



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 128/2020

Adresa: jud. Timiș, mun. Timișoara, str. Mircea cel Bătrân, nr.120, CF 450407

Beneficiar: S.C. VABELD-ROM S.R.L.

Titlu proiect: PUZ – ZONA MIXTĂ, LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

PUZ – ZONA MIXTĂ, LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

jud. Timiș, mun. Timișoara, str. Mircea cel Bătrân, nr.120, CF 450407



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 128/2020

Adresa: jud. Timiș, mun. Timișoara, str. Mircea cel Batran, nr.120, CF 450407

Beneficiar: S.C. VABELD-ROM S.R.L.

Titlu proiect:PUZ – ZONA MIXTĂ, LOCUINȚE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect : **PUZ – ZONĂ MIXTĂ, LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

Nr. proiect : **128/2020**

Faza : **ETAPA I – AVIZ DE OPORTUNITATE**

Beneficiar : **S.C. VABELD-ROM S.R.L.**
CUI : 36779425
Sat Chiajna, com Chiajna, str. Italia, nr 1-7, Biroului nr.216, et1, jud Ilfov,

Amplasament : jud. Timiș, mun. Timișoara, str. Mircea cel Bătrân, nr.120, CF 450407

Proiectant general : **S.C. LEVANT PROJECT S.R.L.**
arh. MIRON ȘUTEU

Proiectant specialitate : **S.C. GENIUS LOCCI S.R.L.**
arh. CARMEN FALNIȚĂ

Proiectant editare : **S.C. INSTAL 5F CONSTRUCT S.R.L.**
ing. RĂSADEA VICTOR

Data elaborării : FEBRUARIE 2021



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 128/2020

Adresa: jud. Timiș, mun Timișoara, str. Mircea cel Batran, nr.120, CF 450407

Beneficiar: S.C. VABELD-ROM S.R.L.

Titlu proiect:PUZ – ZONA MIXTĂ, LOCUINȚE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

FOAIE DE RESPONSABILITĂȚI

Proiectant general : **S.C. LEVANT PROJECT S.R.L.**
arh. MIRON ȘUTEU

Proiectant specialitate : **S.C. GENIUS LOCCI S.R.L.**
arh. CARMEN FALNIȚĂ

Proiectant edilitare : **S.C. INSTAL 5F CONSTRUCT S.R.L.**
ing. RĂSADEA VICTOR



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 128/2020

Adresa: jud. Timiș, mun. Timișoara, str. Mircea cel Batran, nr.120, CF 450407

Beneficiar: S.C. VABELD-ROM S.R.L.

Titlu proiect:PUZ – ZONA MIXTĂ, LOCUINȚE COLECTIVE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

Foaie de capat

Lista de responsabilități

Borderou general

Anexe : Certificat de urbanism nr. 3820/23.01.2020

Plan de situatie – anexa la C.U.

Carte funciara

MEMORIU GENERAL

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.2. Obiectul lucrării

1.3. Surse de documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

2.2. Încadrare în localitate

2.3. Vecinătăți și limite

2.4. Situația juridică a terenului

2.5. Elemente ale cadrului natural

2.6. Circulația

2.7. Ocuparea terenurilor

2.8. Echiparea tehnico edilitară

2.9. Probleme de mediu

2.10. Opțiuni ale populației

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2. Prevederi ale P.U.G în vigoare

3.3 Valorificarea cadrului natural

3.4 Modernizarea circulației

3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

3.7. Protecția mediului

4. Concluzii

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)

1. Dispozitii generale

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

1.2. Baza legala a elaborarii

1.3. Domeniul de aplicare

2. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit



LEVANT PROIECT

- 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
- 2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
- 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- 2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară
- 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții și ale construcțiilor
- 2.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

3. Zonificare funcțională

- 3.1. Unități și subunități funcționale

4. Concluzii

B. PIESE DESENAȚE

TOPOGRAFIE

- 1. Ridicare topografică vizată OCPI

ARHITECTURĂ

- | | |
|---|-------------|
| 1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE | pl. nr. A01 |
| 2. PLAN SITUAȚIA EXISTENTĂ | pl. nr. A02 |
| 3. DEZVOLTARE URBANISTICĂ ETAPA I | pl. nr. A03 |
| 4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE ETAPA II | pl. nr. A04 |
| 5. MOBILARE URBANISTICĂ ETAPA I | pl. nr. A05 |
| 6. MOBILARE URBANISTICĂ ETAPA II | pl. nr. A06 |
| 7. PROPUNERI PARCARI SUBTERANE | pl. nr. A07 |
| 8. RANDĂRI VOLUMETRICE | pl. nr. A08 |
| 9. PROPRIETĂȚI ASUPRA TERENURILOR ETAPA I | pl. nr. A09 |
| 10. PROPRIETĂȚI ASUPRA TERENURILOR ETAPA II | pl. nr. A10 |
| 11. STUDIU DE CVARTAL | pl. nr. A11 |
| 12. PUZ-URI APROBATE ÎN ZONA | pl. nr. A12 |

Întocmit,
arh.MIRON ȘUTEU



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 128/2020

Adresa: jud. Timiș, mun. Timișoara, str. Mircea cel Bătrân, nr.120, CF 450407

Beneficiar: S.C. VABELD-ROM S.R.L.

Titlu proiect:PUZ – ZONA MIXTĂ, LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumire proiect	:	PUZ – ZONĂ MIXTĂ, LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
Nr. proiect	:	128/2020
Faza	:	ETAPA I – AVIZ DE OPORTUNITATE
Beneficiar	:	S.C. VABELD-ROM S.R.L. CUI : 36779425 Sat Chiajna, com Chiajna, str. Italia, nr 1-7, Biroului nr.216, et1, jud Ilfov,
Amplasament	:	jud. Timiș, mun. Timișoara, str. Mircea cel Bătrân, nr.120, CF450407
Proiectant general	:	S.C. LEVANT PROJECT S.R.L. arh. MIRON ȘUTEU
Proiectant specialitate	:	S.C. GENIUS LOCCI S.R.L. arh. CARMEN FALNIȚĂ

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație în faza **PUZ**, s-a elaborat la comanda inițiatorului **S.C. VABELD-ROM S.R.L.** în vederea reglementării modului de realizare a unor locuinte colective și funcțiuni complementare, pe amplasamentul din jud. Timiș, mun. Timișoara, str. Mircea cel Bătrân, nr.120.

Stabilirea condițiilor de sistematizare urbane sunt necesare în vederea autorizării obiectivelor viitoare de investiție: construire zonă mixtă, cu locuințe colective și funcțiuni complementare. În vederea obținerii avizului de oportunitate s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 3820 din 23.10.2020.

Zona care face obiectul prezentei documentații este amplasată în intravilanul mun. Timișoara, în partea de Nord-Vest, în cartierul Ronaț, pe strada Mircea cel Bătrân, nr 120. Terenul studiat are o suprafață totală de 10 036 mp măsurată având nr. **CF450407**, nr. top. 450407, Suprafața din CF=10 036 mp în proprietatea S.C. VABELD-ROM S.R.L., întabulare, drept de proprietate, dobândit prin Convenție, cota 1/1.



LEVANT PROJECT

Folosința actuală – CF450407: teren intravilan, categoria de folosință: arabil și curți construcții.

În prezent, pe parcela studiată există construcții propuse spre demolare, proiect aflat în deluare, conform C.U. nr. 4054 din 19.11.2020.

Se propune realizarea unei zone mixte ce cuprinde locuințe colective și funcțiuni complementare, care vor valorifica zona și va îmbunătăți calitatea fondului construit.

1.3. Surse de documentare

Pentru întocmirea documentației au fost luate în considerare următoarele:

- CU nr. 3820/23.10.2020;
- Ridicare topografică efectuată în zonă;
- Studiu geotehnic întocmit la cererea beneficiarului.
- date conținute în piesele scrise și desenate ale Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara (în vigoare și în curs de actualizare).

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul studiat se află în partea Nord-Vestică a Municipiului Timișoara, în cartierul Ronat, pe str Mircea cel Bătrân, nr. 120.

Studierea țesutului urban existent în zonă face posibilă observația potrivit căreia zona a evoluat dominată de locuințe individuale, cu precădere la nivel P în etapa inițială. Ulterior, în zonă au început să se dezvolte unități de locuințe în regim de înălțime P+M, P+E și P+2E pe strada Ovidiu Balea. În partea Nordică a zonei s-au dezvoltat unități de servicii, depozitare, educație și comerț în special de-a lungul strazii Ovidiu Balea.

Proiectul propus vine în sprijinul valorificării zonei prin reglementarea unei zone mixte, cu locuințe colective și funcțiuni complementare.

2.2. Încadrare în localitate

Terenul este amplasat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de Nord-Vest, pe strada Ovidiu Balea, la limita dintre cartierul Ronat și Mehala, pe artera majoră de circulație auto care face legătura între Timișoara și Jimbolia.

Suprafața parcelei studiate este de 10 036 mp mășurați, având nr. **CF450407**, nr. top. 450407, S din CF=10 036 mp în proprietatea S.C. VABELD-ROM S.R.L., intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Convenție, cota 1/1.

Delimitarea parcelei și încadrarea în localitate a terenului studiat sunt ilustrate în planșele anexate în partea desenată a prezentei documentații.

2.3. Vecinătăți și limite

Terenul are o formă neregulată în plan și prezintă ca limite definite următoarele:

- Nord: strada Locotenent Ovidiu Balea;**
- Sud: strada Mircea cel Bătrân**
- Vest: teren privat – logistică**
- Est: teren privat – supermarket LIDL – proiect PUZ în derulare, conform C.U. nr. 3832/20.12.2019 și A.O. nr.06/27.02.2020**

Terenul reglementat este situat într-o zonă cu funcțiunea predominantă de locuire individuală, iar pe strada Ovidiu Balea, logistică, servicii, comerț și educație.



LEVANT PROJECT

În partea nordică a terenului, în vecinătatea drumului existent se află și un canal HCN 628.

Intervenția propusă nu afectează locuințele existente.

2.4. Situația juridică a terenului

Terenul studiat are o suprafață totală de 10 036 mp măsurați, având nr. **CF450407**, nr. top. 450407, Suprafața din CF=10 036 mp în proprietatea S.C. VABELD-ROM S.R.L., intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Convenție, cota 1/1.

În prezent, pe parcela studiată există construcții propuse spre demolare, proiect aflat în deluare, conform C.U. nr. 4054 din 19.11.2020.

2.5. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat în cadrul P.U.Z. nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural.

Nu există vegetație (copaci, pomi) ce necesită a fi păstrată sau protejată și nici canale de desecare.

Terenul este plan (cu diferențe de nivel nesemnificative), având stabilitatea generală asigurată.

Date generale

Timișoara este așezată în Sud-Estul Câmpiei Panonice, în zona de divagare a râurilor Timiș și Bega. Privit în ansamblu, relieful zonei Timișoara este de o remarcabilă monotonie, netezimea suprafeței de câmpie nefiind întreruptă decât de albia slab adâncită a râului Bega (realizată artificial, prin canalizare). În detaliu, însă, relieful orașului și al împrejurimilor sale prezintă o serie de particularități locale, exprimate altimetric prin denivelări, totuși modeste, care nu depășesc nicăieri 2–3 m.

Terenul este plat, cu denivelări minore și este ocupat de o zonă verde neamenajată reprezentată de vegetație spontană.

În prezent nu există spații verzi și nici spații cu plantații de protecție.

Seismicitatea.

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 de îngheț este de 0,60 – 0,70 m (conform STAS 6054/77).

Din punct de vedere climatic zona se caracterizează prin:

temperatura aerului:

- media lunară minimă: - 1°C în ianuarie;
- media lunară maximă: + 20 ... 21 °C în iulie - august;
- temperatura minimă absolută: - 35,3 °C;
- temperatura maximă absolută: + 40,0 °C;
- temperatura medie anuală: + 10,9 °C;

precipitații:

- media anuală: 631 mm;

vântul: predominant din sectorul vestic - 15%.



LEVANT PROIECT

2.6. Circulația

Accesul auto pe teren se face atât prin accesele existente cât și din strada nou propusă ce face legătura între str. LT. Ovidiu Balea și str. Mircea cel Batran prin PUZ aflat în curs de derulare, conform CU nr 3832/20.12.2019, respectiv conform Comisiei de circulație aprobate cu nr.DT2020-002439/10.12.2020.

Accesele nou propuse pe parcela studiată se vor reglementa prin obținerea unui noi comisii de circulație.

2.7. Ocuparea terenurilor

2.7.1 Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Situl face parte dintr-un cvartal neomogen, cu o ocupare a terenului variabilă, funcțiuni variate, diferite regimuri de înălțime. Funcțiunea dominantă în zonă este de locuire individuală existentă cât și locuirea colectivă propusă, în regim de înălțime P+4E/P+4E+M, prin puzurile vecine aprobate, urmată de funcțiuni complementare specifice, servicii-comert.

2.7.2 Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

În prezent, pe parcela studiată există construcții propuse spre demolare, proiect aflat în deluare, conform C.U. nr. 4054 din 19.11.2020.

2.7.3. Asigurarea cu spații verzi

Terenul studiat nu are spații verzi amenajate. Pentru terenul ce face obiectul prezentei documentații, se propune asigurarea unui procent de minim 15% spațiu verde compact din totalul suprafeței terenului.

2.8. Echiparea tehnico-edilitară

Rețelele edilitare sunt deja existente pe parcelă.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racordare la rețeaua existentă a orașului.

Alimentarea cu energie termică se va realiza prin sursă proprie de încălzire.

Alimentarea cu apă caldă și canalizarea se va realiza prin racordare la rețelele existente ale orașului.

Alimentarea cu gaz se va realiza prin racordare la rețeaua existentă a orașului.

Salubritatea se va realiza prin contractarea unor servicii specializate colectare deșeurilor.

2.9. Probleme de mediu

Relația cadrul natural – cadrul construit

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

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

Riscuri naturale/antropice: nu este cazul.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă: prin realizarea planului nu vor exista riscuri pentru zonă.

Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu e cazul.

Epurarea și preepurarea apelor uzate: în prezent parcela studiată are instalații de canalizare



LEVANT PROJECT

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

Recuperarea terenurilor degradate, plantații de spații verzi, etc.: nu este teren degradat. Spațiul verde va fi amenajat conform reglementărilor urbanistice în vigoare.

Organizarea sistemelor de spații verzi: pe terenul ce face obiectul prezentei documentații nu există spații verzi amenajate. Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui minim de 15% spații verzi amenajate.

Protejarea bunurilor de patrimoniu: nu este cazul.

Refacerea peisagistică și reabilitare urbană: parcela va fi amenajată conform reglementărilor urbanistice în vigoare.

Valorificarea potențialului turistic și balnear: nu este cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul rețelelor edilitare, comunicațiilor: În prezent parcela studiată are instalații de alimentare cu apă potabilă. Canalizare, bransament electric, rețele de telefonie.

2.10. Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată.

Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanismului, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Certificatul de Urbanism nr. 3820/23.10.2020 eliberat de Primăria Municipiului Timișoara a fost emis în scopul "PUZ – ZONĂ MIXTĂ, LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE", str. Mircea cel Bătrân, nr. 120 și poate fi utilizat pentru obținerea Avizului de Oportunitate și elaborare PUZ în baza Avizului de Oportunitate obținut.

3.2. Prevederi ale P.U.G în vigoare

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

3.3 Valorificarea cadrului natural

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

Terenul care face obiectul PUZ este teren proprietate privată, situat în intravilan.



LEVANT PROJECT

Terenul nu are o valoare deosebită din punct de vedere al mediului. Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

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

3.4 Modernizarea circulației

Circulație auto, velo

Accesul auto pe teren se face atât prin accesele existente cât și din strada nou propusă ce face legătura între str. LT. Ovidiu Balea și str. Mircea cel Batran prin PUZ aflat în curs de derulare, conform CU nr 3832/20.12.2019, respectiv conform Comisiei de circulație aprobate cu nr.DT2020-002439/10.12.2020.

Accesele nou propuse pe parcela studiată se vor reglementa prin obținerea unui noi comisii de circulație.

Parcări

Pe parcelă vor fi asigurate locuri de parcare suficiente care să deservească zonei mixte cu locuințe colective și funcțiuni complementare. Se estimează realizarea unui număr de 46 de locuri de parcare supraterane și 172 locuri de parcare subterane care deservește unui nr aproximativ de 155 apartamente și spațiilor cu funcțiuni complementare propuse la parterul clădirilor

Circulația pietonală

Circulația pietonală pe parcelă în prezent nu este amenajată, dar se propune acces pietonal atât de pe str. Lt. O. Balea și de pe str. Mircea cel Batran, cât și de pe strada nou propusă ce face legătura între cele două.

3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este mixtă, respectiv locuire colectivă și funcțiuni complementare. Terenul studiat este situat pe strada Mircea cel Bătrân, nr 102, face parte din intravilanul Municipiului Timișoara și din teritoriul administrativ al acestuia, având ca proprietar: S.C. VABELD-ROM S.R.L., intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Convenție, cota 1/1.

Amplasamentul, cu o suprafață totală de 10 036 mp, conform CF va cuprinde următoarele zone:

- zonă pentru locuințe colective și funcțiuni complementare la parter
- zonă pentru circulație auto, pietonale și parcaje
- zonă verde min 15% din suprafața de teren totală

INDICATORI URBANISTICI ȘI BILANȚ TERITORIAL

Existent

Teren arabil și curți construcții, conform CF nr 450407 – cf planșa nr A02–PLAN
SITUATIA EXISTENTA

Suprafața teren studiat conform CF (teren intravilan): **10 036 mp - 100%**

Propus

Construire zona mixtă: **10 036 mp - 100%**



LEVANT PROJECT

**Zona mixta, locuinte colective si functiuni complementare – cf planșa nr A03–
REGLEMENTĂRI URBANISTICE**

POT max :	35%
CUT max :	1,6
Regim max de inaltime :	S+P+3E+Er/M
Înălțimea max la coamă:	18 m
Înălțimea max la cornișă:	18 m
S verde min din S total (10036 mp):	min. 1 505 mp – min. 15%
Retrageri zonă implant:	
- latura N:	min.4.00 m sau h/2, unde h = inaltime cladire, fata de limita
- latura V:	min.4.00 m sau h/2, unde h = inaltime cladire, fata de limita
- latura S:	min.4.00 m sau h/2, unde h = inaltime cladire, fata de limita
- latura E:	min.4.00 m sau h/2, unde h = inaltime cladire, fata de limita

BILANT TERITORIAL

S CF405407:	100% - 10 036.00 mp
LOT 1 - Locuinte colective si functiuni complementare	88.00% - 8 844.00 mp
LOT 2 - Teren propus pentru realizare strada noua de acces si amenajare intersectie tip "T" semaforizata	12.00% - 1 192.00 mp

INDICI URBANISTICI PENTRU LOT 1 S = 8 844.00 mp

P.O.T. max =	35% - 3 095 mp
C.U.T. max =	1.6
Regim maxim de inaltime =	S+P+3E+Er/M
Inaltime max coama =	18m
Inaltime max cornisa =	18m
S _{verde} min din S total (10 036mp) =	15% = 1 505 mp

Zona reglementată va cuprinde următoarele funcțiuni:

- Locuințe colective cu funcțiuni complementare
- Spații comerciale și servicii la parter
- Parcaje la sol și subsol pentru deservirea locuințelor colective și a spațiilor cu altă destinație de la parter
- Spații verzi
- Construcții pentru echiparea tehnico – edilitară a zonei, subterane sau supraterrane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele de utilități, amenajări și construcții necesare realizării utilităților, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră, post trafo, etc.
- Împrejmuiri
- Platforme colectare deșeuri menajere
- În zona verde se permite amplasarea de rețele de utilități și construcții pentru utilități și echiparea tehnico-edilitară a parcelei, alei, trotuare și cai de acces pentru circulația pietonală, precum și amenajarea de locuri de joacă pentru copii.



LEVANT PROJECT

- Se permite amplasarea de elemente publicitare cu fundatie (totem publicitar, unipol, sageti directionale si panouri publicitare), constructii tehnico-edilitare si retele utilitati, statii electrice in afara limitei zonei de implant.

Sunt interzise construcțiile care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumuri și prezintă riscuri de accidente.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

A. Alimentare cu apa

Consumul de apă va consta în principal din consum menajer, pentru angajați și pentru igienizarea spațiilor în ceea ce privește spațiile propuse pentru funcțiuni complementare și consum menajer pentru locuințele colective. Sistemul de alimentare cu apă propus este format dintr-un bransament la rețeaua de alimentare cu apă a municipiului Timișoara existentă.

Bransamentul va asigura atât consumul menajer cât și refacerea rezervei de apă de incendiu proprie a obiectivului.

B. Canalizarea

Canalizarea propusă se va face în sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

Ape uzate menajere

Apele uzate menajere colectate de pe parcela studiată vor fi evacuate în rețeaua de canalizare a mun. Timișoara existentă, prin intermediul unui racord de canalizare.

Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe platformele betonate, parcări, drumuri, trotuare, clădiri și zone verzi vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor - separator de hidrocarburi și dirijate spre un bazin de retenție propus.

Apele colectate de pe platformele carosabile și parcări vor fi trecute în prealabil, printr-un separator de hidrocarburi și apoi direcționate în bazinul de retenție propus pentru colectarea apelor pluviale provenite de pe platforme și apelor pluviale convențional curate. Apa pluvială provenită de pe acoperișuri se va direcționa către bazinul de retenție prin intermediul căminului de vizitare amplasat aval de separatorul de hidrocarburi propus.

Apele pluviale cumulate în bazinul de retenție se vor pompa într-un cămin de liniștire, de unde se vor deversa gravitațional în racordul de canalizare propus.

C. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrică se va face prin solicitarea racordării locului nou de consum la rețelele electrice de interes public pentru transportul și distribuția energiei electrice, în conformitate cu HG90\2008 - Regulamentul privind racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza printr-un post de transformare de rețea, proiectat și executat de către distribuitorul local de energie electrică.

D. Rețele de telecomunicații

Fiecare construcție se va racorda la rețelele de fibră optică prin extinderea rețelelor din zonă până la fiecare consumator.

Extinderea rețelelor se va face de către providerii de servicii.



LEVANT PROJECT

3.7. Protecția mediului

Vor fi respectate toate cerințele și măsurile solicitate de către Agenția Națională de Protecția Mediului Timișoara.

- **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)**
Nu este cazul. Funcțiunea propusă în zona studiată nu reprezintă o sursă de poluare.

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

În zonă nu există risc de calamitate.

- **Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Nu este cazul.

- **Depozitarea controlată a deșeurilor**

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

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi**

Nu este cazul.

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

Nu este cazul.

- **Refacere peisagistică și reabilitare urbană**

Dupa finalizarea lucrărilor, va fi restabilit echilibrul ecologic al zonelor verzi, iar terenurile degradate în urma lucrărilor vor fi reamenajate, dezvoltând potentialul urbanistic al zonei studiate.

- **Valorificarea potențialului turistic și balnear**

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

- **Criterii pentru determinarea efectelor semnificativ potențiale asupra mediului**

• **Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:**

- **Gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, marimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor.**

Se pune astfel în valoare potențialul zonei prin creșterea funcționalității zonei din punct de vedere al extinderii zonei de locuințe colective și funcțiuni complementare. Astfel, se aduce un aport pozitiv la dezvoltarea zonei.

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

Planul Urbanistic Zonal stabilește amplasamentul ce urmează a fi edificat și încadrarea lui într-o soluție de ansamblu pe întreaga zonă, corelat cu cerințele economice actuale, cu modelarea arhitecturală, urbanistică și funcțională a zonei potrivit exigențelor programului arhitectural.

Obiectul prezentului proiect îl constituie realizarea unui Plan Urbanistic Zonal – P.U.Z. pentru dezvoltarea unei investiții private, zonă mixtă, locuințe colective și



LEVANT PROJECT

funcțiuni complementare, conform C.U. nr. 3820/23.10.2020.

- **Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile**

Prin propunerile studiate și prezentate se asigură înscrierea proiectului în prioritățile de amenajare și dezvoltare urbanistice.

- **Probleme de mediu relevante pentru P.U.Z.**

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

-riscuri naturale/antropice: nu e cazul.

-potential turistic: nu e cazul.

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

Managementul deșeurilor

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

Apa

Alimentarea cu apă: branșament apă din rețeaua existentă pe str. Lt. Ovidiu Balea.

Canalizarea menajeră: racord canalizare din rețeaua existentă pe str. Lt. O. Balea. Colectarea apelor uzate menajere provenite de la obiectiv se va face într-un cămin de racord amplasat în interiorul incintei beneficiarului, la limita de proprietate.

Canalizarea pluvială: apele pluviale provenite de pe platformele betonate, parcări, clădire și zone verzi se va realiza în sistem separativ. Instalația de canalizare pluvială se va realiza din tuburi PVC-KG.

Apele colectate de pe platformele carosabile și parcări vor fi trecute în prealabil, printr-un separator de hidrocarburi și apoi direcționate în bazinul de retenție propus pentru colectarea apelor pluviale provenite de pe platforme și apelor pluviale convențional curate. Apa pluvială provenită de pe acoperișuri se va direcționa către bazinul de retenție prin intermediul căminului de vizitare amplasat aval de separatorul de hidrocarburi propus. Apele pluviale cumulate în bazinul de retenție se vor pompa într-un cămin de liniștire, de unde se vor deversa gravitațional în racordul de canalizare propus.

Aerul

Implementarea planului nu va duce la o poluare a aerului.

Solul

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

Zgomotul și vibrațiile

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

Radiații

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



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 128/2020

Adresa: jud. Timiș, mun. Timișoara, str. Mircea cel Batran, nr.120, CF 450407

Beneficiar: S.C. VABELD-ROM S.R.L.

Titlu proiect:PUZ – ZONA MIXTĂ, LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

- Relevanța P.U.Z. pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Zona studiată se înscrie din punct de vedere al zonificării funcționale și reglementărilor propuse, în propunerile de dezvoltare urbanistică conform C.U. nr. 3820/23.10.2020.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Activitățile proiectate sunt nepoluante și nu vor genera nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, motiv pentru care nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop.

Protecția calității apelor

Pentru asigurarea necesarului de apă potabilă pentru PUZ, se propune realizarea unui bransament la rețeaua existentă.

Se vor respecta valorile prevăzute de normativul NTPA 002/2002, aprobat prin HG nr. 188/2002 și modificat prin HG nr. 352/2005 privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate.

Protecția calității aerului

În perioada de construire vor fi utilizate mașini și echipamente performante.

Alimentarea cu combustibil a utilajelor, întreținerea/repararea acestora se va face doar prin intermediul unităților specializate autorizate.

Protecția solului

Pe perioada de realizare a planului se vor evita depozitățile necontrolate de deșeuri. Alimentarea cu combustibil a utilajelor, întreținerea/repararea acestora se va face doar prin intermediul unităților specializate autorizate. Deșeurile vor fi colectate selectiv și vor fi preluate de unități specializate autorizate.

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

- probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Prin realizarea proiectului nu rezultă efecte negative asupra factorilor de mediu.

- natura cumulativă a efectelor;

Nu este cazul.

- natura transfrontieră a efectelor;

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv: Nu este cazul.

- efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional: Nu este cazul.



LEVANT PROJECT

3.8 Obiective de utilitate publica

Se propune realizarea unei noi strazi de acces cu profilul transversal de 12 m, PTT2 (conform planse anexate si Comisiei de Circulatie nr. DT2020-002439/10.12.2020 avize favorabile obtinute) strada care faciliteaza legatura intre str. Lt. Ovidiu Balea si str. Mircea cel Batran.

Noua strada propusa va deservi accesele pe parcela studiata.

Accesele nou propuse pe parcela studiata se vor reglementa prin obtinerea unui noi comisii de circulatie.

Suprafata noii strazi propuse va fi alcatuita dintr-o parte de teren care se va dezmembra din Imobilul studiat in prezentul PUZ si dintr-o parte de teren care se va dezmembra conform PUZ aflat in curs de derulare,avand CU nr 3832/20.12.2019, respectiv conform Comisiei de circulatie aprobate cu nr.DT2020-002439/10.12.2020.

Suprafata de teren care se va dezmembra si ceda domeniului public din Imobilul studiat reprezinta suprafata necesara pentru intregirea profilului transversal de tip PTT2 pana la trama de 12 m.

Se prevede realizarea etapizata a accesului de pe Str. Lt.Ovidiu Balea pe strada noua creata , avandu-se in vedere situatia actuala a strazii principale de acces LT. O. Balea si situatia de perspectiva cu largirea acesteia la 4 benzi de circulatie, cu trotuare, zone verzi si piste velo.

4. CONCLUZII

Soluția propusă nu afectează în vreun fel trăsăturile specifice ale zonei urbane din care face parte. Aceasta va completa pattern-ul zonei mixte cu funcțiuni comerciale, zonă de comerț/servicii și zonă de locuințe cu funcțiuni complementare.

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

- realizarea unei constructii adaptate la necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă;
- rezolvarea problemelor urbanistice (în principal raportarea la vecinătăți) pentru integrarea firească în fondul construit existent.

Prezentul P.U.Z. are un caracter director, de reglementare, ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată.

Întocmit,
Arh.MIRON ȘUTEU

Verificat,
Arh.urb.CARMEN FALNIȚĂ

