursului raului Timis)



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Nr. Certificat: 00877
ISO 14001: 2015

Nr. Certificat: 00797
OHSAS 18001: 2008

Nr. Certificat: 00059
ISO 9001: 2015

este formata din formatiuni aluvionare cu denivelari de mai mica amploare determinate de prezenta croturilor si dispune de altitudini ce se incadreaza intre 80 si 100 m.

Din punct de vedere **geologic**, zona apartine Bazinului Panonic, coloana litologica a acestui areal cuprinzand un etaj inferior afectat tectonic si o cuvertura posttectonica.

Din punct de vedere **geomorfologic**, zona interesata este situata pe interfluviul Timis – Bega, campie joasa de tip aluvionala de subsidenta recenta, formata in perioada cuaternara din depozite fluvio – lacustre: nisipuri, pietrisuri, argile (grosime 60...80 m din care cele mai recente apartin holocenului 10...20 m). Morfologic, municipiul Timisoara se incadreaza in campia joasa Timis – Bega, avand ca axa longitudinala raurile Timis si Bega, subunitate a marii unitati geomorfologice Campia Tisei.

Geologic, campia in sine a luat nastere prin procesul de intensa aluvionare a depresiunii tectonice a Tisei care a durat tot timpul neogenului, peste care s-au suprapus aluviunile cuaternarului, constituite in aceasta zona dintr-un complex nisipos in masa caruia apar intercalate orizonturi sau straturi argiloase.

Prezenta intercalatiilor argilos – prafoase - nisipoase, variatia de grosime, culoare, granulometrie, consistenta, respectiv grad de indesare al pamanturilor necoezive scot in evidenta caracterul lenticular si incrucisat al intregului depozit, caracteristic depunerilor in zonele de divagare a raurilor in partea de campii joase.

Suprafata morfologica consta in forme de relief nediferentiate, cu vai putin adanci, meandrate, albii parasite, terase ingropate, acoperite cu o crusta subtire de sol vegetal si umpluturi recente de sistematizare verticala.

Reteaua hidrografica. Raul Bega traverseaza municipiul si se afla in imediata vecinatate a terenului, iar raul Timis are albia in vecinatatea teritoriului municipiului. Scurgerea si debitele maxime se formeaza mai cu seama din ploile de la inceputul verii. Scurgerea minima se produce in perioada secetoasa din timpul verii si toamnei.

Adancimea de inghet in zona de amplasare a viitoarelor constructii este de 0,70m, conform STAS 6054 – 77.

Seismicitatea. In conformitate cu Codul P100-1/2006, perioada de colt $T_c = 0,7s$. Factorul de amplificare dinamica maxima a acceleratiei orizontale a terenului de catre structura $\beta_0 = 2,5$. Spectrul normalizat de raspuns elastic $S_e(T) = a_g \beta(T)$ se considera pt. zona Banat (fig. 3.4 din codul mentionat), iar acceleratia orizontala a terenului pt. proiectare $a_g = 0,20g$.

Apa subterana interceptata in foraje a fost la -4,80 m fata de nivelul terenului natural, avand tendinta ascensionala, respectiv stabilizandu-se la -4,60 m fata de nivelul terenului natural.

Din observatiile asupra variatiei nivelului apei in zona amplasamentului cercetat (discutii purtate cu vecinii, lucrari efectuate in zona), se apreciaza faptul ca **nivelul maxim superior** al apei subterane poate ajunge pana la -2,50 m fata de cota terenului natural.

Pentru determinarea agresivitatii chimice a apei fata de betoane, s-a prelevat o proba de apa care s-a analizat (buletin nr. 43.165/2019 – Anexa 17). Din buletinul de analiza chimica reiese faptul ca apa freatica **nu prezinta agresivitate chimica fata de betoane**.



Pentru stabilirea stratificatiei terenului de fundare s-au interpretat rezultatele obtinute prin analiza probelor de teren, insistandu-se indeosebi pe aprecierea granulozitatii inclusiv cantitatea procentuala pentru fragmentele cu dimensiuni grupate dupa prescriptii (argile, prafuri, nisipuri etc.) rezultand stratificatia generala in urma a doua foraje dupa cum urmeaza:

In forajul F1:

- 0,00 ÷ -1,30 m – umplutura heterogena, necompactata, cu resturi de materiale de constructii.
- 1,30 ÷ - 1,70 m – argila, cafenie, plastic consistenta, $I_c = 0,64$.
- 1,70 ÷ - 3,00 m – argila, cafenie, plastic consistenta, $I_c = 0,65$.
- 3,00 ÷ - 4,40 m – argilz prafoasa, cafenie, plastic consistenta spre vartoasa, $I_c = 0,77$.
- 4,40 ÷ - 6,20 m – argila, cafenie, plastic consistenta, saturata, $I_c = 0,66$.
- 6,20 ÷ - 8,00 m – nisip argilos, cafeniu, plastic consistent, saturata, strat neepuizat, $I_c = 0,73$.

In forajul F2:

- 0,00 ÷ -1,50 m – umplutura heterogena, necompactata, cu resturi de materiale de constructii.
- 1,50 ÷ - 2,00 m – argila, cafenie, plastic consistenta, $I_c = 0,68$.
- 2,00 ÷ - 2,90 m – argila prafoasa, cafenie, plastic consistenta spre vartoasa, $I_c = 0,81$.
- 2,90 ÷ - 3,80 m – argila prafoasa, cafenie, plastic consistenta spre vartoasa, $I_c = 0,82$.
- 3,80 ÷ - 5,50 m – argila prafoasa, cafenie, plastic consistenta, saturata, $I_c = 0,66$.
- 5,50 ÷ - 8,00 m – nisip argilos, cafeniu, plastic consistent spre vartos, saturat, strat neepuizat, $I_c = 0,76$.

Pachetul de pamanturi coezive cu preponderenta argiloase, neepuizat pana la -8,00 m, este in stare plastic consistenta spre vartoasa ($I_c = 0,59 \dots 0,82$) fiind cu compresibilitate mare ($M = 6779 \dots 8456$ kPa) conform aprecierii pe baza sondajelor de penetrare si a analizei de laborator.

Din analiza stratificatiei prezentata anterior, se constata, ca terenul de fundare se incadreaza in **terenuri medii**, conform Normativului NP 074/2007 (tabelul A21 conditii de teren); cu un total de 3 puncte, deci un risc geotehnic de tip „**moderat**”, iar din punct de vedere al categoriei geotehnice, poate ramane in „**CATEGORIA GEOTEHNICA 2**”.

Pentru constructiile ce urmeaza sa se execute, se recomanda **fundarea directa** la adancimea minima $D_{f_{min}} = 1,50 - 1,70$ m **fata de nivelul terenului natural**, adancime ce urmeaza sa fie definitivata de proiectant conf. Normativ NP 112 – 2013. **Stratul de teren de la nivelul talpii fundatiei va fi format din argila**, cafenie, plastic consistentă spre vartoasa, cu extindere pana la – 2,50 m.

Lucrarile de terasamente, inclusiv cele aferente (sapaturi, sprijiniri, umpluturi etc.) se vor executa cu respectarea intocmai a tuturor normativelor in vigoare cu privire la aceste lucrari (C 169-83, Ts inclusiv normele de protectia muncii etc.) prevederi de care trebuie sa se tina seama la toate lucrarile de constructii pana la cota $\pm 0,00$ m a constructiilor.

In concluzie, se apreciaza ca zona cercetata permite amplasarea de constructii, cu mentiunea ca pentru elaborarea proiectului de executie trebuie efectuata cercetarea geotehnica pentru proiectare, finalizata cu **Studiu geotehnic**.



SUBCONTROL s.r.l.
Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Nr. Certificat: 00877
ISO 14001: 2015

Nr. Certificat: 00797
OHSAS 18001: 2008
Nr. Certificat: 00059
ISO 9001: 2015

Clasa de importanta a obiectului este III conform P100/92. Categoria de importanta "C" constructii de importanta normala conform H.G. 261/1994 anexa nr.2 privind stabilirea categoriei de importanta a constructiilor.

2.5. CIRCULATIA

Pe parcelă a funcțional fabrica de pălării Paltim. În prezent, parcela este deservită rutier din splaiul Nicolae Titulescu și din strada Anton Seiller, prin accese auto cu o lățime de aproximativ 6,00 m.

Strada Jiul, ce mărginește parcela pe latura de est, este o stradă de categoria a II-a cu patru benzi de circulație și reprezintă traseul inelului II de circulație al municipiului Timișoara.

În prelungirea străzii Jiul, Primăria Timișoara are în derulare un proiect de construire a unui pod peste canalul Bega, proiect întocmit de VCE Vienna Consulting Engineers SRL și aflat în fază de autorizare. În cadrul proiectului s-a prevăzut reamenajarea intersecției dintre splaiul N. Titulescu și stada Jiul. Pentru a se corela cu acesta, proiectul de fata a fost gandit in doua etape de dezvoltare: cu si fara pod.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

2.6.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata:

In prezent, functiunea terenului este una industrială, cu regim de inaltime de P+3E. In vecinatate exista cvartale cu locuinte si dotari de interes local, la vest de Strada Anton Seiller si pe malul sudic al Begai. Acestea se incadreaza in regimul de inaltime D+P/D+P+M/P+1E/P+2E. De asemenea, fabrica Pasmatex si corpul R al Universitatii Politehnice se afla in vecinatate, cu un regim de inaltime de P+6E.

2.6.2. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

In prezent, terenul studiat cuprinde constructii industriale aferente fostei fabrici de palarii Paltim, cu 8635 mp construiti, 6178 mp platforme, accese, parcar si anexe, 617 mp de zone verzi amenajate, POT=55,96% si CUT=1.1.

2.6.3. Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit este format din cladiri din perioade diferite de pe parcursul anilor de activitate ai Fabricii de Palarii. Fabrica a fost supusa permanent modernizarii si diverselor extinderi, ceea ce a dus la aparitia multor constructii anexe. De asemenea, scoaterea din functiune a Fabricii in anul 2007 a insemnat neglijarea constructiilor existente, ducand la o degradare destul de accentuata a acestora.

De remarcat este palatul administrativ al fabricii, o cladire de birouri cu regim de inaltime D+P+1E+M, realizata la sfarsitul secolului al XIX-lea sau la inceputul secolului XX. Aceasta este un monument istoric de categorie B, clasata sub codul LMI TM-II-m-B-06168. Arhitectura acesteia se remarca in intregul ansamblu, insa diferite reabilitari de-a lungul anilor



au dus la pierderea unor ornamente ale acesteia – cel mai probabil, profile decorative care inramau golurile.

Conform avizului favorabil nr. 4237, 396/13.02.2020 al Direcției pentru Cultura a Județului Timiș pentru faza PUZ, se vor respecta condițiile impuse de mentinere a corpului C6 (volumetric), și se va reveni în faza DTAC cu studierea mentinerii corpului C6.

2.6.4. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

În prezent, zona studiată asigură diverse servicii conexe funcțiunii de industrie, precum activități complementare de depozitare, de distribuție și desfacere, punct de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii cu profil de tip industrial și activități conexe (administrative, de depozitare, comerciale etc.), garaje și ateliere de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier. Se mai regăsesc activități culturale – centru cultural și spații de concerte.

Zonele vecine terenului propus dețin atât funcțiuni industriale, cât și de locuire individuală sau colectivă, învățământ, servicii și birouri.

2.6.5. Asigurarea cu spații verzi:

În prezent, terenul dispune de spații verzi amenajate pe o suprafață de 617 mp, care reprezintă 4% din suprafața totală a terenului.

2.6.6. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecinate

Nu este cazul. Stabilitatea terenului este asigurată. Nu au fost semnalate în timp istoric alte riscuri naturale în zona.

2.6.7. Principalele disfuncționalități

Analiza situației existente a relevat disfuncționalități cu privire la circulație, Strada Jiul aflată de-a lungul terenului pe latura sa estică marcând întreruperea inelului 2 de circulație al orașului. Traseele drumurilor din zona necesită intervenții suplimentare pentru asigurarea coerenței și racordurilor acestora, respectiv asigurarea unor profile transversale corespunzătoare, conform celor prevăzute în noul P.U.G. (în curs de avizare), precum și asigurarea racordării și continuității acestora cu viitorul Pod Jiul de peste Bega.

De asemenea, intersecția Str. Jiul – Bd. Republicii și Splaiul Nicolae Titulescu (de la Podul Traian până la intersecția cu Str. Jiul) prezintă trafic congestionat la orele de vârf.

O altă disfuncționalitate importantă în zona studiată o reprezintă chiar terenul vizat, care, în afara putinelor spații închiriate care activează, este neglijat, cu unele clădiri în stare avansată de degradare, cuprins de vegetație spontană, dintre care posibil și alergeni. Aspectul neglijent al acestuia afectează caracterul întregii zone și confortul locatarilor ei.

2.7. ECHIPARE EDILITARĂ

2.7.1. Lucrări de apă - canal existente

Pe strazile ce delimitează zona propusă spre amenajare, str. Nicolae Titulescu, str. Jiul, str. Anton Seiler și B-dul Republicii există rețele edilitare de apă și canalizare, ca parte a sistemului de distribuție apă potabilă și canalizare al municipiului Timișoara pentru care operatorul autorizat AQUATIM S.A. asigură serviciile de exploatare și întreținere.



Conform avizului de amplasament nr. 1982/20.02.2019 emis de AQUATIM Timisoara, pe Splaiul Nicolae Titulescu există rețea de alimentare cu apă Ø280 mm și rețea de canalizare menajera D=30/45 Ov, pe B-dul Republicii există rețea de alimentare cu apă Ø125 mm și rețea de canalizare unitară D=220/220 mm, pe str. Anton Seiller există rețea de alimentare cu apă Ø125 mm, rețea de alimentare cu apă industrială Ø150 mm, Ø250 mm și rețea de canalizare menajera D=30/45 Ov, iar pe str. Jiul există rețea de alimentare cu apă Ø90 mm și rețea de canalizare menajera D=30/45 Ov și D=500 mm.

2.7.2. Rețele de energie electrică - situația existentă

Conform avizului de amplasament favorabil cu condiții nr.264499333 / 09.05.2019, emis de E-DISTRIBUTIE BANAT, pe amplasament se află un post de transformare (propus a fi mutat în faza DTAC).

Pe partea estică a Strazii A. Seiller există o linie electrică aeriană (LEA), iar pe restul perimetrului terenului propus se află linii electrice subterane (LES), precum și un post trafo la mijlocul laturii estice a parcelei.

Conform avizului de amplasament cu condiții nr. UR 2019-00-6698 din 03.05.2019 emis de SOCIETATEA DE TRANSPORT PUBLIC TIMISOARA S.A., în zona amplasamentului, pe Str. A.Seiller și Str. N. Titulescu, STPT deține gospodărie subterană de rețele electrice energoalimentare, de tipul LES6000V și LES10Kvca, iar depistarea traseului exact al acestor cabluri se va face la predarea de amplasament. Bulevardul Republicii deține stalpi de susținere pentru rețelele de contact ale troleibuzelor.

2.7.3. Telefonizare și telecomunicații – situație existentă

Conform avizului condiționat nr. 764 din 10.05.2019 eliberat de SC TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS SA, TELEKOM are amplasată instalații de comunicație electronice subterane în zona lucrărilor propuse, anume pe Spl. Nicolae Titulescu.

2.7.4. Rețele de gaze naturale– situație existentă

Conform avizului nr.1662 din 22.05.2019 eliberat de DELGAZ GRID, terenul în studiu obține aviz favorabil pentru utilități, construcțiile propuse neafectând sistemul de distribuție de gaze naturale.

2.8. PROBLEME DE MEDIU

2.8.1. Relația cadrul natural – cadrul construit

Amplasamentul a avut folosință industrială îndelungată. Terenul plan este ocupat preponderent de construcții, suprafața zonei verzi fiind redusă la cca. 4%.

Prin Bilantul de Mediu de nivel I și II elaborat la stabilirea obligațiilor de mediu la închiderea Paltim SA, este relevată starea amplasamentului și intervențiile necesare la demolarea clădirilor existente, pentru asigurarea folosinței terenului în scop rezidențial, de birouri și servicii.

Amplasarea față de râul Bega impune măsuri de protecție a acestuia.



SUBCONTROL s.r.l.
Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Nr. Certificat: 00877
ISO 14001: 2015

Nr. Certificat: 00797
OHSAS 18001: 2008
Nr. Certificat: 00059
ISO 9001: 2015

Prin strategia urbanistică propusă prin acest PUZ, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

2.8.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

Având în vedere canalizarea râului Bega și amenajările hidrotehnice din amonte, se poate estima un risc scăzut de inundații. Conform studiului geotehnic, stabilitatea terenului este asigurată, nefiind necesare măsuri deosebite pentru consolidarea acestuia.

2.8.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona:

Amplasamentul este încadrat de următoarele cai de comunicație rutieră: strada Anton Seiler, Bd. Republicii, strada Jiul, Splaiul N. Titulescu. Pe traseul acestor cai de comunicație sunt amplasate rețele edilitare de apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică.

La sud de amplasament (cca. 30 m), canalul râului Bega reprezintă o cale de navigație, iar la nord (cca. 70 m), există infrastructura feroviara a Gării de Nord.

Niciuna din aceste cai de comunicație și echipări edilitare nu periclitează zona.

2.8.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

În zona limitrofă amplasamentului există "Ansamblul urban strada Anton Seiller", situat pe strada cu același nume între numerele 1-11, cod TM-II-a-B-06112, iar pe amplasament există „Corpul administrativ al fabricii de pălării”, cod TM-II-m-B-06168, ambele clasificate în Lista monumentelor istorice din județul Timiș. În zona nu se găsesc valori de patrimoniu cultural național, care necesită instituirea de zone de protejate pentru asigurarea protecției acestor valori, așa cum sunt ele identificate în Anexa III a Legii nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate, cu modificările ulterioare.

2.8.5. Evidențierea potențialului balnear și turistic:

Nu este cazul.

2.9. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Propunerile prevăzute în această documentație se înscriu în planurile de dezvoltare urbanistică și arhitecturală, după cum s-a aratat mai sus, iar populația din zona va fi avantajată de rezolvarea disfuncționalităților indicate, precum și de amenajarea zonei studiate.

Realizarea obiectivului propus ar aduce zonei - care actualmente este într-o dizarmonie anacronică cu funcțiunile existente în vecinătate - un element de plusvaloare atât socio-economic, peisagistic și de ordin rutier.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA



3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Un important factor in configurarea zonei va fi aparitia podului Jiul, al carui studiu de fezabilitate a fost aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Timisoara nr. 845/20.12.2018.

Nu au fost elaborate alte studii de fundamentare.

3.2. PREVEDERI ALE PUG / MASTERPLANULUI

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Timisoara, terenul de fata este situat in intravilan si reglementat conform **UTR 3, zona unitati industriale existente**.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara – in lucru (revizia 3), terenul de fata este situat in intravilan si reglementat. Propunerile de reglementare sunt: **ZCP 17 ANSAMBLUL INDUSTRIAL SPLAIUL NICOLAE TITULESCU si RIM - RESTRUCTURAREA ZONELOR CU CARACTER INDUSTRIAL – ZONA MIXTA**. In Planul Urbanistic General Timisoara 2012 – Etapa 2. Concept general de dezvoltare urbana (masterplan), terenul propus este inclus in circuitele zonelor mixte/rezidentiale prin reconversie, ale zonelor potrivite pentru dezvoltarea unor spatii de birouri de clasa A, cu accesibilitate mare si servicii conexe, precum si in circuitul zonelor care necesita o regenerare a spatiului public.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Spatiile verzi amenajate pe terenul vizat sunt reduse (4% din suprafata totala a terenului), in concluzie nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent pe parcela, ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui balans optim intre suprafetele construite existente si viitoare si dotarea cu noi zone verzi, in concordanta cu reglementarile in vigoare si in spiritul imbunatatirii factorilor de mediu si a calitatii vietii, prin cresterea suprafetelor de spatii verzi amenajate.

Prin prezenta documentatie se propune asigurarea unui minim de 20% spatii verzi, la sol si terase inierbate, din totalul suprafetei ce urmeaza a fi dezmembrata.

Se propune si valorificarea relatiei zonelor verzi cu malurile canalului Bega, asigurand o zona verde amenajata, orientata spre canal, neingradita, cu access public, cu posibilitatea realizarii de alei pietonale si velo, de amplasare a unor terase si constructii provizorii (semnale publicitare si de access, totemuri, steaguri, banci etc.).

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Pentru deservirea rutieră a clădirilor din cadrul prezentului PUZ se propune amenajarea etapizată a accesului rutier, în funcție de construirea podului peste canalul Bega.

În etapa finală în care podul peste canalul Bega este construit, se propun următoarele lucrări rutiere:

- Amenajarea, pe bulevardul Republicii, pe lungimea frontului stradal studiat (între strada Anton Seiller și strada Jiul), a unei benzi suplimentare cu o lățime de 3,00 m, bandă de pe care se va efectua virajul la dreapta pe strada Jiul. Adiacent benzii de circulație se propune amenajarea unei zone verzi cu o lățime de de 1,50 m, a unei piste de biciclete de 1,00 m și a unui trotuar de 2,50 m;



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Nr. Certificat: 00877
ISO 14001: 2015

Nr. Certificat: 00797
OHSAS 18001: 2008

Nr. Certificat: 00059
ISO 9001: 2015

- Amenajarea, pe strada Jiul, pe lungimea frontului stradal studiat (între bulevardul Republicii și splaiul Nicolae Titulescu), a unei benzi suplimentare cu o lățime de 3,00 m, bandă de pe care se va efectua virajul la dreapta pe splaiul Nicolae Titulescu. Adiacent benzii de circulație se propune amenajarea unei zone verzi cu o lățime de 1,50 m, a unei piste de biciclete de 1,00 m și a unui trotuar cu o lățime de 2,00 m. Prospectul stradal propus pentru strada Jiul va avea o lățime de 24 m din care 1,50 m zonă verde, 1,00 m pistă biciclete și 2,00 m trotuar sunt propuși a se amenaja pe latura estică a străzii Jiul;
- Amenajarea, pe splaiul Nicolae Titulescu, pe lungimea frontului stradal studiat (între strada Jiul și strada Anton Seiller), a unei benzi suplimentare cu o lățime de 3,50 m, bandă de pe care se va efectua virajul la dreapta pe strada Anton Seiller. Adiacent benzii de circulație se propune amenajarea unei zone verzi cu o lățime de 2,00 m, a unei piste de biciclete de 1,50 m și a unui trotuar de 2,50 m;
- Amenajarea, pe strada Anton Seiller, pe latura dinspre parcela studiată, adiacent părții carosabile existente, a unor parcaje longitudinale pentru 20 autoturisme cu dimensiunea de 2,50x6,00 m, mărginite de zonă verde de 1,50 m și trotuar cu lățimea variabilă de 1,75-2,00 m;
- Amenajarea unei străzi interioare pe direcția est-vest, racordată la strada Jiul, respectiv strada Anton Seiller cu raze de racordare de 7,50 m. Racordarea străzii propuse la strada Jiul va permite ieșirea la dreapta pe strada Jiul, cu respectarea priorității pentru traficul de pe strada Jiul, precum și intrarea pe strada interioară de pe Str. Jiul. Racordarea la strada Anton Seiller va permite virajul la stânga și la dreapta, atât la intrare cât și la ieșire cu respectarea priorității pentru traficul de pe strada Anton Seiller;
- Amenajarea, adiacent părții carosabile a străzii interioare propuse, a 38 de locuri de parcare pentru autoturisme, amplasate perpendicular;
- Amenajarea pe două niveluri a subsolurilor clădirilor propuse pentru parcare autoturismelor destinate viitorilor angajați și locatari. În subsolul clădirii de birouri, cu front la bulevardul Republicii, s-au propus a se amenaja $133+136=269$ locuri de parcare, iar în subsolul clădirilor rezidențiale, cu front pe strada Jiul, respectiv strada Anton Seiller, $194+197= 391$ locuri de parcare. Accesul în subsolul clădirii de birouri se face din strada interioară propusă. Accesul în subsolul clădirilor rezidențiale se face din strada interioară propusă și din strada Anton Seiller.
- Amenajarea, în incintă, de trotuare și alei pietonale pentru circulația și accesul pietonilor în clădirile propuse;
- Desființarea acceselor rutiere existente în incintă.

În prima etapă, în care podul peste canalul Bega nu este construit, se propun următoarele lucrări rutiere;

- Rezervarea terenului necesar realizării lucrărilor rutiere propuse în etapa finală;
- Amenajarea, pe bulevardul Republicii, a unei benzi suplimentare de viraj la dreapta, pe strada Jiul, cu o lățime de 3,00 m și o lungime de 20,00 m racordată la strada Jiul cu o rază de racordare de 15,00 m. Amenajarea trotuarului și pistei de biciclete propuse în etapa finală;



- Amenajarea, pe strada Jiul, a unei benzi suplimentare cu o lățime de 3,00 m, bandă de pe care se va efectua virajul la dreapta de pe bulevardul Republicii și va avea rolul de bandă de accelerare pentru ieșirea de pe strada interioară propusă. Amenajarea, pe sectorul dintre bulevardul Republicii și strada interioară, a trotuarului și pistei de biciclete propuse în etapa finală. Racordarea trotuarului propus la trotuarul existent de pe strada Jiul;
- Menținerea intersecției existente dintre strada Jiul și splaiul Nicolae Titulescu;
- Amenajarea străzii Anton Seiller la nivelul propunerii din etapa finală;
- Amenajarea străzii interioare de pe direcția est-vest, racordată la strada Jiul, respectiv strada Anton Seiller. Racordarea străzii propuse la strada Jiul va permite intrarea și ieșirea la dreapta pe strada Jiul, cu respectarea priorității pentru traficul de pe strada Jiul. Racordarea la strada Anton Seiller va permite virajul la stânga și la dreapta, atât la intrare cât și la ieșire cu respectarea priorității pentru traficul de pe strada Anton Seiller;
- Amenajarea, adiacent părții carosabile a străzii interioare transversale propuse, a 38 de locuri de parcare pentru autoturisme, amplasate perpendicular;
- Amenajarea celor două subsoluri pentru parcare a $133+136+194+197=660$ locuri de parcare. Accesele rutiere în cele două subsoluri sunt cele propuse în etapa finală, din strada interioară, respectiv din strada Anton Seiller;
- Se vor realiza spații de parcare temporare, la sol, în incinta amplasamentului în vederea funcționării activităților din zona M3, pe durata implementării tuturor etapelor de construcție din cadrul întregului UTR.
- Amenajarea în incintă de trotuare și alei pietonale pentru circulația și accesul pietonilor în clădirile propuse;
- Desființarea acceselor rutiere existente în incintă.

Toate lucrările rutiere propuse în prima etapă se încadrează în prospectele propuse în etapa finală și reprezintă parte din soluția finală propusă.

Apele meteorice se vor colecta centralizat și se vor evacua în Bega, conform mențiunilor din avizul Administrației Naționale "Apele Române" nr. ABAB – 10 din 13 ianuarie 2020.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA– REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1. Elemente de tema, functionalitate, amplasare

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

- Generarea unor zone mixte de locuire colectivă, servicii, comerț și birouri, rezultând în medie o zonă cu regim de înălțime de maxim 2S+P+6E pe Str. Jiul, și o zonă cu regim mai redus, de 2S+P+3E către Str. A. Seiller (care urcă treptat către interiorul parcelei până la 2S+P+5E+Er), precum și accent pe colțul Str. Jiul și Spl. N. Titulescu cu regim maxim de înălțime de 2S+P+7E, cu posibilitatea de prevedere a spațiilor libere la parter pentru funcțiuni compatibile cu funcțiunea de locuit, servicii;



SUBCONTROL s.r.l.
Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Nr. Certificat: 00877
ISO 14001: 2015

Nr. Certificat: 00797
OHSAS 18001: 2008
Nr. Certificat: 00059
ISO 9001: 2015

- Generarea unei zone de comerț, servicii și birouri, regim de înălțime max. 2S+P+7E+Er către Bd. Revoluției;
- Generarea unei zone mixte de locuire colectivă, servicii, comerț și birouri cu regim de înălțime mic (D+P+1E+M) în zona clădirii existente a palatului administrativ al Fabricii Paltim;
- Asigurarea spațiilor verzi amenajate;
- Rezervarea suprafețelor de teren necesare măririi profilelor stradale corespunzătoare inelului 2 de circulație și a Bulevardului Republicii, conectarea terenului cu noul pod Jiul propus;
- Asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiunilor propuse, atât la sol, cât și în subsol, conform avizului favorabil nr. DT2020-001462/06.08.2020 eliberat de Comisia de Circulație a Municipiului Timișoara;
- Asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă, canalizare, conform propunerilor și avizelor.
- Imobilele propuse pentru mobilarea terenului nu sunt legate funcțional între ele, existând posibilitatea să aibă destinații diferite după edificare.

Pentru amplasarea construcțiilor pe parcelă se propun următoarele:

- Distanțele între clădirile de pe parcele învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare;
- Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014;
- Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform **NORMATIVULUI P 118/1998**;
- Locurile de parcare din incintă necesare se vor calcula conform normativelor în vigoare;

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.

3.5.2. Propuneri de intervenție privind fondul construit

Se propune demolarea tuturor construcțiilor de pe terenul propus, exceptând clădirea fostului palat administrativ al Fabricii de Pălării Paltim (monument istoric TM-II-m-B-06168).

3.5.3. Reglementări

Reglementările sunt prezentate în planșele cuprinse în documentație și în Regulamentul Local de Urbanism aferent zonei studiate.

Subzonele propuse sunt după cum urmează:

M1: ZONA MIXTA – SERVICII, COMERȚ ȘI BIROURI – Parcela 1

Zona dedicată activităților comerciale, de servicii și birouri: alimentare publică (restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, cantină etc.), servicii cu acces public, servicii profesionale, financiar-bancare, activități comerciale – comerț en detail și servicii. Regim de înălțime max. 2S+P+7E+Er/M, max. 30.

- o regim de construire: izolat sau cuplat;
- o funcțiuni predominante: servicii, birouri și comerț;



- o H max = 30,00m (respectiv max. 26m la cornișă); 2S+P+7E+Er/M (niveluri);
- o POT max = 55 %;
- o CUT max = 3,5;
- o retragere minimă față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare : conform planșei „Reglementări Urbanistice Propuse - Detaliu” - planșa nr. U03.

M2: ZONA MIXTA – LOCUIRE COLECTIVA, SERVICII, COMERT SI BIROURI, REGIM DE INALTIME MAXIM 2S+P+7E – parcela 3

Zona mixta cu functiune rezidentiala – ansambluri ce includ locuirea colectiva cu posibilitatea de prevedere a spatiilor libere la parter si etajul 1 pentru functiuni compatibile cu functiunea de locuit (servicii, birouri, functiuni sportive adiacente, activitati comerciale – comert en detail si servicii) - cu o structura urbana coerenta, rezultat al aplicarii procedurii de urbanizare. Regim de inaltime max. 2S+P+6E, max. 26m, care scade gradual pana la 2S+P+3E catre Str. Anton Seiller si care prezinta accent pe coltul Str. Jiul cu Spl. N. Titulescu in regim maxim de 2S+P+7E, max.30m.

In zona M2 vor fi imobile de locuinte realizate in doua etape. Acestea se vor autoriza si executa in doua faze. Subsolul comun se va autoriza si se va realiza in prima etapa a dezvoltarii zonei M2.

- o regim de construire: izolat sau cuplat;
- o funcțiuni predominante: locuințe colective și funcțiuni compatibile locuirii;
- o H max = 26,00 m și maximum 2S+P+6E(niveluri) pentru construcțiile de-a lungul str. Jiul; H max =14,00 m și maximum 2S+P+3E la limita de aliniere la str. Anton Seiller, cu creșterea progresivă a înălțimii spre centrul cvartalului, după cum urmează: H max = 19,00 m și maximum 2S+P+5E(niveluri), respectiv H max = 23,00 m și maximum 2S+P+5E+Er/M(niveluri) ;
- o H max = 30 m si maximum 2S+P+7E(niveluri) pentru constructia accent pe colt, la intersectia Str. Jiul cu Spl. N. Titulescu;
- o POT max = 55 %;
- o CUT max = 3,3;
- o retragere minimă față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale și față de limitele posterioare : conform planșei „Reglementări Urbanistice Propuse - Detaliu” - planșa nr. U03

M3: ZONA MIXTA – SERVICII, COMERT SI BIROURI, LOCUIRE COLECTIVA, IN CLADIRE EXISTENTA, REGIM DE INALTIME D+P+1E+M– parcela 4

Zona dedicata activitatilor comerciale, de servicii si birouri: alimentatie publica (restaurant, bistro, cofetarie, cafenea, cantina etc.), servicii cu access public, servicii profesionale, financiar-bancare, activitati comerciale – comert en detail si servicii, locuire colectiva, desfasurate in cladirea existenta pe teren, regim de inaltime D+P+1E+M.

- o POT max = 25 %;
- o CUT max = 2;



o H max = 16,12m, conform înălțimii actuale a fostului corp administrativ al fabricii Paltim, propus spre păstrare.

3.5.4. Bilant teritorial – utilizare functionala

Nr. C.F. / Nr. Topografic	Proprietar	Suprafata (mp)
CF 405438, cad 405438, nr. topo. 17310	SC CEDAR INVEST SRL	15430,00

BILANT TERITORIAL				
Zone functionale	Suprafata (S) existenta	Procent din S existent	Suprafata (S) propusa	Procent din S propus
Zona construita	8635	55.96%	8486.5	55.00%
Zona cai de comunicatie rutiera	6178	40.04%	3857.5	25.00%
Zone verzi amenajate	617.00	4.00%	3086	20.00%
Teren	15430	100%	15430	100.00%

UTR	Subzona	POT max	CUT max	Regimul maxim de înălțime	H max
	M1 - Zonă mixtă de comerț, servicii și birouri	55%	3,5	2S+P+7E+Er/M	30m
	M2 - Zonă mixtă - locuire colectivă, servicii, comerț și birouri *	55%	3,3	2S+P+6E 2S+P+7E în zona de colț Str. Jiul - Spl. N. Titulescu	26m 30m
	M3 - Zonă mixtă - locuințe și servicii, comerț, birouri	25%	2	D+P+1E+M	16,12 m**

* Conform schiței de regim de înălțime propus care se regăsește pe planșa U03 – Reglementări urbanistice propuse – Detaliu, reprezentând regimul de înălțime propus, cu scăderea regimului subzonei M2 la 2S+P+3E, Hmax = 14m pe frontul Str. A. Seiller.

** Conform înălțimii actuale a fostului corp administrativ al fabricii Paltim, propus spre păstrare.

3.5.5. Reglementari – configurare spatiala

Tipuri de unitati functionale:

M1: ZONA MIXTA – SERVICII, COMERT SI BIROURI – Zona dedicata activitatilor comerciale, de servicii si birouri: alimentatie publica (restaurant, bistro, cofetarie, cafea, cantina, bar,



SUBCONTROL s.r.l.
Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Nr. Certificat: 00877
ISO 14001: 2015

Nr. Certificat: 00797
OHSAS 18001: 2008
Nr. Certificat: 00059
ISO 9001: 2015

etc.), servicii cu access public, servicii profesionale, financiar-bancare, activitati comerciale. Regim inaltime max. $2S+P+7E+Er/M$, $H_{max} = 30m$.

M2: ZONA MIXTA – LOCUIRE COLECTIVA, SERVICII, COMERT SI BIROURI – Zona mixta cu functiune rezidentiala – ansambluri ce includ locuirea colectiva cu posibilitatea de prevedere a spatiilor libere la parter si etajul 1 pentru functiuni compatibile cu functiunea de locuit (servicii, birouri, functiuni sportive adiacente, activitati comerciale, showroom – comert en detail) - cu o structura urbana coerenta, rezultat al aplicarii procedurii de urbanizare. Regim de inaltime de max. $2S+P+6E$, max. 26m, care scade gradual pana la $2S+P+3E$ catre Str. Anton Seiller si prezinta un accent pe coltul din dreptul intersectiei Str. Jiul cu Spl. N. Titulescu in regim de max. $2S+P+7E$, max. 30m.

In zona M2 vor fi imobile de locuinte realizate in doua etape. Acestea se vor autoriza si executa in doua faze. Subsolul comun se va autoriza si se va realiza in prima etapa a dezvoltarii zonei M2. Intre cele doua imobile se va realiza o curte interioara, neingradita, cu access public nelimitat, aflata deasupra parcarilor subterane. Se va avea in vedere posibilitatea amenajarii de alei pietonale si/sau velo, terase si amplasarea de constructii provizorii, locuri de joaca etc. In zona M2 va fi păstrată și clădirea C6 din fosta fabrica de palarii Paltim, pentru a releva fostul caracter industrial al zonei, conform cerințelor avizului Comisiei de Monumente a Direcției Județene de Cultură Timiș.

M3: ZONA MIXTA – SERVICII, COMERT SI BIROURI, LOCUIRE COLECTIVA – Zona mixta dedicata activitatilor comerciale, de servicii si birouri: alimentatie publica (restaurant, bistro, cofetarie, cafenea, cantina, bar, etc.), servicii cu access public, servicii profesionale, financiar-bancare, activitati comerciale, locuire, desfasurate in cladire existenta, regim de inaltime $D+P+1E+M$.

ZONA VERDE AMENAJATA – neingradita, cu acces public nelimitat, avand posibilitatea amenajarii de alei pietonale si velo, terase si amplasarea de constructii provizorii (semnale publicitare si de acces, totemuri, steaguri etc.).

3.5.6. Regim maxim de inaltime

Regimul maxim de inaltime a fost stabilit pentru fiecare subzona in parte, conform descrierii de la punctul 3.5.5 si a planșei „Reglementări Urbanistice Propuse - Detaliu” - planșa nr. U03.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Lucrari necesare pentru asigurarea necesarului de apa potabila:

Pentru alimentarea cu apă a întregului ansamblu de locuințe și clădire de birouri se propune să se realizeze pentru fiecare clădire câte un branșament de apă și un cămin cu un apometru amplasat la limita de proprietate:



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Nr. Certificat: 00877
ISO 14001: 2015

Nr. Certificat: 00797
OHSAS 18001: 2008

Nr. Certificat: 00059
ISO 9001: 2015

- pentru imobilul estic din zona M2 - zonă mixtă locuire colectivă, servicii, comerț și birouri regim mare de înălțime și imobilul din zona M3 - zonă mixtă - servicii, comerț și birouri - regim de înălțime D+P+1E+M, racordare la sistemul de alimentare cu apă existent pe spl. Nicolae Titulescu
- pentru imobilul din zona M1 - zonă de comerț, servicii și birouri - regim mare de înălțime și imobilul estic din zona M2 - zonă mixtă - locuire colectivă, servicii, comerț și birouri - regim de înălțime mediu, racordare la sistemul de alimentare cu apă existent pe str. Anton Seiler.

Debitul cerinței de apă pentru întreg ansamblul de locuințe și clădire de birouri este **$Q_{or\ max} = 40.50 \text{ [m}^3/\text{h}] = 11.25 \text{ [l/s]}$** .

În funcție de debitul de apă calculat pentru fiecare clădire, rețeaua stradală existentă care asigură alimentarea cu apă se poate redimensiona conform cu soluția tehnică eliberată de către AQUATIM.

Conductele propuse se vor executa din materiale moderne PEHD, PE100, PN10 cu durată mare de exploatare care respectă normativele în vigoare. Astfel pierderile de apă din sistem vor fi mult diminuate, iar cheltuielile de întreținere și exploatare vor fi mult reduse prin limitarea posibilităților apariției avariilor.

Asigurarea presiunii necesare la toate clădirile cu regim de înălțime mai mare de 4 etaje se va asigura prin intermediul stațiilor de pompare amplasate în spațiul tehnic aferent fiecărei clădiri. Stația de pompare este alcătuită dintr-un rezervor de acumulare și grup de pompare pentru ridicarea presiunii.

Debitul de apă pentru stingerea incendiilor se va asigura din gospodăria proprie, amplasată în incintă, compusă dintr-un rezervor de apă pentru stingere incendiu și stație de pompare. Refacerea rezervei pentru incendiu se va asigura din rețeaua de apă existentă.

Determinarea debitelor de alimentare cu apă

DETERMINAREA NUMĂRULUI DE LOCUITORI ÎN ETAPA DE PERSPECTIVĂ

$N_0 = 750$ locuitori

N_0 – număr de locuitori la data întocmirii proiectului

N_i - numărul de locuitori în perspectivă

$i = 10$ - numărul de ani pentru etapa I-a de perspectivă

$N_{10} = 789$ locuitori

$i = 25$ - numărul de ani pentru etapa a II-a de perspectivă

$N_{25} = 850$ locuitori

CALCULUL NECESARULUI DE APĂ POTABILĂ

Calculul necesarului de apă (N) s-a făcut conform SR 1343/1-2006 pentru un număr de 1062 locuitori.

$N = N_g + N_p + N_s + N_{mi}$



SUBCONTROL s.r.l.

Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Nr. Certificat: 00877
ISO 14001: 2015

Nr. Certificat: 00797
OHSAS 18001: 2008

Nr. Certificat: 00059
ISO 9001: 2015

În care:

N – necesar de apă zilnic mediu (Qzi med) [m3/zi]

Ng - necesarul de apă pentru consum gospodăresc [m3/zi]

Np - necesarul de apă pentru consum public [m3/zi]

Ns - necesarul de apă pentru stropit străzi și spații verzi [m3/zi]

Nsv - necesarul de apă pentru stropit spații verzi [m3/zi]

Nsp - necesarul de apă pentru stropit străzi [m3/zi]

Nmi - necesarul de apă pentru mica industrie [m3/zi]

Ng = 153,00 [m3/zi]

Np = 44,40 [m3/zi]

Na = 0,00 [m3/zi]

Ns = 11,17 [m3/zi]

Nmi = 0,00 [m3/zi]

N = 208,57 [m3/zi]

În continuare se prezintă calculul detaliat al debitelor necesare pentru fiecare categorie de necesar de apă. De asemenea, se va calcula și necesarul de apă pentru combaterea incendiilor care interesează în vederea determinării debitelor de calcul.

Nevoi gospodărești (Ng)

Ng = N25 x qg

qg – debitul specific de apă pentru nevoi gospodărești (120 l/om,zi)

Ng = 850 x 180 / 1000

Ng = 153,00 [m3/zi]

Nevoi publice (Np)

Calculul necesarului de apă pentru nevoi publice se prezintă în tabelul următor:

Categorie	Unitate	Nr. unitati	l/zi	TOTAL
magazin mic	angajat	0	45	0
restaurant	masa	20	15	300

café-bar	consumator	0	25	0
café-bar	angajat	0	45	0
birouri	angajat	980	45	44100
cofetarie-terasa	consumator	0	25	0
cofetarie-terasa	angajat	0	45	0
gradinita	elev	0	50	0
Np (Qzi med)		44.4	m3/zi	

$Np = \Sigma(n \times qp) / 1000$

n – număr unități

qp – debitul specific de apă pentru nevoi publice (l/unitate, zi)



$$N_p = 44400 / 1000$$

$$N_p = 44,4 \text{ [m}^3/\text{zi]}$$

Necesar de apă pentru stropit străzi și spații verzi (Ns)

qsv – debitul specific de apă pentru stropit spații verzi (l/mp, zi): (1,5..2,5) l/mp

$$S = 4737 \text{ mp; } q_{sp} = 2 \text{ l/mp, zi}$$

$$N_{sv} = 4737 * 2 / 1000 = 9.47 \text{ [m}^3/\text{zi]}$$

qsp – debitul specific de apă pentru stropit străzi (l/om, zi): (1,5..5) l/mp; q_s=2 l/om, zi

$$N_{sp} = 850 * 2 / 1000 = 1.70 \text{ [m}^3/\text{zi]}$$

$$N_s = 9.47 + 1.70 = 11.17 \text{ [m}^3/\text{zi]}$$

Necesar de apă pentru mica industrie (Nmi)

Calculul necesarului de apă pentru mica industrie se prezintă în tabelul următor:

Agent economic	m ³ /ag ec, zi
0,00	
TOTAL (m³)	0,00

$$N_{mi} = 0,00 \text{ [m}^3/\text{zi]}$$

Necesar de apă pentru combaterea incendiilor (QRI)

Necesar de apă pentru combaterea efectivă a incendiului

Necesarul de apă pentru combaterea efectivă a incendiului se calculează cu relația:

$$V_i = 0,6 \sum n_j Q_{ii} \cdot T_i + 3,6 n \sum Q_{ie} \cdot T_{ie} + 3,6 \sum Q_{is} \cdot T_s$$

unde:

V_i - volumul de apă înmagazinat pentru combaterea efectivă a incendiului, în m³;

n - numărul de incendii simultane care se combat de la exterior cu apă din hidranții exteriori;

n_j - numărul de jeturi simultane impus pentru clădirea respectivă;

Q_{ii} - debitul asigurat de un jet la hidranții interiori, în l/s;

T_i - timpul teoretic de funcționare al hidranților interiori, în min;

Q_{ie} - debitul asigurat de hidranții exteriori, în l/s;

T_{ie} - timpul teoretic de funcționare al hidranților exteriori, în ore;

Q_{is} - debitul pentru stingerea incendiului cu ajutorul instalațiilor speciale, a căror durată de funcționare este T_s [ore] se stabilește conform STAS 1470-90, în l/s.

Datele de intrare precum și rezultatul se prezintă în tabelul următor:

n _j	Q _{ii}	T _i	n	Q _{ie}	T _{ie}	Q _{is}	T _s	V _i
[-]	[l/s]	[min]	[-]	[l/s]	[h]	[l/s]	[h]	[m ³]
1		10		3			108,00	

DETERMINAREA DEBITELOR CARACTERISTICE ALE NECESARULUI DE APĂ



SUBCONTROL s.r.l.
Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Debitul zilnic mediu

$Q_n \text{ zi med} = 208,57 \text{ [m}^3/\text{zi]}$

Debitul zilnic maxim

$Q_n \text{ zi max} = K_{zi} Q_{zi \text{ med}}$

$K_{zi} = 1,35$

$Q_n \text{ zi max} = 281,57 \text{ [m}^3/\text{zi]}$

Debitul orar maxim

$Q_n \text{ or max} = K_o Q_{zi \text{ max}} / 24$

$K_o = 3$

$Q_n \text{ or max} = 35,20 \text{ [m}^3/\text{h}] = 9,78 \text{ [l/s]}$

DETERMINAREA DEBITELOR CARACTERISTICE ALE CERINȚEI DE APĂ

$Q_c \text{ or max} = K_p Q_n \text{ or max}$

$Q_c \text{ or max} = 40,50 \text{ [m}^3/\text{h]}$

$Q_{or \text{ max}} = 40.50 \text{ [m}^3/\text{h}] = 11.25 \text{ [l/s]}$

Necesarul de apă pentru combaterea incendiului va fi asigurat din rezervorul propriu de incendiu cu un volum util $V=216 \text{ mc}$, de la rețeaua publică de alimentare cu apă asigurându-se doar refacerea rezervei de incendiu, $Q=9 \text{ mc/h}$ (2.5 l/s).

3.6.2. Canalizarea menajera si pluviala

Pentru canalizarea apelor uzate menajere provenite de la consumatorii întregului ansamblu de locuințe și clădirii de birouri se propune să se realizeze pentru fiecare clădire câte un racord de canalizare menajeră și un cămin de racord amplasat la limita de proprietate:

- pentru imobilul estic din zona M2 - zonă mixtă locuire colectivă, servicii, comerț și birouri și imobilul existent din zona M3 - zonă mixtă - servicii, comerț și birouri - regim de D+P+1E+M, racordare la sistemul de canalizare menajeră existent pe spl. Nicolae Titulescu
- pentru imobilul din zona M1 - zonă de comerț, servicii și birouri - regim mare de înălțime și imobilul existent din zona M3 - zonă mixtă - locuire colectivă, servicii, comerț și birouri - regim de înălțime mediu, racordare la sistemul de canalizare menajeră existent pe str. Anton Seiler.

Debitul total de ape uzate menajere pentru întreg ansamblul de locuințe și clădire de birouri este **$Q_{u \text{ or max}} = 33,31 \text{ [m}^3/\text{h}]$** .

În funcție de debitul de apă uzată menajeră calculat pentru fiecare clădire, rețeaua stradală existentă care asigură canalizarea apelor uzate menajere se poate redimensiona conform cu soluția tehnică eliberată de către AQUATIM.

Apele uzate urbane colectate/evacuate trebuie să satisfacă cerințele prevăzute de NTPA 011/2002 și NTPA 001/2005.



SUBCONTROL s.r.l.
Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Nr. Certificat: 00877
ISO 14001: 2015

Nr. Certificat: 00797
OHSAS 18001: 2008
Nr. Certificat: 00059
ISO 9001: 2015

Conductele propuse se vor executa din materiale moderne PVC-KG cu durată mare de exploatare care respectă normativele în vigoare. Astfel pierderile de apă din sistem vor fi mult diminuate (evitarea evite atât infiltrațiile de ape subterane, cât și exfiltrațiile de ape uzate, în acviferele subterane), iar cheltuielile de întreținere și exploatare vor fi mult reduse prin limitarea posibilităților apariției avariilor.

Apele pluviale uzate provenite de pe acoperișuri, căile de circulație auto și parcajele amenajate se vor deversa în canalul Bega printr-o gura de varsare existentă a AQUATIM S.A. amplasată pe malul drept al canalului Bega pe Str. Nicolae Titulescu, conform avizului de gospodărire a apelor nr. ABAB – 10 din 13 ianuarie 2020, eliberat de Administrația Națională "Apele Române".

Racordul de canalizare pluvială propus se vor realiza din conducte de PVC SN4 Dn 160 montate sub adâncimea minimă de îngheț conform STAS 6054/77 și vor avea o pantă care să asigure o funcționare optimă a sistemului de canalizare, astfel încât să asigure o viteză de autocurățire a canalului.

Debitul total de ape pluviale (convențional curate și uzate) pentru întreg ansamblul de locuințe și clădire de birouri este $Q_{max} = 216.98$ l/s.

Determinarea debitelor de canalizare menajeră

Debit uzat zilnic mediu

$Q_{uz\ med} = 197,40$ [m³/zi]

Debit uzat zilnic maxim

$Q_{uz\ max} = 266,49$ [m³/zi]

Debit uzat orar maxim

$Q_{uz\ or\ max} = 33,31$ [m³/h]

Determinarea debitelor de canalizare pluvială

Debitele de ape pluviale s-au evaluat în funcție de durată, intensitatea și frecvența ploii de calcul precum și în funcție de suprafețele de colectare din incintă, conf. NP 133/2-2013 și SR 1846/2-2007.

Debitul maxim de ape pluviale într-o secțiune a unui bazin se determină cu formula:

$$Q_{max, ploaie} = Q_c = m \times S \times \phi \times i, \text{ (l/s)}$$

în care:

m – coeficient de reducere a debitului datorită capacității de înmagazinare a rețelei;

i – intensitatea medie a ploii de calcul (l/s,ha), stabilită în funcție de frecvența normată a ploii de calcul (f) și de durată ploii de calcul (tp), conf. STAS 9470-73;

S_c = suprafața bazinului de calcul, (ha);

ϕ = coeficient de scurgere. Este o medie ponderată pentru suprafețe neomogene:

$$\phi = \frac{\sum \phi_i \times S_i}{\sum S_i}, \phi_i \text{ fiind stabilit conform SR 1846-2:2007.}$$



Durata ploii de calcul t_p se determină:

pentru tronsoane incipiente: $t_p = t_{cs} + Lva$ (min)

pentru tronsoanele următoare: $t_p = t_{pi} - 1 + Li, kvai - k$ (min)

unde:

t_{cs} - timp de concentrare superficială, 15 min, pentru pante medii ale suprafeței bazinului < 1%;

L – lungimea de la prima gură de scurgere la secțiunea de calcul, (m);

va - viteza apreciată pe tronsonul de calcul, (m/s)

Debitul maxim de ape pluviale s-a obținut astfel:

- Zona acoperișului

m	0,8	-
$\emptyset$	0,95	-
i	345	l/s ha
Sc	0,6329	ha
Qa	165.95	l/s

- Zona platformelor

m	0,8	-
$\emptyset$	0,9	-
i	190	l/s ha
Sc	0,3597	ha
Qp	46.47	l/s

- Zona verde

m	0,8	-
$\emptyset$	0,05	-
i	190	l/s ha
Sc	0,4737	ha
Qzv	3.60	l/s

Debit total de apă uzată pluvială (platforme + zone verzi) = 50.07 l/s

Debit total de apă pluvială convențional curată (acoperisuri clădiri) și apă pluvială uzată este: $Q_{max} = 216.98$ l/s

Apele pluviale colectate de pe clădiri, platforme betonate, zona de circulație și parcuri vor fi preluate de o rețea de canalizare pluvială cu ape care necesită o prealabilă epurare (astfel încât va fi trecut printr-un separator de namol și hidrocarburi cu o capacitate de 120 l/s).

După preepurare apele pluviale se vor descarca într-un bazin de retenție subteran $V = 110$ mc, de unde vor fi evacuate controlat, la 15 minute după oprirea ploii în canalul Bega, conform



avizului de gospodărire a apelor nr. ABAB – 10 din 13 ianuarie 2020, eliberat de Administrația Națională "Apele Române".

3.6.3. Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric

Postul de transformare existent pe teren va fi mutat în baza unui studiu de soluții dezvoltat în etapa AC.

Pentru alimentarea cu energie electrică a întregului ansamblu de locuințe și clădire de birouri se propun trei posturi de transformare 20/0,4 kV, amplasate în interiorul zonei de studiu. Posturile de transformare vor avea capacitatea de a alimenta toți consumatorii propuși.

Pentru realizarea alimentării consumatorilor, se propun următoarele lucrări:

- Realizarea a trei posturi de transformare 20/0,4 kV amplasate în incinta studiată. Posturile de transformare vor fi echipate cu contoare pentru măsurarea energiei electrice consumate;
- Realizarea unui racord de 20 kV, din rețeaua electrică existentă pe strada str. Anton Seiller;
- Realizarea coloanelor de 0,4 kV de la posturile de transformare, la fridele de distribuție, respectiv la blocul de măsură și protecție trifazat.

3.6.4. Telecomunicații

Obiectivul se va racorda la rețelele de telecomunicații pe baza comenzii lansate de beneficiar la un operator de specialitate care îi va asigura cerințele conform temei.

La proiectare și execuție se vor respecta prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 132-2003; I7-2011; NTE 007/08/00; P 118-1999).

3.6.5. Alimentare cu gaze naturale

Pentru asigurarea debitului de gaze naturale necesar consumatorilor din zona studiată se propune execuția unui racord de gaze naturale pentru fiecare clădire:

- pentru imobilul estic din zona M2 - zonă mixtă locuire colectivă, servicii, comerț și birouri regim mare de înălțime și imobilul existent din zona M3 - zonă mixtă - servicii, comerț și birouri - regim de înălțime D+P+1E+M, racordare la sistemul de distribuție gaze naturale existent pe spl. Nicolae Titulescu
- pentru imobilul din zona M1 - zonă de comerț, servicii și birouri - regim mare de înălțime și imobilul vestic din zona M2, dinspre Str. A.Seiller - zonă mixtă - locuire colectivă, servicii, comerț și birouri, racordare la sistemul de distribuție gaze naturale existent pe str. Anton Seiller.



SUBCONTROL s.r.l.
Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Nr. Certificat: 00877
ISO 14001: 2015

Nr. Certificat: 00797
OHSAS 18001: 2008
Nr. Certificat: 00059
ISO 9001: 2015

În funcție de debitul de gaze naturale calculat pentru fiecare clădire, rețeaua stradală existentă care asigură alimentarea cu gaze naturale se poate redimensiona conform cu soluția tehnică eliberată de către DELGAZ GRID.

Conductele de gaze naturale proiectate vor fi executate din polietilenă de înaltă densitate (PEHD), PE 100, clasa de calitate B, cu un raport dimensional standard care va avea valoarea 11 (SDR 11). Adâncimea de pozare va fi conform art. 75 din NTPEE-2018, care prevede adâncimea de îngheț.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

3.7.1. Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare(emisii, deversari, etc.)

Apele pluviale colectate separat de pe caile de comunicatii si parcare sunt trecute prin separator de namol si hidrocarburi si, impreuna cu apele cu apele pluviale colectate de pe acoperisuri, conventional curate, se descaraca in raul Bega, conform avizului de gospodarire a apelor nr. ABAB – 10 din 13 ianuarie 2020, eliberat de Administratia Nationala “Apele Romane”.

Incalzirea spatiilor se va face cu centrale termice pe gaz in condensatie, cu emisii reduse de noxe. Prin izolarea termica a cladirilor se reduce necesarul de caldura/frig introdus si implicit emisiile de noxe in atmosfera.

3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

Terenul din zona amplasamentului planului urbanistic propus are stabilitatea asigurata, nu exista straturi moi de alunecare in structura geologica, iar energia de relief este scazuta, astfel incat riscul de alunecari de teren este redus.

Prin amenajarea canalului raului Bega cu diguri, precum si amenajarile hidrotehnice de la Costei si Topolovatu Mare, debitele de pa raul Bega pot fi reglate, astfel incat sa fie evitat riscul de inundatii. Se pastreaza neafectata zona de protectie a malului canalului raului Bega.

Riscul inzapezirilor in cazul ninsorilor abundente este prevenit prin asigurarea accesului mijloacelor de deszapezire la caile de comunicatii, cu posibilitatea stocarii temporare a zapezii pe spatiile verzi.

Riscul generat de efectele caniculei este prevenit prin izolarea termica a cladirilor. Izolatia impotriva excesului radiatiei solare se va face individual la nivelul fiecarei unitati locale.

Pentru prevenirea riscurilor generate de cutremure, proiectarea constructiilor si instalatiilor de asigurare a utilitatilor, va tine cont de seismicitatea amplasamentului.

3.7.3. Epurarea si preepurarea apelor uzate



Prin planul propus nu se preconizeaza generarea altor ape uzate decat cele menajere. Acestea se descarca in rețeaua de canalizare municipala si se epureaza in statia Aquatim SA. Apele pluviale colectate separat de pe caile de circulatie rutiera si parcuri se trec prin separator de hidrocarburi inainte de descarcarea in raul Bega. Parcarile subterane se vor curati cu mijloace mecanizate cu consum redus de apa, apele uzate vor fi trecute prin separatorul de namol si hidrocarburi, inainte de descarcarea in raul Bega. In cazul in care vor exista activitati profesionale de preparare a hranei, in cadrul cladirii de birouri, apele menajere provenite de la acestea se vor trata prin separator de grasimi amplasat local.

3.7.4. Depozitarea controlata a deseurilor

Pentru fiecare corp de cladire se vor amenaja spatii de colectare separata a deseurilor menajere si reciclabile. Prin amenajarea acestor spatii si utilizarea de recipienti adecvati se vor evita imprastirea deseurilor, disconfortul olfactiv si riscul epidemiologic

3.7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi

Pamantul din zonele afectate de poluare datorita activitatii industriale trecute va fi indepartat si se va decontaminat, conform masurilor prevazute in programul de conformare, aprobat in cadrul stabilirii obligatiilor de mediu la inchiderea activitatii, in cadrul lucrarilor de demolare deja aprobate. Se vor amenaja spatii verzi cu plantatii de arbori, arbusti si plante perene autohtone.

3.7.6. Organizarea sistemelor de spatii verzi

Spatiile verzi se propun a fi amenajate sub forma de spatii verzi aferente locuintelor de tip condominiu, scuaruri si fasii plantate aliniate la caile de comunicatii. In conformitate cu prevederile Avizului de oportunitate nr. 12/28.03.2019, prin care se solicita un procent de spatii verzi de minim 20% din suprafata terenului, care sa respecte *Strategia dezvoltarii spatiilor verzi a municipiului Timisoara 2010-2020*, aprobata cu HCL 62/2012, *capitolul XII - ROLUL SI IMPORTANTA REALIZARII SI IMPLEMENTARII PLANULUI URBANISTIC GENERAL (ZONAL SI DE DETALIU)*, prin planul propus se respecta procentul solicitat. Suprafata de spatii verzi se asigura prin: suprafete inierbate, arbori, garduri vii, arbusti, terase inierbate, in conformitate cu metodologia de calcul de la Cap. XIII, din strategia susmentionata. Planul respecta criteriul de asigurare a minim 2 mp/locuitor spatiu verde, stipulat in HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

3.7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

In zona nu se gasesc valori de patrimoniu cultural national , care necesita instituirea de zone de protejate pentru asigurarea protectiei acestor valori, asa cum sunt ele identificate in Anexa III a Legii nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate, cu modificarile ulterioare.



3.7.8. Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Prin amenajarea spatiilor verzi propuse si integrarea lor in noul ansamblu urban adecvat arhitectural noilor functiuni ale zonei, se realizeaza atat o refacere peisagistica cat si o reabilitare urbana a zonei.

3.7.9. Valorificarea potentialului touristic si balnear- dupa caz

Nu este cazul.

3.7.10. Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Prin planul propus se realizeaza accesuri la caile de comunicatii rutiere in concordanta cu necesitatea fluidizarii traficului in zona. Nu sunt necesare interventii la retelele edilitare majore.

3.7.11. Criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului conform Anexei 1 din Hotararea de Guvern 1076 din 8 iulie 2004

Caracteristicile planurilor si programelor cu privire in special la:

3.7.11.1 Gradul in care Planul Urbanistic Zonal creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor. Elaborarea Planului Urbanistic Zonal.

Elaborarea prezentului PUZ este determinată de intenția de a crea o zonă funcțională, în acord cu cerințele socio-economice, prin activități în concordanță cu tendințele de dezvoltare locală.

Mobilarea propusa creeaza premise pentru protectia mediului, cu conditia respectarii prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere și pulviale, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de stress ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

Lucrările de amenajare pentru spațiile verzi propuse se execută cu material forestier si floricol, adaptat climei, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorativi, care, prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele existente în zonă.

Amplasamentul în suprafață de 15.340 mp este situat într-o zona centrală, cu bune premise de dezvoltare, care necesită o regandire a funcțiunilor actuale.

In aceasta zonă - prin realizarea proiectului propus în acest PUZ - se va rezolva o problemă de funcțiune, de cerințe socio-economice și armonizarea cadrului general de functiuni propuse ale zonei, constituind o completare funcțională a vecinătății rezidențiale deja existente.

Estimarea alocării resurselor este prezentată în tabelul următor:

Resurse



Denumire	Cantitate estimativa	Furnizor
Alimentarea cu apă	40.50 [m ³ /h] = 11.25 [l/s]	Rețea Aquatim

Estimarea alocării resurselor de gaze naturale și energie electrică va fi definită ulterior.

3.7.11.2. Gradul în care Planul Urbanistic Zonal influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele.

În organizarea amplasamentului s-a ținut seamă de prevederile PUZ aprobat prin HCL nr. 27/2010 Malurile canalului Bega Timișoara – terenul fiind afectat de completarea inelului de circulație II și de PUG nou Timișoara în curs de avizare în care terenul are funcțiunea **RiM: Restructurarea zonelor cu caracter industrial- zona mixta** - (15) *Structura functionala mixta, incluzand locuire colectiva si functiuni administrative, financiar bancare, comerciale (tertiare) cu caracter intraurban (...). Locuirea va ocupa intre 30% si 70% din suprafata construita desfasurata totala.* Planul propus integreaza prevederile celor doua acte susmenționate.

Aplicarea prevederilor Regulamentului de urbanism asigura “corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public”.

Prezentul PUZ se integreaza în strategia de dezvoltare urbanistica a municipiului Timișoara, oferindu-i funcțiunile concordante cu dezvoltarea propusa.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, a reglementărilor și restricțiilor impuse au stat următoarele obiective principale: asigurarea îndeplinirii măsurilor legale și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute.

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

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

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urma, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantatii de aliniament, utilizarea eficienta și durabila a spațiului existent, asigurarea facilităților necesare desfășurării activităților propuse, normalizarea traficului, ce va asigura funcționalizarea zonei studiate. Implementarea planului ar rezolva atât cerințe socio-economice, cât și funcționale, armonizând cerințele cu potențialul zonei.

3.7.11.4. Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:

Apa

Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare sunt proiectate în sensul încadrării în limitele admise de prevederile legale în vigoare, respectiv conform prevederilor din STAS 1342/91, HG 352/2005 privind modificarea și completarea HG 188/2002 (NTPA002).



Prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere, adică canalizare subterană din tuburi de polietilena de înaltă densitate PE-HD se elimină posibilitatea exfiltrărilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane și indirect a râului Bega.

Apele pluviale colectate separat (cele convențional curate de pe acoperișuri și cele provenite de pe carosabil preepurate prin separator de hidrocarburi) vor fi evacuate în canalul Bega, cu respectarea parametrilor de calitate prevăzuți de Normativul NTPA 001/2002 .

Apa potabila

Pentru alimentarea cu apă a întregului ansamblu de locuințe și clădire de birouri se propune să se realizeze un branșament de apă și un cămin cu un apometru general amplasat la limita de proprietate dinspre spl. Nicolae Titulescu.

Aerul

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

Sursele de impurificare a atmosferei specifice funcționării obiectivelor sunt:

- Surse staționare dirijate – emisiile de poluanți antrenati de gazele de ardere de la centralele termice. Principalii poluanți specifici arderii gazului metan sunt monoxidul de carbon (CO) și oxizii de azot (NO_x).
- Surse mobile – autovehiculele. Acestea generează poluarea atmosferei cu CO, NO_x, SO₂, hidrocarburi nearse C_mH_n, particule. Emisiile de poluanți sunt intermitente și au loc de-a lungul traseului parcurs de autovehicule în incinta amplasamentului, în vecinătatea acestuia, precum și la pornire.

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

- realizarea unei zone verzi de protecție;
- realizarea acceselor interioare se face cu prevederea de plantatii pe aliniament pentru îmbunătățirea capacității de regenerare a atmosferei, protecția fonica și eoliana, conform prevederilor Legii 265/2006.

Lucrările de construcție se vor realiza cu respectarea actelor normative în vigoare, șantierul urmând a fi împrejmuț cu panouri, pentru limitarea dispersiei prafului.

Solul

Suprafața PUZ a avut o utilizare industrială până în anul 2006, în ultimii ani activitatea fiind mult diminuată și restrânsă la câteva unități de service. Starea solului amplasamentului este relevată de Bilantul de Mediu de nivel I și II elaborat la stabilirea obligațiilor de mediu la închiderea activității Paltim SA. Prin programul de conformare asumat în cadrul obligațiilor de mediu sunt stabilite măsurile necesare aducerii amplasamentului la cerințele folosinței rezidențiale (sensibile)

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



- Surse specifice perioadei de executie
- Surse specifice perioadei de exploatare.

Deseuri depozitate necontrolat

În perioada de executie a investitiei nu exista surse industriale de impurificare a solului cu poluanti. Acestea pot aparea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanti de la utilajele folosite pentru realizarea lucrarilor de constructie. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ si pot fi inlaturate fara a avea efecte nedorite asupra solului.

În perioada de functionare sursele posibile de poluare ale solului pot fi:

- Depozitarea necorespunzatoare a deeurilor de ambalaje si menajere.

În vederea părevenirii impactului negativ asupra solului, prin proiect au fost prevazute o serie de măsuri :

- Realizarea unui separator de hidrocarburi pentru zonele de acces rutier
- Realizarea de spații adecvate – pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere și a deșeurilor reciclabile
- Lucrări de întreținere a solului în zonele verzi, cu plantații decorative.

Se poate concluziona ca din punct de vedere al factorului de mediu SOL, activitatea de pe amplasamentul studiat nu va reprezinta o sursa de poluare.

Zgomotul si vibratiile

În zona studiata nivelul actual de zgomot este, conform Hărții de zgomot a municipiului Timișoara realizată în 2012, de 65 dB(A) ziua și 60 dB(A) nopatea.

Prin realizarea proiectului , activitatile care pot fi considerate ca surse de zgomot și vibratii se impart in doua categorii:

- Surse specifice perioadei de executie
- Surse specifice perioadei de exploatare.

Surse specifice perioadei de executie

Intregul proces tehnologic care se desfașoara cu ocazia realizării lucrărilor de construcție este conceput în sensul încadrării în prevederile legale și conform prevederilor din STAS 10009/88.

Utilajele prevazute sunt cu un grad ridicat de fiabilitate și usor de exploatat. Lucrarea în ansamblu s-a conceput ținând în vedere realizării unui nivel minim de zgomot transmis prin elementele construcțiilor, precum și a unui nivel de zgomot de fond cât mai redus.

Materialele și elementele de construcții prevazute au indici de izolare la zgomot, de impact reduși în limitele admisibile. Asigurarea condițiilor de lucru a personalului de exploatare a fost rezolvată prin realizarea unui nivel minim de zgomot transmis prin instalatii sanitare, instalații de transport pe verticală și orizontală, a unor echipamente corespunzatoare, precum și împrejmuirea șantierului cu panouri pentru evitarea propagării zgomotelor și vibrațiilor, cât și a prafului.

Surse specifice perioadei de exploatare



SUBCONTROL s.r.l.
Str. FC Ripensia 7A; 300575 Timișoara/ RO
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara; Capital social 47.380.-Lei



Nr. Certificat: 00877
ISO 14001: 2015

Nr. Certificat: 00797
OHSAS 18001: 2008

Nr. Certificat: 00059
ISO 9001: 2015

Dupa implementare, echipamentele tehnice exterioare, parcarile, vor putea constitui o sursa suplimentara de zgomot.

Echipamentele generatoare de zgomot destinate utilizării în exteriorul clădirilor vor respecta prevederile legale privind nivelul de zgomot, în sens contrar nu vor putea fi puse în funcțiune. Astfel, conform HG 1756/2006 echipamentele de exterior nu vor fi introduse pe piața sau puse în funcțiune până când producătorul sau reprezentantul autorizat al acestuia nu se asigură ca echipamentele îndeplinesc cerințele legale referitoare la emisiile de zgomot în mediu, procedurile de evaluare a conformității au fost realizate, iar echipamentul poartă marcajul CE cu indicarea nivelului de putere acustica garantat și este însoțit de o declarație de conformitate EC.

Respectarea prevederilor legale privind gestionarea zgomotului ambiental se face conform Ord. 119/2014, care stipulează: “Amplasarea obiectivelor economice cu surse de zgomot și vibrații și dimensionarea zonelor de protecție sanitară se vor face în așa fel încât în teritoriile protejate nivelul acustic echivalent continuu (Leq), măsurat la 3 m de peretele exterior la locuinței la 1,5 m înălțime de sol, să nu depășească 50 dB(A) și curba de zgomot 45. În timpul nopții(orele 22,00-6,00), nivelul acustic echivalent continuu trebuie să fie redus cu 10 dB(A) față de valorile din timpul zilei”.

Prin amplasarea clădirii cu destinație de birouri aliniata la Bd. Republicii se evită o sursa importanta de zgomot pentru cladirile cu destinatie de locuințe, care sunt ecranate fonic de aceasta. Amplasarea ferestrelor dormitoarelor locuințelor se va face spre spațiul interior dintre cele doua clădiri cu destinație de locuințe.

Radiațiile

Lucrarile si activitățile propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații, deci nu necesita luare de măsuri împotriva radiațiilor.

3.7.11.5. Relevanța PUZ pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Se va respecta OUG 195/2005 aprobata prin Legea 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

Managementul deseurilor

În incinta amplasamentului se estimează următoarele categorii de deșeuri rezultate ca urmare a activității desfășurate:

- Deșeuri din construcții – în faza de executie
- Nămoluri de la separatoarele de hidrocarburi,
- Deșeuri menajere și asimilabile celor menajere,
- Deșeuri de ambalaje.

Deșeurile din construcții se vor colecta în containere metalice și se vor gestiona de către societățile antreprenoare conform HG 856/2002. Va intra în sarcina antreprenorilor responsabilitatea gestionării și predării către societățile autorizate de a deseurilor generate pe amplasament în fazele de execuție a proiectului.



Nămolurile rezultate în urma decantării de la separatoarele de produse petroliere vor fi eliminate prin agenți autorizați.

Deșeurile menajere vor fi colectate în containere inscripționate cf. Ordinului 1281/2005, stocate temporar în spații delimitate, pe platforme betonate, cu această destinație și eliminate prin societăți autorizate cu mijloace de transport adecvate.

Deșeurile de ambalaje colectate din deșeurile menajere și cele aferente activităților de birou și servicii vor fi predate separat operatorului de salubritate, respectiv către societăți autorizate în preluarea acestora. Acestea vor fi sortate pe tipuri de ambalaje, stocate temporar în containere care nu permit împrăștierea lor și vor fi valorificate prin agenți economici autorizați.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Deoarece lucrările și activitățile proiectate sunt destinate folosinței umane, nu rezultă nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop.

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

Protecția calității apelor

Începerea lucrărilor este condiționată de obținerea unui aviz de gospodărire a apelor.

După perioada de execuție se vor lua măsurile de gestionare eficientă a apei, se vor monta apometre pentru înregistrarea consumului, se vor efectua lucrările de întreținere necesare evitării risipei de apă, apa uzată menajeră se va încadra în cerințele de calitate ale NTPA 002, iar cea pluvială în parametrii NTPA 001, date fiind măsurile constructive și tehnice arătate mai sus.

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente, respectiv HG nr. 352/2005.

Protecția calității aerului

Pentru îndeplinirea obiectivelor în domeniul protecției aerului se vor respecta prevederile Legii 104/2011.

Centralele termice pe gaz metan actuale au un randament de ardere crescut, astfel încât constituie o sursă de poluare redusă, iar termoizolarea clădirilor va duce la un consum redus de combustibil.

Protecția solului

La executarea lucrărilor de decopertare se vor respecta condițiile impuse prin actele de reglementare, precum și legislația în vigoare.

Prin activitățile propuse nu se suspicionează un impact asupra solului sau subsolului. S-au prevăzut măsurile adecvate pentru a nu se infiltra în sol substanțe organice poluante.

Pentru protecția solului și a mediului în general, incluzând populația din zonă, ca receptor sensibil, s-a prevăzut un procent de 20% spații verzi, în acord cu HCL Timișoara nr. 62/2012.

3.7.11.6. Prevenirea producerii riscurilor naturale



Prevenirea riscului de inundatii se realizeaza prin dimensionarea corespunzatoare a instalațiilor de canalizare menajeră și pluvială.

Dimensionarea elementelor structurii clădirilor se va face în concordanța cu seismicitatea zonei.

Stabilitatea terenului este asigurata, conform studiului geotehnic. Se vor respecta prevederile documentațiilor tehnice referitoare la fundații.

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

3.7.11.7. Probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor.

Probabilitatea ca să se producă efecte indezirabile asupra mediului este scăzută, având în vedere că activitatea de locuire, birouri și servicii este de tip nepoluant.

Daca chiar se vor produce vor fi de durata și frecvența minora, efectele fiind reversibile la eliminarea cauzei, limitate spațial la perimetrul amplasamentului.

3.7.11.8. Natura cumulativa a efectelor

Efectele sunt cumulative cu cele ale folosintelor zonelor de locuinte din vecinatatea de pe str. A. Seiler.

3.7.11.9. Natura transfrontaliera a efectelor – nu este cazul.

3.7.11.10. Riscul pentru sanatatea umana

In vederea asigurarii protectiei mediului si a sanatatii oamenilor, in cadrul prezentei documentatii se prevad toate masurile ce se impun a fi luate.

Prin planul propus nu este afectată starea de sănătate a populației.

3.7.11.11. Marimea si spatialitatea efectelor

Efectele sunt nesemnificative ca mărime, limitate spațial la nivelul perimetrului amplasamentului.

3.7.11.12. Valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de:

Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural

In conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, sectiunea III- zone protejate” si anexele sale publicate in MO 152/12.04.2000, nu exista zone ecologice de interes, desemnate in vecinatatea amplasamentului. In apropierea perimetrului studiat nu se afla nici o arie de protectie avifaunistica sau arii speciale de conservare reglementate.

Depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului

- nu se depasesc valorile limita.

Folosirea terenului in mod intensiv

- Terenul studiat are prevazute ca zone verzi 20% din total suprafata aflata in proprietatea titularului investitiei.



Indicatori urbanistici propusi la nivel de UTR:

UTR	Subzona	POT max	CUT max	Regimul maxim de înălțime	H max
	M1 - Zonă mixtă de comerț, servicii și birouri	55%	3,5	2S+P+7E+Er/M	30m
	M2 - Zonă mixtă - locuire colectivă, servicii, comerț și birouri *	55%	3,3	2S+P+6E 2S+P+7E în zona de colț Str. Jiul - Spl. N. Titulescu	26m 30m
	M3 - Zonă mixtă - locuințe și servicii, comerț, birouri	25%	2	D+P+1E+M	16,12 m**

Cu mentiunile:

*Conform schitei reprezentand regimul de inaltime propus de pe plansa U03 – Reglementari urbanistice propuse, cu scaderea regimului subzonei M2 la 2S+P+3E, Hmax = 14m pe frontul Str. A. Seiller.

** Conform inaltimei actuale a fostului corp administrativ al fabricii Paltim, propus spre pastrare.

3.7.11.13. Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international - nu este cazul.

3.7.11.14. Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi, etc.

Se vor aplica măsurile stabilite prin programul de conformare, în cadrul stabilirii obligațiilor de mediu la închiderea activității Paltim SA.

3.7.11.15. Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

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

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publica

Obiectivele de utilitate publica se vor realiza pe terenurile ce vor fi în domeniul public sau privat al primăriei. În acest sens sunt prevăzute terenuri din proprietatea privata a beneficiarului, care vor fi rezervate în vederea realizării obiectivelor de utilitate publica, în vederea posibilității realizării profilelor necesare ale drumurilor perimetrare – Str. Jiul și Bd. Republicii.

Obiective de utilitate publica propuse sunt: drumurile și rețelele edilitare, care vor deveni publice după realizare.



Vor fi rezervate zonele de protecție ale instalațiilor tehnico-edilitare, conform avizelor emise, aceste spații având destinația de spații verzi.

3.8.2. Bilant teritorial - propunere de utilizare a terenului

BILANȚ TERITORIAL				
Zone funcționale	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Suprafață construită	8635	55,96%	8486,5	55,00%
Suprafață spații verzi	617	4,00%	3086	20,00%
Suprafață platforme, accese, parcuri	6178	40,04%	3857,5	25,00%
Suprafață totală teren	15430	100,00%	15430	100,00%

3.8.3. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zona, conform Legii 213/1998

Proprietate privată a persoanelor juridice.

3.8.4. Determinarea circulației terenurilor între detinatori, în vederea realizării obiectivelor propuse

- Terenul va rămâne în proprietate privată.
- Beneficiarul va asigura și va rezerva suprafața de teren necesară obiectivelor de utilitate publică,
- Ansamblul se poate realiza în etape, astfel sunt permise operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, în condițiile respectării prevederilor legale aplicabile;
- Sunt permise operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, necesare în vederea delimitării funcțiunilor pe parcelă conform planșelor anexa, ori a realizării lucrărilor de bransamente utilități, circulații și orice alte operațiuni cadastrale și notariale vor fi considerate necesare în vederea asigurării funcțiunii detaliate anterior.
- În urma împărțirii loturilor, spațiile verzi, coeficienții POT și CUT se vor aplica la parcelarul existent – corespondent UTR (unități teritoriale de referință) propuse - în conformitate cu planșa anexa nr. U 03 *REGLEMENTARI URBANISTICE* și nu pe loturile viitoare.



Nr. C.F. / Nr. Topografic	Proprietar	Suprafata (mp)	%	S rezervata pentru obiective publice (mp)	%	S dupa rezervare pentru obiective publice (mp)
CF 405438, nr. topo. 17310	SC CEDAR INVEST SRL	15430	100%	1171	7.58%	14259

- Terenurile destinate largirii circulatiei existente care se propun a fi trecute in domeniul public sunt reprezentate in plansa U06 – Obiective de utilitate publica.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

La baza stabilirii principiilor de interventie, reglementari si restrictii impuse au stat urmatoarele obiective principale:

- Incadrarea in Planul Urbanistic General al municipiului Timisoara, in curs de actualizare, in Conceptul general de dezvoltare urbana (MASTERPLAN) Timisoara si in Planul Urbanistic Zonal Malurile Canalului Bega;
- Corelarea cu planurile urbanistice aprobate pana in prezent pentru zona studiata si zonele adiacente;
- Corelarea cu proiectele din vecinatate (Podul Jiul), aflate in desfasurare;
- Asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute prin tema.

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce explicita prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe zona studiata.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal si Regulamentul aferent acestuia devin documente necesar de coroborat si introduse in prevederile PUG Timisoara odata cu refacerea acestuia.

Intocmit:

Specialist RUR: Arh. Dipl. Radu D. Radoslav

Arh. Dipl. Oana Josan

Arh. Sandra Andrei