

FOAIE DE CAPĂT

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**PUD - CONSTRUIRE IMOBIL S+P CU FUNCTIUNEA RESTAURANT
SI SERVICII CONEXE, PARCARE, ACCES AUTO SI
IMPREJMUIRE**

SPLAIUL SPIRU HARET NR. 9

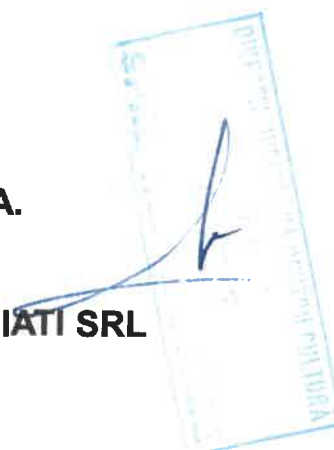
TIMIȘOARA

Beneficiar:

S.C. BEGA TURISM S.A.
Timișoara

Proiectant:

P&B ARHITECTI ASOCIATI SRL



Intocmit,
arh. Calin Pascu



BORDEROU**A. PIESE SCRISE**

1. Cerere pentru înaintarea în plenul CLMT
2. Acte, avize și acorduri
3. Memoriu

B. PIESE DESENATE

- U01 – Încadrare în zonă
- U02 – Situație existentă
- U03 – Reglementări urbanistice – zonificare
- U04 – Obiective de utilitate publică
- U05 – Propunere mobilare
- U06 – Reglementări – echipare edilitară
- 01D - Lucrări rutiere
- 8.1 Plan incadrare – evolutie istorica
- 8.2 Analiza contextului – disfuncionalitati
- 8.3 Analiza contextului – disfuncionalitati
- 8.4 Analiza contextului – disfuncionalitati
- 8.5 Analiza contextului - disfuncionalitati
- 8.6 Analiza contextului - disfuncionalitati
- 8.7 Plan parter - propus
- 8.8 Plan subsol - propus
- 8.9 Sectiuni Longitudinale - propus
- 8.10 Secțiune transversală 01 - propus
- 8.11 Secțiune transversală 02 - propus
- 8.12 Axonometrie ansamblu
- 8.13 Axonometrie propunere
- 8.14 Imagini de atmosferă 01
- 8.15 Imagini de atmosferă 02
- 8.16 Imagini de atmosferă 03

**Acte si avize**

OP taxa PUZ	ABA8/ 20.05.2026
OP taxa RUR	43/25.05.2026
CUI	B 1255205
CU	CU2025 - 001923/ 28.05.2025
EXTRAS CF	419136 - 147415/14.05.2026
Adeverinta directia clădiri terenuri și dotări diverse	TMI2026-001888 / 22.01.2026
Adeverinta fond funciar	TMI2026- 2147/ 23.01.2026
Adeverinta Serviciul Juridic	TMI2026- 2712/ 28.01.2026
Avizul Arhitectului Șef -PMT	TMI2026-021604/13.05.2025
Raportul Informarii si Consultarii Publicului	TMI2026 – 004112/ 05.02.2026
Plan topografic vizat OCPI + PV receptie	4173/ 04.11.2025
APM Timis – Decizia etapei de încadrare	14/09.02.2026
Notificare DSP	28888/1124/C/21.11.2025
ISU- Securitate la Incendiu	4340295/ 17.02.2026
ISU - Protectie Civila	4340294/ 17.02.2026
Politia Rutiera	533424/ 20.04.2026

Comisia de circulatie	TMI2026 – 016318/09.04.2026
Aviz principiu drumuri	PIM2026-000992 / 23.04.2026
Aviz Mediu Urban	AM2026 – 000204/ 01.04.2026
Aviz ABAB	144/08.05.2026
Aviz Administratia Canal Navigabil Bega	66/ 06.03.2026
Aviz DJC Timis	11/U/04.02.2026
Avizul Tehnic Aquatim	52270/DD-STA/04.03.2026
Aviz Unic	447152 / 08.05.2026
Orange	AFO973194/44652/41882 / 22.04.2026
STPT	179/ 02.03.2026
Aquatim	62337/08.10.2025
DELGAZ Grid	215201126 /21.10.2025
Colterm	11589/ 20.10.2025
Rețele Electrice sa	30180452/17.04.2026
STUDIU GEO	597/03.11.2025

A handwritten signature in blue ink is written over a blue rectangular official stamp. The stamp contains the text 'CONSILIUL JUDEȚEAN DE CULTURĂ' and 'TIMIȘ'.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII:	PUD - CONSTRUIRE IMOBIL S+P CU FUNCȚIUNEA RESTAURANT SI SERVICII CONEXE, PARCARE, ACCES AUTO SI IMPREJMUIRE
BENEFICIARI :	S.C. BEGA TURISM S.A.
AMPLASAMENT :	Splaiul Spiru Haret nr. 9, Timișoara
PROIECTANT:	s.c. P&B ARHITECTI ASOCIATI srl
NUMĂR PROIECT	60/2025
FAZA DE PROIECTARE :	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
DATA ELABORĂRII :	Martie 2026

Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru detalierea amplasării pe sit a unui imobil cu funcțiunea de restaurant și servicii conexe, în zona Splaiului Nicolae Titulescu, Timișoara, județul Timiș.

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. Malurile Canalului Bega aprobat prin HCL 27/26.01.2010.
- 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.D. aprobat prin Ordinul nr. 37/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. 1293/28.05.2025** (valabil 24 luni) emis de Primăria Municipiului Timișoara pentru elaborare PUD.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Terenul studiat în cadrul P.U.D se situează în partea de sud-est a Municipiului Timișoara, în intravilan, conform Planului Urbanistic General.

Context urban și istoric:

Amplasamentul studiat este situat pe malul canalului Bega, pe Splaiul Nicolae Titulescu, în intravilanul municipiului Timișoara, într-o zonă cu valoare urbanistică și istorică semnificativă, parte a sitului urban protejat al cartierului Iosefin. Zona se înscrie pe traseul istoric de legătură dintre Cetatea Timișoarei și cartierul Iosefin, ax de dezvoltare urbană conturat în urma defortificării orașului la sfârșitul secolului al XIX-lea, având un rol important în structurarea relațiilor urbane dintre nucleul istoric și cartierele adiacente.



1. Herta Timișoara 1819-1869



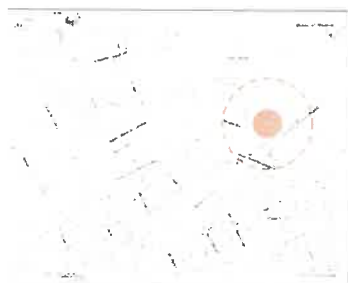
2. Planul orașului liber regal Timișoara, aprox 1890



3. Planul Municipiului Timișoara, aprox 1936

Canalul Bega, regularizat și transformat în canal navigabil în secolul al XVIII-lea, a constituit un element structurant major al orașului, influențând evoluția infrastructurii, a funcțiunilor urbane și a spațiilor publice adiacente. Traversarea acestuia prin Podul Traian (actual Podul Maria), element reprezentativ al infrastructurii urbane de la începutul secolului XX, a contribuit la consolidarea caracterului urban al zonei și la dezvoltarea relațiilor funcționale dintre Cetate și Iosefin.

De-a lungul timpului, malurile canalului Bega au cunoscut o evoluție funcțională de la zone cu rol tehnic și economic către spații cu caracter public, destinate promenadelor și activităților de loisir. În acest context, amplasamentul a fost utilizat în mod constant ca spațiu de întâlnire și socializare în relație directă cu apa, fiind cunoscut în memoria colectivă sub denumirea informală de „Vaporul”, asociată încă din anii '80 cu utilizări temporare de tip terasă sau spațiu public pe malul canalului. Ulterior, acesta a funcționat ca local de alimentație publică, menținând vocația de activare a relației dintre oraș și canalul Bega.



4. Harta Timișoara ing. Sameș, 1954



5. Extras google earth 2010



6. Extras google earth 2025

Regimul juridic :

Teren situat în intravilan. Proprietar SC BEGA TURISM SA - conform extras CF 419136

Servituți asupra imobilelor: - ;

Imobilul, înscris în extrasul CF anexat, este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

Regimul economic

Folosința actuală: teren intravilan; categoria de folosință: curți – construcții,
Stere=1.771 mp si constructii: S. construita la sol: 209 mp - CLADIRE; S. construita la sol: 212 mp - RESTAURANT VAPORUL CU TERASA; S. construita la sol: 20 mp - GRUP SANITAR; S. construita la sol: 36 mp - MAGAZIE - conform C.F. 419136.

Destinatia conform PUG: ZCP Aapp // Zonă construită protejată, Zonă de agrement public sau/și privat.

Regimul tehnic

Conform PUG aprobat prin HCL 457/2023 -ZCP Aapp // Zonă construită protejată, Zonă de agrement public sau/și privat. Teren situat în Zona II de referință - Aerodromul „Cioca”. Zonă de protecție /protejată a siturilor arheologice. Imobil amplasat in zona Canalului Navigabil Bega.

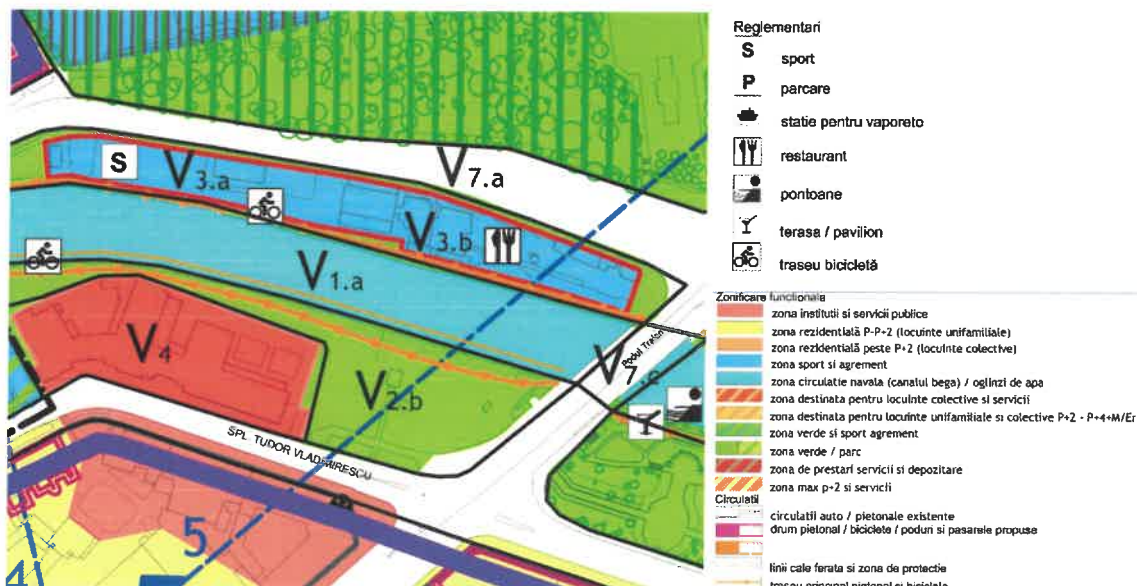
Condiționări primare:

Pentru zonele încadrate în prezentul U.T.R. și aflate în perimetrul P.U.Z. Malurile Canalului Bega (Hotărârea Consiliului Local 27/26.01.2010) se vor prelua prevederile acestuia.

Conform PUZ Malurile Canalului Bega, aprobat prin HCL nr. 27/2010- Imobil amplasat in zona Canalului Navigabil Bega, încadrat în zona V.3.b - Zonă de recreere.

2.1. Concluzii din documentațiile deja elaborate

Conform PUZ Malurile Canalului Bega, aprobat prin HCL nr. 27/2010- Imobil amplasat in zona Canalului Navigabil Bega, încadrat în zona V.3.b - Zonă de recreere:



Funcțiuni permise: Spațiu destinat alimentației publice, evenimentelor culturale. Se admit reparații sau demolări în favoarea mării spațiului verde. Obligatoriu va fi asigurată continuitatea aleii pietonale și a pistei pentru biciclete pe malul canalului.

Interdicții: Orice alte funcțiuni cu excepția celor permise, sunt interzise.

Dimensiuni: Clădirile și terasele vor fi retrase obligatoriu față de malul apei, astfel încât să permită continuitatea Bulevardului Bega, cu o lățime a acestuia de minim 3m;

Viitoare reconstrucții sau modernizări sunt permise doar micșorând POT și CUT actual al construcțiilor intabulate până la POT maxim 20%, CUT maxim 0.4.

Amenajare:

- viitoare reconstrucții sau amenajări vor include obligatoriu orientarea fațadei principale spre cursul apei.

Conf. Cap. III. GENERALITĂȚI, Punctul 3: Dimensiuni:

- Construcțiile vor ocupa maxim 20% din suprafața parcelei (POT = 20%);
- Regimul de înălțime va fi maxim S+P+1E (CUT = 0,4);
- Minim 40% din suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu verde;
- La fiecare 100 mp de parcelă se va planta cel puțin un copac;
- Facilitățile pentru sport, locurile de parcare și căile de acces vor ocupa max. 40% din suprafața parcelei;
- Se va asigura cel puțin un loc de parcare pentru 100 mp de teren;
- Se va asigura cel puțin un loc de parcare pentru 20 mp de terasa/ restaurant; etc

Amenajare:

Clădiri / servicii / dezvoltări:

- Realizarea de alei pentru pietoni, poduri și parcaje trebuie efectuată doar în condițiile permeabilității la apă și aer. Nu sunt admise elemente de consolidare precum fundații din beton, astuparea crăpăturilor, asphaltarea și betonarea;
- se vor demola clădirile ridicate fără autorizație de construcție;
- Fațadele înspre Bega vor fi fațade principale;
- Gardurile, împrejmuirile și gardurile vii existente nu vor depăși înălțimea de 1,5 m și trebuie să asigure transparență și deschidere către Canalul Bega. Se vor desființa împrejmuirile construite fără autorizație, iar celelalte se vor încadra în prevederile prezentului regulament; etc

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

- Ridicare topografică pentru zona studiată:

Conform ridicării topografice, suprafața terenului este în pantă, având diferențe de nivel semnificative pe direcția nord-sud, de aproximativ 3,00 m între cota străzii și cota promenadei canalului Bega

- Studiu geotehnic

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul studiate este situat în zona centrală a municipiului Timișoara, pe Splaiul Spiru Haret nr. 9, în vecinătatea Canalului Bega.

3.1 Accesibilitatea la căile de comunicație

În prezent, accesul pe teren se face din Splaiul Nicolae Titulescu, existând un acces auto și acces pietonal în incintă.

3.2 Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Terenul care fac obiectul documentației are nr. cadastral 419136, înscris în CF nr. 419136, cu suprafață totală de 1771 mp, proprietatea BEGA TURISM S.A..

Terenul are o formă neregulată în plan, cu lățime maximă de cca. 24,50 m și lungime maximă de cca. 83,00 m.

Terenul are următoarele vecinătăți directe:

- la nord: Splaiul Nicolae Titulescu
- la vest: parcela cu nr. cad. 413834
- la est: Bd. 16 Decembrie 1989 – podul Maria

- la sud: Canalul Bega – zonă de protecție de 3 m, conform Legii 107/1996 - Legea apelor actualizată, Anexa 2

Distanțele față de clădirile din vecinătate sunt următoarele:

- la nord: locuințe colective – distanța min. 268 m.
Spitalul de copii – distanța min. 309 m.
- la sud: locuințe colective – distanța min. 93 m.
- la vest: locuințe colective – distanța min. 158,7 m.
- la sud-vest: Spitalul CFR – distanța min. 142 m.
- la est: locuințe colective – distanța cca. 580 m.
Catedrală – distanța min. 237 m.

3.3 Suprafete de teren construite și suprafete de teren libere

Pe terenul cu nr. cadastral 419136, înscris în CF nr. 419136, din Splaiul Spiru Haret nr. 9, proprietatea BEGA TURIAM S.A. există următoarele construcții:

- 419136-C1 – CLADIRE - S. construita la sol: 209 mp;
- 419136-C2 - RESTAURANT VAPORUL CU TERASA - S. construita la sol: 212 mp;
- 419136-C3 - GRUP SANITAR - S. construita la sol:20 mp;
- 419136-C4 – MAGAZIE - S. construita la sol:36 mp;

Suprafața ocupată cu construcții este de 477 mp
Indici urbanistici existenți: POT = 26,93 %; CUT = 0,39

3.4 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic, destinația clădirilor

În cadrul zonei studiate, fondul construit existent este constituit din clădiri sport, agrement, servicii, alimentație publică, cu regim de înălțime variabil între parter și P+1E/ P+M.

De-a lungul Splaiului Nicolae Titulescu, pe partea unde este situat terenul studiat, frontul este discontinuu.

3.5 Elemente ale cadrului natural. Studiu geotehnic

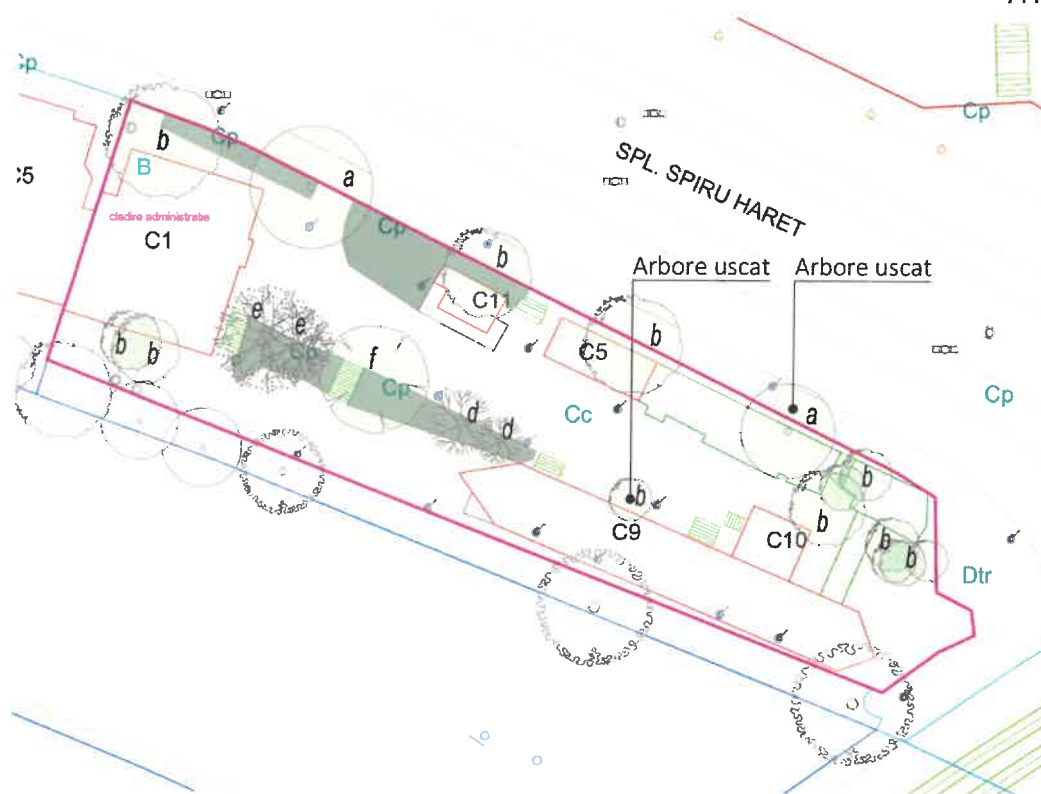
În prezent, pe amplasament există spații verzi cu vegetație matură, alcătuite din arbori de talie mare și medie, reprezentați de plop negru (*Populus nigra*) și frasin de luncă (*Fraxinus angustifolia*) – specii autohtone, precum și de cenușer (*Ailanthus altissima*), salcâm (*Robinia pseudoacacia*) și arțar american (*Acer negundo*) – specii alogene cu caracter invaziv. Arborii existenți vor fi evaluați din punct de vedere al vârstei, stării de sănătate și al compatibilității cu situația propusă, urmând a fi păstrați, relocați sau înlocuiți, după caz, cu respectarea legislației de mediu în vigoare.

Detalierea măsurilor privind protejerea sau înlocuirea vegetației se va realiza în fazele ulterioare de proiectare.

Conform ridicării topografice, suprafața terenului este în pantă, având diferențe de nivel semnificative pe direcția nord-sud. Terenul este parțial ocupat cu construcții și platforme betonate.

Conform codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat în localitatea Timișoara sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7 \text{ sec.}$; a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului $\beta_0 = 2,50$; a spectrului normalizat de răspuns elastic (din codul menționat) și accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0,20g$.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 de 0,60-0,70m.



LEGENDA

- Spatiu verde
- Limita teren
- Constructii existente
- Constructii propuse

LEGENDA

- Copaci existenti - 18 arbori sanatosi
- 2 arbori uscati
- a. Plop Negru - 2 buc specie autohtona
 - b. Cenuser - 13 buc specie alogenă invazivă
 - c. Salcie - inafara sitului specie autohtona
 - d. Salcam - 2 buc specie alogenă invazivă
 - e. Frasin de luncă - 2 buc specie autohtona
 - f. Arțar american - 1 buc specie alogenă invazivă

3.6 Echiparea edilitară

Clădirile existente pe teren dispun de toate utilitățile.

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona studiată dispune de toate utilitățile necesare: rețea de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră, rețea de alimentare cu energie electrică și rețea de alimentare cu gaze naturale.

Pe Splaiul Nicolae Titulescu există o rețea de canalizare ape uzate menajere realizată cu conducte având diametrul DN 45 mm.

În prezent parcela studiată are instalații de alimentare cu apă potabilă. Pe splaiul Nicolae Titulescu există o rețea de apă rece potabilă deservită de AQUATIM S.A., realizată cu conducte având diametrul de 100 mm.

Pe splaiul Spiru Haret există o rețea canalizare deservită de AQUATIM S.A., realizată cu conducte având diametrul de 30/45 cm.

Clădirile existente sunt racordate la rețeaua de energie electrică.

4. REGLEMENTĂRI

4.1 Obiective noi solicitate prin tema program

Beneficiarul solicită realizarea proiectului pentru investiția: "PUD - CONSTRUIRE IMOBIL S+P CU FUNCȚIUNEA RESTAURANT SI SERVICII CONEXE, PARCARE, ACCES AUTO SI IMPREJMUIRE", amplasată în Timișoara, Splaiul Spiru Haret nr. 9, județul Timiș.

Pe terenul studiat se propune dezvoltarea unui ansamblu de clădiri cu funcțiunea de servicii – alimentație publică, în corelare cu prevederile din PUG, respectiv zonă Aapp.

4.2 Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

- Funcțiune predominantă: servicii – alimentație publică, evenimente culturale

Propunere de mobilare

În cadrul propunerii de mobilare prezentate se amplasează o construcție principală și o terasă acoperită. Clădirea propusă va include un restaurant și spații pentru serviciile necesare.

S-a optat pentru un regim de înălțime de S+P, mai mic decât cel maxim reglementat prin PUZ Malurile Canalului Bega, determinat de relieful terenului și de capacitatea propusă clădire.

Clădirea este amplasată pe un teren în pantă, cu o diferență de nivel de aproximativ 3,00 m între cota străzii și cota promenadei canalului Bega, fiind organizată pe două niveluri: un nivel cu acces auto și pietonal dinspre stradă (parter) și un nivel inferior, cu acces pietonal direct dinspre promenadă (subsol). Construcția este adaptată conformației naturale a terenului.

Datorită faptului că accesul autospecialelor de intervenție se realizează la cota străzii, acest nivel este considerat nivel parter, iar nivelul inferior este considerat subsol, fiind amplasat sub cota de acces a autospecialelor, respectiv la nivelul promenadei Canalului Bega.

Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Anexa nr. 2 – Definierea indicatorilor urbanistici, la calculul coeficientului de utilizare a terenului (CUT) nu se includ subsolurile destinate exclusiv parcării autovehiculelor, spațiile tehnice sau cele cu înălțime liberă interioară de până la 1,80 m. Întrucât subsolul propus are funcțiunea de restaurant, respectiv funcțiune de alimentație publică, acesta nu se încadrează în categoriile exceptate de la calcul și, în consecință, suprafața construită desfășurată a subsolului este inclusă în calculul indicatorilor urbanistici CUT.

Conform „Normativ privind securitatea la incendiu a construcțiilor, indicativ P 118/1-2025, construcțiile se definesc astfel:

„22) Construcție subterană - construcție independentă realizată în întregime sub nivelul terenului înconjurător (natural sau amenajat), având numai căi pentru acces și pentru evacuare la nivelul terenului.

23) Construcție supraterană - construcție realizată peste cota terenului înconjurător natural sau amenajat, cu sau fără subsoluri.

2. Subsol - nivel construit al construcției având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) adiacent cu mai mult de jumătate din înălțimea lui liberă. Subsolurile se includ în numărul nivelurilor subterane ale construcției.”

Amplasarea și conformarea construcțiilor

Amplasarea în interiorul parcelei se va face respectând distanțele minime obligatorii conform Codului Civil și a distanțelor de siguranță între clădiri conform **NORMATIVULUI P118**.

Amplasarea construcțiilor lor pe parcelă respectă normele de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății, cu modificările și completările ulterioare.

Construcțiile propuse se vor amplasa în interiorul parcelelor cu respectarea intimității și a însoțirii parcelelor învecinate, după cum urmează:

- construcțiile se vor amplasa în interiorul limitei maxime de implantare prevăzută în

planșa U03 - „Reglementări urbanistice”.

Aspectul exterior al construcțiilor

Arhitectura cladirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului.

4.3 Regimul de construire, indicatori urbanistici, bilanț teritorial

POT max = 20 %

CUT max = 0,4

Zone verzi pe parcela = 40%

Regimul maxim de înălțime admis este (S)+P+1E

Regimul de înălțime propus este S+P

Hmax = 12 m

Hcmax = 8 m

Bilanț teritorial

	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Suprafata teren	1771,00	100,00	1771,00	100,00
Suprafată ocupată cu construcții	477,00	26,93		
Suprafata maximă ce poate fi ocupată cu construcții			354,20	20,00
Suprafata ocupată cu alei, circulații, parcaje	1109,00	62,62		
Suprafata maximă ce poate fi ocupată cu alei, circulații, parcaje			708,40	40,00
Suprafata ocupată cu spații verzi	202,00	10,45		
Suprafata minimă de spații verzi			708,40	40,00

4.4 Modalități de organizare a circulației carosabile și pietonale

Accesul pietonal și rutier la obiectivele propuse se va asigura din Splaiul Nicolae Titulescu, prin amenajarea unui nou acces rutier.

Pe latura sudică, spre Canalul Bega, se vor face următoarele amenajări pentru a asigura continuitatea Bega Bulevard:

- se va extinde pista de biciclete existentă până la lățimea de 1,50 m,
- se va realiza un trotuar pietonal cu lățimea de minim 1,50 m

Parcajele se vor asigura la nivelul solului și se vor amenaja 5 de locuri de parcare.

În incintă se prevăd alei pietonale și spații plantate.

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

4.5 Soluții pentru dezvoltarea spațiilor verzi

Valorificarea cadrului natural se va realiza prin propunerea unor suprafețe verzi de 40% din suprafața studiată.

Spațiile verzi propuse sunt private și nu sunt utilizate în interes public - spații verzi ce sunt în proprietatea persoanelor juridice (conform art. 4 și art.5 din Legea 24/2007).

Funcțiunile complementare admise pentru zonele verzi: trotuare, alei pietonale, rețele edilitare și construcții aferente, totem, panouri publicitare / reclamă, construcții provizorii: pavilioane, pergole, chioscuri, tonete, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihna dotări de agrement

Suprafața cumulată a obiective din categoria funcțiunilor complementare admise să nu depășească 10 % din suprafața totală a spațiului verde.

4.6. Asigurarea utilităților

Prin realizarea investiției propuse se vor modifica necesitățile privind asigurarea utilităților urbane.

1. Alimentare cu apă

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru locatari, angajați și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest PUD este format dintr-o extindere a rețelei de apă rece potabilă a municipiului Timișoara și un branșament de apă rece potabilă din sistemul centralizat de apă al municipiului Timișoara, nou propus. Extinderea rețelei de apă rece potabilă a municipiului Timișoara se va realiza de pe splaiul Nicolae Titulescu cu conducte de polietilenă din PE – ID, având diametrul De 125 mm, lungime L = 140,00 m. Din această rețea se va realiza un branșament de apă potabilă cu conducte de polietilenă din PE – ID, având diametrul de 40 x 3,7 mm, lungime L = 5,00 m, conform planșei de reglementări echipare edilitară anexate.

Branșamentul proiectat va asigura consumul menajer necesar imobilelor propuse. Conductele vor fi pozate subteran, la o adâncime de cca. 1,1 – 1,5 m în lungul străzilor conform planșelor anexate. Debitul și presiunea necesare în rețelele de distribuție așa cum rezultă din breviarul de calcule vor fi asigurate de stațiile de pompare ale localității.

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizează execuția lucrărilor de investiții. La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire 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 gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Necesarul de apă:

- Servicii – alimentație publică, spații administrative (birouri):

- restaurant:

- nr. angajați = 6 persoane.

- normă de consum = 30 l /om /zi.

- nr. clienți = 200 persoane.

- normă de consum = 20 l /om /zi.

- spații administrative (birouri):

- nr. angajați = 10 persoane.

- normă de consum = 20 l /om /zi.

$$Q_{zimed} = 1,06 \times 1,30 \times [(6 \times 30) + (200 \times 20) + (100 \times 20)] / 1000 = 8,52 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,148 \text{ l} / \text{s}.$$

$$Q_{zimax} = 1,3 \times Q_{zimed} = 11,08 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,192 \text{ l} / \text{s}.$$

$$Q_{oramax} = 2,8 \times Q_{zimax} = 1,939 \text{ m}^3 / \text{h} = 0,538 \text{ l} / \text{s}.$$

2. Canalizare

Canalizarea propusă pentru PUZ – ul studiat se va face în sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

1. Canalizarea apelor uzate menajere

Se va realiza o racordare la sistemul de canalizare al municipiului Timișoara, pe splaiul Spiru Haret, unde există o rețea de canalizare realizată cu conducte având diametrul de 30/45 cm, conform planșei de reglementări echipare edilitară anexate. Racordul de canalizare se va realiza din materiale agrementate în acest scop și va fi realizat din PVC – KG cu diametrul de 200 mm, lungime L = 3,0 m.

Conducta de canalizare va fi poziționată obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip de cca. 15 cm iar lateral de 20 cm.

Pentru asigurarea unei exploatare corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute obligatoriu cu cămine de vizitare amplasate la o distanță maximă de 50 m unul de altul, conform

STAS 3051. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

Căminele de vizitare vor fi realizate din elemente prefabricate din beton având etanșare cu garnitură de cauciuc. Ele vor fi acoperite cu capace de fontă carosabile.

Debitele de calcul pentru canalizare menajeră

$$Q_{\text{luz zimed}} = 1 \times Q_{\text{zimed}} = 8,52 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,148 \text{ l/s.}$$

$$Q_{\text{luz zimax}} = 1 \times Q_{\text{zimax}} = 11,08 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,192 \text{ l/s.}$$

$$Q_{\text{luz oramax}} = 1 \times Q_{\text{oramax}} = 1,939 \text{ m}^3 / \text{h} = 0,538 \text{ l/s.}$$

2. Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe clădiri, alei, circulații, parcaje vor fi colectate prin intermediul gurilor de scurgere și a rigolelor, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi cu o capacitate de 20 l/s și dirijate spre un bazin de retenție, propus conform planșei de reglementări echipare edilitară – apă potabilă și canalizare, anexată. Bazinul de retenție va avea un volum de 16 m³. Din acest bazin, apele pluviale vor fi descărcat controlat, gravitațional sau prin pompare în canalul Bega, printr-o gură de vărsare propusă, conform planșei de reglementări echipare edilitară – apă potabilă și canalizare, anexată.

Debitele de calcul pentru apele pluviale.

Pentru calcularea debitului de ape pluviale se utilizează formula:

$$Q_{\text{pluvial}} = m \times i \times \Sigma S \times \emptyset - \text{unde;}$$

m – coeficient de reducere, care ține seama de capacitatea de înmagazinare în timp a rețelei de canalizare;

$m = 0,8$ deoarece durata de scurgere este mai mică de 40 minute.

i – intensitatea normală a ploii de calcul;

$i = 220 \text{ l/s} \times \text{ha}$ – stabilit conform STAS 9470 – 73.

S – suprafața bazinului aferent secțiunii considerate în ha;

$S_{\text{clădiri}} = 0,03542 \text{ ha;}$

$S_{\text{circulații}} = 0,07084 \text{ ha;}$

$S_{\text{zonă verde}} = 0,07084 \text{ ha;}$

\emptyset – coeficient de scurgere corespunzător suprafeței S .

$\emptyset = 0,95$ – pentru clădiri;

$\emptyset = 0,85$ – pentru circulații;

$\emptyset = 0,10$ – pentru zona verde;

În concluzie;

$$Q_{\text{pluvial}} = 0,8 \times 220 \times [(0,03542 \times 0,95) + (0,07084 \times 0,85) + (0,07084 \times 0,10)] = 17,76 \text{ l/s.}$$

Timpul teoretic a unei ploi la intensitate maximă este de:

$$t_p = t_{cs} + L/60 \times V_i = 12 + 84/42 = 14 \text{ min.}$$

Rezultă volumul de apă colectat la o ploaie:

$$V_{\text{colectat}} = 17,76 \times 14 \times 60 / 1.000 = 14,92 \text{ m}^3.$$

Se propune amplasarea unui bazin de retenție, având capacitatea de 16 m³ și decantor – separator de hidrocarburi, cu o capacitate de 20 l/s.

Volumul de apă colectat anual este:

$$V_{\text{anual}} = (630 \text{ mmH}_2\text{O} / \text{an} \times 1.771,00 \text{ m}^2) / 1.000 = 1.115,73 \text{ m}^3 / \text{an.}$$

La execuție se vor respecta distanțele minime între utilități conform normelor în vigoare.

3. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea obiectivului se realizează prin racordul existent la rețeaua E-Distribuție.

4. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea obiectivului se realizează prin racordul existent la rețeaua EON Gaz.

5. Instalatii termice

Se prevede pentru intreg ansamblul independenta energetica privind furnizarea caldurii si a apei calde de consum prin prevederea unei centrale termice individuale, cu randament ridicat (peste 92%), rezultand astfel emisii reduse de noxe, care va functiona cu combustibil gazos (gaze naturale) furnizate de rețeaua de distributie a orasului

6. Telecomunicatii

Obiectivul se poate racorda la rețelele de telefonie ale operatorilor existenți in zona pe baza comenzii lansate și a proiectului elaborat de acesta. Proiectarea și executarea acestor lucrări de telecomunicații se vor rezolva prin grija operatorului

Depozitarea deșeurilor

Depozitarea deșeurilor menajere (în perioada de utilizare a construcției) se va face pe platforme betonate special amenajate, amplasată la distanță mai mare de 10m. față de ferestrele locuințelor.

4.7 Protecția mediului

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

La faza de construire se vor aplica standarde și proceduri de construcții nedăunătoare mediului. Se vor respecta standardele privind protecția mediului: pot părăsi amplasamentul numai containerele închise, vehiculele trebuie spălate înainte de părăsirea amplasamentului, documentele de însoțire a transportului trebuie întocmite conform cerințelor legale.

Containerele metalice pentru stocarea temporară a deșeurilor din construcții vor fi amplasate pe o platformă betonată existentă sau stocarea recipientilor se va realiza pe o suprafață impermeabilizată și acoperită în vederea evitării levigării conținutului în caz de precipitații.

Prevenirea producerii de riscuri naturale

Surse de poluanți pentru apele subterane în perioada de exploatare, nu există.

Riscurile care pot apărea pentru sănătatea umană sau pentru mediu sunt cele din perioada de execuție a lucrărilor. Poluanții pentru aer în timpul execuției sunt: praful, zgomotul, gaze de eșapament. Praful rezultă de la execuția săpăturilor, împrăștierea nisipului, a pământului, din compactare etc.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Apele uzate menajere se vor colecta prin rețeaua de canalizare ape uzate menajere a municipiului Timișoara.

Apele pluviale de pe platformele betonate și alei vor fi colectate prin intermediul rigolelor, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi și dirijate spre un bazin de retenție propus conform planșelor anexate. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile menajere se vor colecta în europubele, care se vor amplasa pe o platformă amenajată. Gunoiul menajer va fi colectat de o firmă specializată, care va depozita pe deponeul autorizat din localitate sau din apropiere

Recuperarea terenurilor degradate, plantări de zone verzi

Se va asigura o suprafață de 40% pentru spații verzi amenajate, din suprafața totală a terenului.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Se va planta minimum un arbore la fiecare 100 mp de spațiu verde, liber în jurul construcției.

Protejarea bunurilor de patrimoniu - Nu e cazul.Refacere peisagistică și reabilitare urbană

După finalizarea lucrărilor de construcție se va realiza amenajarea incintei rezultate cu spații verzi și plantații de arbori, deasemenea se va realiza o suprafață cu destinația de zonă verde ce va ocupa 40% din totalul terenului reglementat prin P.U.D.

Valorificarea potențialului turistic și balnear - Nu e cazul.Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

În prezent, zona este dotată cu rețea de canalizare centralizată, respectiv rețea de distribuție a apei potabile, la care se este bransată clădirea existentă.

Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului (conform Hotărârii nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe)**4.7.1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:**a) Gradul în care Planul Urbanistic de Detaliu creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor.

Amplasamentul în suprafața de 1771 mp este situat într-o zonă urbană edificată. Funcțiunea principală va fi cea de **servicii – alimentație publică** în corelare cu prevederile din documentația PUZ.

Mobilarea de tip urban propusă creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din PUD referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor

Resursele alocate vor fi aferente sistemului de apă – canal, curent electric, gaz metan, cu racordarea/bransarea la rețelele publice existente.

b) Gradul în care Planul Urbanistic de Detaliu influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele.

Având în vedere prevederile PUG Timișoara, propunerea prezentată se încadrează în reglementările existente și este în corelare cu alte dezvoltări existente în vecinătate.

În organizarea amplasamentului s-a ținut seama de cadrul construit și funcțiunile existente, urmărindu-se concordarea acestora cu proiectul propus. Prezentul PUD integrează următoarele propuneri:

- amplasare unei clădiri pentru servicii – alimentație publică cu regim de înălțime S+P.
- amenajarea de trotuare și pistă de biciclete, asigurând continuitatea Bega Bulevard
- spații verzi compacte în procent de 40%.

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

Prin implementarea planului s-ar sistematiza zona în sensul dezvoltării durabile, asigurându-se echilibrul dintre edificările propuse, fără impact semnificativ asupra mediului, și cadrul natural.

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților necesare desfășurării activităților propuse.

d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program

Conform prezentului plan propus, se vor desfășura doar activitatea cu impact nesemnificativ asupra mediului.

Problemele principale se referă la metodele de construcții cu impact limitat asupra mediului, precum și a metodelor de economisire a energiei.

Se va efectua îngrădirea siturilor de construcție urmând a se impune măsuri generale de protecție și siguranță. Inconveniente temporare cauzate de lucrările de construcție ar trebui să fie diminuate prin intermediul planificării și al coordonării dintre antreprenori, vecini și autorități, la faza PAC.

Se vor lua măsuri și precauțiuni pentru:

- Evitarea efectelor adverse asupra mediului, a efectelor nocive cauzate de executarea lucrărilor.
- Respectarea tuturor legilor și a reglementărilor naționale și locale de protecție a mediului.
- Diminuarea intensității emisiilor de praf, pentru a se evita sau scădea efectele adverse asupra calității aerului.
- Împiedicarea sau scăderea intensității vibrațiilor și a zgomotelor produse de autovehicule, echipamente și de lucrările de construire
- Diminuarea deranjamentelor produse și reîmprospătarea florei, acolo unde este distrusă drept consecință a lucrărilor.
- Protejarea apelor de suprafață, a pânzelor freatice și a calității solului. Colectarea și evacuarea corespunzătoare a deșeurilor rezultate.

Măsuri pentru protejarea factorilor de mediu pe perioada de execuție:

- **Apa**

Deșeurile se vor preda către agenți economici autorizați, contractați în acest scop.

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 Legea apelor, cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente.

- **Aerul**

Se va evita efectuarea de lucrări de construire generatoare de praf în condiții meteorologice nefavorabile: vânt puternic, ploi torențiale.

Utilajele tehnologice și de transport folosite în timpul construcției și operării ulterioare vor respecta HG 1209/2004 modificată prin HG 2176/2004 privind stabilirea procedurilor pentru aprobarea de tip a motoarelor destinate a fi montate pe mașini mobile nerutiere și a motoarelor secundare destinate vehiculelor pentru transportul rutier de persoane sau de marfă și stabilirea măsurilor de limitare a emisiilor de gaze și particule poluante provenite de la acestea, în scopul protecției atmosferei.

- **Solul**

Suprafețele obiectivului vor fi amenajate peisager fiind monitorizate orice fel de posibile poluări ale solului sau subsolului.

- **Managementul deșeurilor**

Ca urmare a respectării disciplinei în construcții, prin măsurile incluse în contracte, se va evita contaminarea solului cu deșeurile de construcții.

Se va întocmi, pentru faza DTAC, planul de eliminare de deșeurilor din construcții conform cerințelor de protecție a mediului și se vor respecta condițiile impuse pentru gestionarea deșeurilor generate pe parcursul lucrărilor.

Containerele metalice pentru stocarea temporară a deșeurilor din construcții vor fi amplasate pe o suprafață impermeabilizată și acoperită în vederea evitării levigării conținutului în caz de precipitații.

La faza ulterioară se va organiza o colectare selectivă a deșeurilor urmând ca deșeurile reciclabile să fie direcționate spre unitățile de reciclare, iar cele de natură menajeră vor fi colectate în pubele de unde vor fi preluate de serviciile de salubritate.

- **Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase** – nu este cazul

e) Relevanța PUZ pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

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

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.

4.7.2. Caracteristicile efectelor zonei posibil a fi afectate cu privire în special la:

- a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor - nu este cazul.
- b) natura cumulative a efectelor – nu este cazul.
- c) natura transfrontalieră a efectelor – nu este cazul.
- d) riscul pentru sănătatea umană: lucrările proiectate nu influențează negativ așezările umane.
- e) mărirea și spațialitatea efectelor - nu este cazul
- f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de: Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural

În conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, secțiunea III- zone protejate” și anexele sale publicate în MO 152/2000, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului. În apropierea perimetrului studiat nu se află nici o arie de protecție avifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate conform OUG 236/2000.

Depășirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului - nu se depășesc valorile limita.

Folosirea terenului în mod intensiv – nu e cazul.

- g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protecție recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional - nu e cazul.

4.8 Sănătatea populației. Orientarea față de punctele cardinale

Conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 - Se va respecta orientarea corespunzătoare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic);

Amplasarea construcțiilor pe parcelă respectă normele de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății, cu modificările și completările ulterioare. „Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să 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.”

Sunt respectate precizările OMS nr. 119/2014 referitoare la amplasamentele dotărilor tehnico-edilitare:

- a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoalului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie;

- b) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor sunt situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj

Clădirile propuse, prin funcționarea lor, nu vor crea disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor din zonă. Se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a unor eventuale disconforturi în perioada de utilizare prin conformarea clădirilor la faza DTAC și prin prevederea unor soluții de izolare fonică.

Se va respecta nivelul de zgomot maxim admis conform – STAS 10009/1988 privind “Acustica in constructii. Acustica urbana” – limitele admisibile ale nivelului de zgomot

4.9 Obiective de utilitate publică

Realizarea rețelelor de utilități: Prin realizarea investiției propuse se vor modifica necesitățile privind asigurarea utilităților urbane. Toate costurile privind redimensionarea bransamentelor sau extinderea rețelelor vor fi suportate de către beneficiar.

Realizarea căilor de comunicații: Toate costurile privind realizarea acceselor pe terenul beneficiarului vor fi suportate de către acesta.

Pe terenul beneficiarului se va înscrie o servitute de trecere pentru suprafața ocupată de trotuar și de pista de biciclete.

5. CONCLUZII

5.1 Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Prin realizarea obiectivului propus se utilizează eficient terenul, fără a afecta negativ vecinătățile.

5.2 Măsurile ce decurg în continuarea P.U.D.-ului

În urma aprobării PUD de către Consiliul Local Timișoara se va trece la elaborarea documentației tehnice pentru emiterea Autorizației de Construire.

Prezentul P.U.D. are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de amplasare și conformare a construcțiilor pe zona studiată. Planul Urbanistic de Detaliu se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara.

5.3 Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Prin amplasarea investiției se creează premisele unei dezvoltări urbanistice durabile, în concordanță cu P.U.G. Timișoara.

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.D. aprobat prin Ordinul nr. 37/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

Întocmit

arh. Calin Pascu



Specialist RUR,
arh. Laura MĂRCULESCU

