

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII: PLAN URBANISTIC ZONAL
Modificare P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 255/2017
BENEFICIARI : SC F.B.R. TOWERS SRL
AMPLASAMENT : Calea Torontalului FN, TIMIȘOARA, jud. TIMIȘ,
NUMĂR PROIECT : 16.05/193/2020
FAZA DE PROIECTARE : PLAN URBANISTIC ZONAL
DATA ELABORĂRII : Iulie 2026

1.2. Obiectul lucrării

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

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

1.3. Surse documentare

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

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL nr. 457/2023.
- P.U.Z. „ZONĂ MIXTĂ”, Calea Torontalului FN, Timișoara, județul Timiș aprobat prin HCL nr. 255/2017
- P.U.Z. „Modificare P.U.Z. „ZONĂ MIXTĂ” aprobat prin HCL nr. 255/2017”, aprobat cu HCL nr. 619/2019
- Strategia de Dezvoltare Teritorială Urbană - Timișoara Nord – HCL 365/2022
- Ridicare topografică pentru zona studiată

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

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;
- ORDIN nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism, și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

Documentația s-a elaborat în baza **Certificatului de urbanism nr. CU2024-000053/08.02.2025** (prelungit) și a **Avizului de oportunitate nr. 4/17.01.2025** emise de Primăria Municipiului Timișoara.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

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

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

Documentația a fost modificată parțial prin documentația de urbanism **„Modificare P.U.Z. „ZONĂ MIXTĂ” aprobat prin HCL nr. 255/2017”, aprobată cu HCL nr. 619/2019.**

Conform PUZ aprobat prin HCL 255/2017 modificat prin HCL 619/2019:

M3 - zonă mixtă, locuințe colective și funcțiuni complementare. Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul unor artere de importanță majoră. Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv, situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale.

Funcțiuni permise: 1) structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.; 2) spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor; 3) la imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public, care nu vor afecta activitatea de locuire de la etajele superioare, fiind necesar acordul vecinilor direct afectați. Regim maxim de înălțime: S+P+13E, Hmax = 44.40m. POTmax = 55%, CUTmax = 2,5. Teren situat în zona II de referință // Aerodrom Cioca. Teren afectat de HCL 365/2022 privind aprobarea și implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritorială Urbană – Timișoara Nord.

Prin aceste documentații P.U.Z. s-a reglementat funcțiunea întregii zone și s-au propus următoarele subzone:

- **UTR M3** - POT maxim 55 %; CUT max 2.50; regim de inaltime maxim S+P+13E (44,40m);
- **UTR M3_Ec** - POT maxim 55 %; CUT maxim 2.50; regim de inaltime max S+P+13E (44,40m);
- **UTR Ec** - POT maxim 55 %; CUT maxim 2.50; regim de inaltime max S+P+13E (44,40m);
- **UTR IS_a** - POT maxim 55 % ; CUT maxim 2.80; regim de inaltime max S+P+4E+Er (22,00m si 25,00m la cladirile pe colt);
- **UTR Is** - POT maxim 70 % ; CUT maxim 2.80; regim de inaltime maxim S+P+4E+Er (22,00m si 25,00m la cladirile pe colt);
- **UTR V_s** - POT maxim 10 %; CUT maxim 0.20; regim de inaltime maxim S+P+1E (7,00m)
- **UTR V_a** - POT maxim 5 %; CUT maxim 0.10; regim de inaltime maxim P (5,00m);

Pe terenurile învecinate, în cadrul cvartalului, s-au aprobat următoarele documentații de urbanism:

P.U.Z. „Dezvoltare zona mixta comert, servicii, functiuni administrative si locuire colectiva cu regim de inaltime 2S+P+9E+Er”, Calea Torontalului nr.104 – HCL nr. 564/2019.

Aviz de Oportunitate nr. 16/04.05.2023 PUZ „Zonă rezidențială și funcțiuni complementare”, Str. Grigore Alexandrescu CF 404837.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul care face obiectul documentației are suprafața totală de 21689 mp, nr. cad. 455713, înscris în CF nr. 455713 (provenit din dezlipirea parcelei cu nr. cad. 445762, înscrisă în CF .nr. 445762), proprietar S.C. F.B.R. TOWERS SRL.

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiar:

Modificare P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 255/2017
Timișoara, Calea Torontalului FN
SC F.B.R. TOWERS SRL

Terenul studiat este situat în zona de nord - vest a municipiului Timișoara, inclus în terenul reglementat și introdus în teritoriului intravilan prin P.U.Z. „ZONĂ MIXTĂ” str. Calea Torontalului, Nr. F.N, C.F. 439091, C.F. 439161, C.F. 439162, C.F. 441344, C.F. 441345, C.F. 441330, Timișoara, aprobat prin HCL nr. 255/2017.

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

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

- la nord – est:

- Universitatea de Științe Agricole și Medicină Veterinară a Banatului Timișoara (unitate de învățământ) – distanță min. cca. 17 m între limita de proprietate și clădirile propuse

- la nord -vest:

- parcela cu nr. cad. 445772 și DE 514, teritoriu extravilan neconstruit
- incinta Stațiunii Didactice a Universității de Științe Agricole și Medicină Veterinară a Banatului Timișoara (USAMVBT).

În cadrul Stațiunii Didactice a USAMVBT s-au identificat până în prezent obiective - surse potențiale de disconfort pentru locuire, respectiv adăposturi animale (grajduri, hale): bovine, ovine, cabaline, păsări.

Conform adresei Primăriei Timișoara nr. DO2021-001024/2021 referitoare la datele înscrise în Registrul Agricol 2020-2024, în cadrul Stațiunii Didactice Timișoara sunt următoarele animale domestice:

- bovine:	102 capete.
- ovine:	492 capete
- cabaline:	3 capete
- păsări:	500 capete

Adăposturile unde sunt locuite animalele sunt la distanță mai mare de 100 m față de construcțiile de comerț și servicii propuse, conform planșei U06 – Posibilități de mobilare.

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

„**Art. 11. - (1)** Distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și perimetrul unităților care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației sunt următoarele:

1. Ferme de cabaline, până la 20 de capete:	50 m
4. Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 de capete:	100 m
7. Ferme de păsări, până la 1.000 de capete:	50 m
11. Ferme de ovine, caprine între 300 și 1500 de capete:	100 m”

- la sud – est:

- zonă mixtă locuire colectivă, funcțiuni comerciale – reglementată prin PUZ „ZONĂ MIXTĂ” aprobat cu HCL 255/2017, modificat cu HCL 619/2019

- la sud – vest:

- zonă mixtă locuire colectivă, funcțiuni comerciale – reglementată prin PUZ „ZONĂ MIXTĂ” aprobat cu HCL 255/2017.

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

Distanțele de la construcțiile propuse în cadrul prezentului P.U.Z. față de vecinătăți și distanțele între clădirile de pe aceeași parcelă sau parcele învecinate, sunt prezentate în planșa U06 – Plan mobilare

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul este relativ plan, nefiind utilizat în ultimii ani. Pe teren nu sunt plantații.

2.4. Circulația

În prezent, accesul pe amplasament se face din Calea Torontalului, prin intermediul străzilor reglementate prin PUZ aprobat prin HCL 255/2017 și edificate.

2.5. Ocuparea terenurilor

În prezent zona studiată are funcțiune mixtă în baza P.U.Z.-ului aprobat cu HCL 255/2017.

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

- locuire colectivă și servicii, comerț pe parcelele învecinate din cadrul PUZ
- locuire colectivă și servicii în zonă străzii Grigore Alexandrescu, spre sud. - est;
- clădirile aflate pe terenul proprietate a Universității de Științe Agricole și Medicină Veterinară a Banatului Timișoara(USAMVBT) spre nord-est.

2.6. Echiparea edilitară

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

În vecinătatea amplasamentului există rețele electrice aeriene, față de care se vor respecta distanțele de siguranță și protecție, respectiv **LEA 110kV** – zonă de protecție **18,50m** din ax, stânga – dreapta.

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

2.7. Probleme de mediu

Relația cadrul natural – cadrul construit

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

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

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Un posibil risc îl pot reprezenta canalele de desecare din vecinătatea amplasamentului, față de care se respectă zona de protecție.

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

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

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

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

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

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiar:

Modificare P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 255/2017
Timișoara, Calea Torontalului FN
SC F.B.R. TOWERS SRL

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru armonizarea dezvoltării propuse prin **P.U.Z. „ZONĂ MIXTĂ”**, Calea Torontalului FN, Timișoara aprobat prin HCL nr. 255/2017 cu vecinătățile existente, în principal cu Universitatea de Științe Agricole și Medicină Veterinară a Banatului Timișoara (USAMVBT), se propun anumite modificări ale prevederilor planului aprobat.

Modificările propuse se referă în principal la modificarea funcțiunii existente a parcelei studiate.

3.2. Prevederi ale P.U.G. Timișoara

Zona studiată face parte din intravilanul extins prin P.U.Z. al municipiului Timișoara, pentru care se aplică prevederile **P.U.Z. „ZONĂ MIXTĂ” str. Calea Torontalului, Nr. F.N, Timisoara, aprobat prin HCL nr. 255/2017, modificat prin HCL nr. 619/2019.**

P.U.Z.-ul aprobat este în curs de implementare, fiind demarate lucrările de construire pentru o parte din obiectivele propuse, pentru realizarea rețelilor tehnico edilitare și a străzilor, precum și punerea în aplicare a reglementărilor privind stabilirea intravilanului și circulația juridică a terenurilor. **Astfel valabilitatea acestuia este extinsă până la finalizarea investițiilor propuse prin PUZ.**

Conform P.U.G. Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 457/2023, pentru zonă funcțiunea propusă este:

Uls_A // Zonă de urbanizare. Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente.

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

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

3.4. Modernizarea circulației

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

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

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

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

3.5. Zonificare funcțională. Reglementări

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este constituit din parcela cu nr. cad. 455713, provenită din dezmembrarea parcelei cu nr. cad. 445762.

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiar:

Modificare P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 255/2017
Timișoara, Calea Torontalului FN
SC F.B.R. TOWERS SRL

Prin **P.U.Z. "ZONA MIXTA"**, aprobat prin **HCL nr. 255/2017** și modificat prin **HCL nr. 619/2019** s-a reglementat zona și s-a propus funcțiunea generală de **zonă mixtă**, cu următoarele subzone funcționale:

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

POT max = 55 %
CUT max = 2,5
Regimul maxim de înălțime: S+P+13E
Hmax = 44,40 m (cu respectarea cotei absolute maxime de 134,17 m);
Zone verzi pe parcela: minim 15%

M3_Ec - zonă mixtă locuințe și funcțiuni complementare, zonă de activități economice de tip comercial

POT max = 55 %
CUT max = 2,5
Regimul maxim de înălțime: S+P+13E
Hmax = 44,40 m (cu respectarea cotei absolute maxime de 134,17 m);
Zone verzi pe parcela: minim 15%

Ec - zonă de activități economice de tip comercial, desfășurate în unități de mari dimensiuni

POT max = 55 %
CUT max = 2,5
Regimul maxim de înălțime propus pentru zona este S+P+13E
Hmax = 44,40 m (cu respectarea cotei absolute maxime de 134,17 m);
Zone verzi pe parcela: minim 15%

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

POT max = 70%
CUT max = 2,8
Regimul maxim de înălțime: S+P+4E+Er
Hmax = 22,00 m
H maxim la clădirile de colț = 25,00m
Zone verzi pe parcela: minim 15%

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

POT max = 55%
CUT max = 2,5
Regimul maxim de înălțime: S+P+4E+Er
Hmax = 22,00 m, H maxim la clădirile de colț = 25,00m
Zone verzi pe parcela: minim 15%

Va – zonă verde, parc

POT max = 15%
CUT max = 0,1
Regimul maxim de înălțime : P
Hmax = 5 m

Vs– zonă verde, complex sportiv S+P+1

POT max = 10 %
CUT max = 0,2
Regimul maxim de înălțime: S+P+1E
Hmax = 7 m

V_e – zonă verde protecție canal

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiar:

Modificare P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 255/2017
Timișoara, Calea Torontalului FN
SC F.B.R. TOWERS SRL

P.U.Z.-ul este în curs de implementare, fiind construite sau în fază de autorizare mai multe clădiri din cele propuse. Din necesități determinate de faza de implementare, respectiv realizarea proiectelor pentru construirea ansamblului, se dorește modificarea P.U.Z-ului aprobat în zona adiacentă USAMVBT.

Modificări propuse:

- Se propune modificarea funcțiunii parcelei 3 din PUZ aprobat prin HCL nr. 255/2017, actual Lot 7 - având în prezent nr. cad. 455713 (provenit din dezmembrarea parcelei cu nr. cad 445762), din **M3 - zonă mixtă locuințe și funcțiuni complementare**, în funcțiunea **Ec - zonă activități economice de tip comercial, desfășurate în unități de mari dimensiuni**.
- Se propune modificarea zonei de implantare a clădirilor.
- Se propune lotizarea terenului.
- Zonele verzi prevăzute în PUZ+ul aprobat nu se modifică.

Pentru realizarea modificării PUZ este semnat un acord între beneficiar și Universitatea de Științe Agricole și Medicină Veterinară a Banatului Timișoara, anexat documentației.

Indicatorii urbanistici

Conform PUG în vigoare, aprobat prin HCL nr. 457/2023:

Ec - zonă de activități economice de tip comercial, desfășurate în unități de mari dimensiuni

POT max = 60 %

CUT max = 2

Regimul maxim de înălțime propus pentru zona este **(1-2S)+P+4E+Et**

Hmax = 25,00m / cota nivelitică = + 115,00m, cota +0,00 = + 90,00m.

Zone verzi: minim 20%

Bilanț - reglementări

	Reglementat conf. P.U.Z. aprobat prin HCL 255/2017		Propus	
	mp	%	mp	%
Teren studiat – modificare PUZ	21689	100,00	21689	100,00
Zona mixtă locuințe și funcțiuni complementare M3	21689	100,00		
Zonă de activități economice de tip comercial, desfășurate în unități de mari dimensiuni - Ec			21689	100,00
	21689	100,00	21689	100,00

Bilanț teritorial – suprafata modificata prin PUZ

	Reglementat conform P.U.Z. aprobat prin HCL 255/2017		Propus	
	mp	%	mp	%
Teren studiat	21689	100	21689	100
Zona mixtă locuințe și funcțiuni complementare M3	11929	55		
Zona de activități economice de tip comercial, desfășurate în unități de mari dimensiuni Ec			13013	60
Alei, platforme, parcaje	6507	30	4338	20
Zone verzi pe parcele	3253	15	4338	20

Modificarea propunerii de mobilare

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

În varianta de mobilare se propune amplasarea unor spații comerciale și pentru servicii în regim de înălțime P+1E – 4E+Et.

Peste înălțimea maximă admisă a imobilului de 25,00 m, respectiv cota nivelitică maximă de 115,00 m, se admite amplasarea elementelor tehnice și funcționale necesare exploatarea construcției, precum echipamente aferente instalațiilor, spații tehnice, totemuri, elemente de semnalistică, precum și echipamente provizorii necesare execuției lucrărilor, inclusiv macarale.

Aceste elemente pot depăși înălțimea maximă a imobilului, cu condiția încadrării în cota nivelitică maximă de 121,00 m.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă

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

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

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

Se respectă distanțele de protecție sanitară între construcțiile de locuire propuse și incinta Universității de Științe Agricole și Medicină Veterinară a Banatului Timișoara (unitate de învățământ).

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

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

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

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

A. Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă a obiectivului propus se va face prin intermediul unei extinderi a conductei de apă, cu bransare la conductele de apă existente

Pe această rețea s-au prevăzut hidranți supraterani de incendiu exterior. Hidranții de incendiu servesc la alimentarea cu apă a masinilor de pompieri în caz de incendiu, cât și la spălarea și întreținerea periodică a rețelei de apă.

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

Legarea bransamentelor de apă se va face la rețeaua propusă pentru extindere pe strazile propuse în PUZ.

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

B. Canalizare

1. Canalizarea apelor uzate menajere

Colectarea apelor uzate menajere se va face prin intermediul unei extinderi a canalizării menajere cu racordare la canalizarea existentă în cadrul PUZ.

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

Evacuarea apelor menajere se va face prin rețeaua interioară de canal în rețeaua publică de canalizare prin intermediul racordurilor individuale de canal pentru fiecare clădire.

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

2. Canalizarea apelor pluviale

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

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

Apele pluviale de pe străzile și parcajele propuse se vor colecta prin intermediul unei canalizări pluviale propuse și trecute printr-un decantor-separator de hidrocarburi, după care acestea vor fi stocate pe timpul ploii în bazinul de retenție propus pentru zona studiată.

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

C. Gaze naturale

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

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

D. Instalații termice

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

E. Alimentarea cu energie electrică și telefonie

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

F. Telecomunicații

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

Rețeaua de telefonie se va realiza prin extinderea rețelelor existente ale furnizorilor de servicii de telefonie. Se vor amplasa distribuitoare telefonice de zonă (DT) etanșe (de tip stradal) de la care se vor realiza bransamente de telefonie pentru imobilele nou construite.

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

Depozitarea deșeurilor

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiar:

Modificare P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 255/2017
Timișoara, Calea Torontalului FN
SC F.B.R. TOWERS SRL

Depozitarea deșeurilor menajere se va face în recipientelor de colectare selectivă amplasate pe platforme betonate special amenajate, împrejmuite, impermeabilizate și prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare.

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

3.7. Protecția mediului

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

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

Prevenirea producerii de riscuri naturale

Față de canalele de desecare limitrofe amplasamentului se respectă zona de protecție și se prevede un culoar ecologic verde.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

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

Depozitarea controlată a deșeurilor

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

Recuperarea terenurilor degradate, plantări de zone verzi

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

Organizarea sistemelor de spații verzi

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

Protejarea bunurilor de patrimoniu - Nu e cazul.

Refacere peisagistică și reabilitare urbană

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

Valorificarea potențialului turistic și balnear - Nu e cazul.

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

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

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI

Conform Hotărârii Nr. 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe (publicată în Monitorul oficial, Partea I nr.707 din 5 august 2004) pentru planul analizat: Modificare P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 255/2017 în baza avizului de oportunitate, Calea Torontalului FN, TIMIȘOARA

Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:

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

fie in privinta alocarii resurselor;

Planul urbanistic zonal propune, pe terenul in suprafata totala de 21689 mp, organizarea la standarde ridicate a unei zone de activități economice de tip comercial sau servicii. Astfel, aceasta etapa se constituie intr-o premisa a unei dezvoltari ulterioare a acestei zone, in special prin extinderea rețelor și a căilor de comunicație rutieră.

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

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

Orice alta dezvoltare a activității pe amplasament se va realiza cu respectarea funcțiilor inițiate de către planul de urbanism zonal prezentat.

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

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

In aceeași masura planul urbanistic zonal supus modificari este influențat de planurile existente in lucru sau aprobate in zona, in sensul corelării proiectelor de realizare a infrastructurii zonei (extindere rețea de apă canal, realizare drumuri de acces).

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

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

Se evidentiaza demararea proiectelor pentru:

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

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

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

În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile, în PUZ s-a avut în vedere optimizarea densității de funcțiuni comerciale, corelată cu dezvoltarea spațiilor verzi, a aliniamentelor de arbori și a perdelelor de protecție stradale.

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

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

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

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

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

O alta problema de mediu va fi cea data de gestionarea deșeurilor menajere. Acestea vor fi ridicate de către serviciul de salubritate al localității Timișoara. Prin implementarea proiectului propus se vor elimina de asemenea și rampele clandestine de deșeuri ce se creează în zona ca urmare a depozitării necorespunzătoare de deșeuri provenite din lucrările de amenajare efectuate de locuitorii Timișoarei.

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

Funcționarea viitoarelor obiective nu va afecta ecosistemul terestru.

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

Factori de mediu posibil afectați :

protecția calității apelor : în prezent în zonă sunt instalații de alimentare cu apă potabilă; consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în consum menajer pentru utilizatorii clădirilor cu funcțiune economică (servicii, comerț) și pentru igienizarea spațiilor, asigurat din sistemul centralizat de distribuție al Municipiului Timișoara.

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

protecția aerului : obiectivul nu va constitui un factor de poluare prin emisii și imisii rezultate în urma arderii combustibililor pentru încălzirea spațiilor deoarece consumul este moderat. Ridicarea prafului și a gazelor de eșapament datorate activității de șantier vor putea constitui o înrăutățire de scurtă durată a calității aerului în imediata apropiere a șantierului.

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

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

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

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

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

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

protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public : vecinătățile sunt constituite din străzi existente sau propuse, respectiv parcele de folosință curți construcții cu funcțiuni

reglementate ca fiind zonă mixtă. Funcțiunile propuse aduc o creștere în dezvoltarea durabilă a zonei și orașului, din punct de vedere economic, social și ecologic.

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

gospodărirea substanțelor toxice și periculoase : nu este cazul.

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

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

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

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special la:

a). probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

Avându-se în vedere că încă de la etapa de analiză a planului urbanistic zonal, urmata de cea de proiectare a tuturor elementelor ce vor concura la mobilarea amplasamentului, se iau toate măsurile de prevenire a poluării. Se consideră că probabilitatea apariției de evenimente nedorite va fi cu totul accidentală.

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

b). natura cumulativă a efectelor

Avându-se în vedere impactul redus asupra mediului a funcțiilor propuse, prin gestionarea conformă cu normativele de mediu a tuturor factorilor de mediu posibil a fi afectați, se consideră că nu va exista o acumulare de efecte negative ce pot influența amplasamentul și implicit zona de nord a localității Timișoara.

c). natura transfrontieră a efectelor;

Nu este cazul.

d). riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu

Nu sunt riscuri pentru sănătatea populației, în primul rând datorită naturii proiectului propus – edificarea unei zone cu funcțiuni de comerț și servicii, cât și a soluțiilor adoptate, pentru implementarea acestuia.

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

e). mărimea și spațialitatea efectelor

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

P.U.Z.
Amplasament:
Beneficiar:

Modificare P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 255/2017
Timișoara, Calea Torontalului FN
SC F.B.R. TOWERS SRL

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

Nu este cazul.

Realizarea planului urbanistic zonal se inscrie in dinamica de dezvoltare a zonelor de activități economice din Romania.

(i). caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:

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

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

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

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

(iii). folosirea terenului in mod intensiv;

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

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

Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

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

a) Realizarea rețelilor de utilități

Prin realizarea investiției propuse se vor modifica necesitățile privind asigurarea utilităților urbane și sunt necesare extinderi ale rețelilor. Toate costurile privind extinderi de rețele și branșamente vor fi suportate de către beneficiar.

b) Realizarea căilor de comunicații:

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

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

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

Intocmit,
Arh. Laura MĂRCULESCU

