



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 55/2019

Adresa: jud. Timis, mun Timisoara, str. Calea Sever Bocu, nr.68, CF 409312

Beneficiar: S.C. BANTEX S.A.

Titlu proiect:PUZ – LOCUINTE COLECTIVE in regim de inaltime S+P+3E+Er/M si SAD la parter

PUZ – LOCUINTE COLECTIVE IN REGIM DE INALTIME S+P+3E+Er/M si SAD la parter

jud. Timis, mun. Timisoara, str. Calea Sever Bocu, nr.68, CF 409312



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 55/2019
Adresa: jud. Timis, mun Timisoara, str. Calea Sever Bocu, nr.68, CF 409312
Beneficiar: S.C. BANTEX S.A.
Titlu proiect:PUZ – LOCUINTE COLECTIVE in regim de inaltime S+P+3E+Er/M si SAD la parter

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect : PUZ – LOCUINTE COLECTIVE IN REGIM DE
INALTIME S+P+3E+Er/M si SAD la parter

Nr. proiect : **55/2019**

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

Beneficiar : **S.C. BANTEX S.A.**
CUI : 1809175
str. Divizia 9 Cavalerie, nr.2A, jud.Timis

Amplasament : jud. Timiș, mun. Timisoara, str. Calea Sever Bocu, nr.68,
CF 409312

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. HAL PRO S.R.L.**
ing. ALIN COȘA

Data elaborării : IUNIE 2020



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 55/2019

Adresa: jud. Timis, mun Timisoara, str. Calea Sever Bocu, nr.68, CF 409312

Beneficiar: S.C. BANTEX S.A.

Titlu proiect:PUZ – LOCUINTE COLECTIVE in regim de inaltime S+P+3E+Er/M si SAD la parter

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. HAL PRO S.R.L.**
ing. ALIN COȘA



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 55/2019

Adresa: jud. Timis, mun Timisoara, str. Calea Sever Bocu, nr.68, CF 409312

Beneficiar: S.C. BANTEX S.A.

Titlu proiect:PUZ – LOCUINTE COLECTIVE in regim de inaltime S+P+3E+Er/M si SAD la parter

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

Foaie de capat
Lista de responsabilități
Borderou general

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

Anexe : Certificat de urbanism nr. 545/18.10.2019
Avizul de Oportunitate nr. 107819/05.12.2019.
Plan de situație – anexa la C.U.

Regulament local de urbanism (R.L.U.)



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 55/2019

Adresa: jud. Timis, mun Timisoara, str. Calea Sever Bocu, nr.68, CF 409312

Beneficiar: S.C. BANTEX S.A.

Titlu proiect:PUZ – LOCUINTE COLECTIVE in regim de inaltime S+P+3E+Er/M si SAD la parter

B. PIESE DESENATE

TOPOGRAFIE

1. Ridicare topo vizată OCPI

ARHITECTURĂ

- | | |
|------------------------------------|-------------|
| 1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE | pl. nr. A01 |
| 2. PLAN SITUAȚIA EXISTENTĂ | pl. nr. A02 |
| 3. PLAN REGLENTĂRI URBANISTICE | pl. nr. A03 |
| 4. PLAN MOBILARE URBANISTICĂ | pl. nr. A04 |
| 5. PROPRIETĂȚI ASUPRA TERENURILOR | pl. nr. A05 |
| 6. RANDĂRI VOLUMETRICE | pl. nr. A06 |
| 7. STUDIU DE CVARTAL | pl. nr. A07 |

Întocmit,
arh.MIRON ȘUTEU



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 55/2019
Adresa: jud. Timis, mun Timisoara, str. Calea Sever Bocu, nr.68, CF 409312
Beneficiar: S.C. BANTEX S.A.
Titlu proiect:PUZ – LOCUINTE COLECTIVE in regim de inaltime S+P+3E+Er/M si SAD la parter

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumire proiect : PUZ – LOCUINTE COLECTIVE IN REGIM DE INALTIME S+P+3E+Er/M si SAD LA PARTER

Nr. proiect : 55/2019

Faza : ETAPA I – AVIZ DE OPORTUNITATE

Beneficiar : S.C. BANTEX S.A.
CUI : 1809175
str. Divizia 9 Cavalerie, nr.2A, jud. Timis

Amplasament : jud. Timis, mun. Timisoara, str. Calea Sever Bocu, nr.68, CF409312

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 **Etapa I – Aviz de oportunitate**, s-a elaborat la comanda inițiatorului **S.C. BANTEX S.A.** în vederea reglementării modului de realizare a unor locuințe colective cu SAD la parter, pe amplasamentul din municipiul jud. Timiș, mun. Timisoara, str. Calea Sever Bocu, nr.68.

Stabilirea condițiilor de sistematizare urbane sunt necesare în vederea autorizării obiectivelor viitoare de investiție: construire locuințe colective cu SAD la parter și amenajare locuri de parcare, amenajare accese, împrejmuire proprietate, organizare de șantier. În vederea obținerii avizului de oportunitate s-a emis Certificatul de Urbanism nr. 958 din 12.03.2020.

Zona care face obiectul prezentei documentații este amplasată în intravilanul mun. Timisoara, în partea nordică, pe strada Calea Sever Bocu, terenul studiat având o suprafață totală de 790 mp măsurați având nr. **CF409312**, nr. top. 409312, Suprafata din CF=790 mp în proprietatea S.C. BANTEX S.A., intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Convenție, cota 1/1.

Folosința actuală – CF409312: teren intravilan, categoria de folosință: curți construcții.

În prezent, parcela studiată este liberă de construcții.

Se propune realizarea unor locuințe colective în regim de înaltime S+P+3E+Er/M și SAD la parter, care vor valorifica zona și va îmbunătăți calitatea fondului construit.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 55/2019

Adresa: jud. Timis, mun Timisoara, str. Calea Sever Bocu, nr.68, CF 409312

Beneficiar: S.C. BANTEX S.A.

Titlu proiect:PUZ – LOCUINTE COLECTIVE in regim de inaltime S+P+3E+Er/M si SAD la parter

1.3. Surse de documentare

Pentru întocmirea documentației au fost luate în considerare următoarele:

- CU nr. 958/12.03.2020;
- 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 Nordica a Municipiului Timisoara, pe strada Calea Sever Bocu, nr 68. Zona este dominata functional de locuinte colective in regim de inaltime P+4E/P+4E+M, iar in proximitatea acestora se gasesc locuinte individuale. De asemenea, in zona studiata se gasesc servicii, institutii si comert.

Parcela se afla pozitionata la limita Vestica a zonei Sever Bocu si cea Estica a zonei denumite Calea Aradului.

Din punct de vedere al regularității în plan, terenul se află într-o zonă cu o tramă stradală regulată, cu forme predominant regulate.

Proiectul propus vine in sprijinul valorificării zonei prin dezvoltarea funcțiunii de locuinte colective și reglementarea optimă a terenului.

2.2. Încadrare în localitate

Terenul aflat în studiu se situează în municipiul Timisoara, nordul localității, pe strada Calea Sever Bocu, nr.68.

Suprafața parcelei studiate este de 790 mp mășurați, având nr. **CF409312**, nr. top. 409312, S din CF=790 mp în proprietatea S.C. BANTEX S.A., intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Conventie, 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:** teren privat – servicii-restaurant;
- **Sud:** str. Aleea Arcasilor;
- **Est:** teren privat – locuinte colective;
- **Vest:** str. Calea Sever Bocu

Terenul este situat într-o zonă având ca funcțiune predominantă locuirea colectivă, servicii si comert, urmată de locuirea individuala in proximitatazonei de locuinte colective.

2.4. Situația juridică a terenului

Terenul studiat are o suprafață totală de 790 mp mășurați și este compus din având nr. **CF409312**, nr. top. 409312, Suprafata din CF=790 mp în proprietatea S.C. BANTEX S.A., intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Conventie, cota 1/1.

În prezent, pe parcela studiată este libera de constructii.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 55/2019
Adresa: jud. Timis, mun Timisoara, str. Calea Sever Bocu, nr.68, CF 409312
Beneficiar: S.C. BANTEX S.A.
Titlu proiect:PUZ – LOCUINTE COLECTIVE in regim de inaltime S+P+3E+Er/M si SAD la parter

2.5. Elemente ale cadrului natural

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

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

Terenul este plan (cu diferențe de nivel ne semnificative), 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 denivelari minore și este ocupat de o zonă verde neamenajată reprezentată de vegetație spontană.

În prezent nu exista 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;

vantul: predominant din sectorul vestic - 15%.

2.6. Circulația

Accesul auto pe teren se face de pe drumul asfaltat str Aleea Arcasilor.

2.7. Ocuparea terenurilor

2.7.1 Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa 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 locuirea colectivă, în regim de înălțime P+4E/P+4E+M, urmată de funcțiuni specifice serviciilor și comerțului precum și locuințe individuale.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 55/2019

Adresa: jud. Timis, mun Timisoara, str. Calea Sever Bocu, nr.68, CF 409312

Beneficiar: S.C. BANTEX S.A.

Titlu proiect:PUZ – LOCUINTE COLECTIVE in regim de inaltime S+P+3E+Er/M si SAD la parter

2.7.2 Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

În prezent terenul studiat este liber de constructii.

2.7.3. Asigurarea cu spatii verzi

Terenul studiat nu are spații verzi amenajate. Pentru terenul ce face obiectul prezentei documentații, se propune asigurarea unui procent de minim 20% 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 cât 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 deșeuri.

2.9. Probleme de mediu

Relația cadrul natural – cadrul construit

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

Folosința actuală: terenul este situat în intravilan, împrejmuit, categoria de folosință: 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

Depozitarea controlată a deșeurilor: ca urmare a implementării planului vor rezulta deșeuri menajere de la angajați precum și deșeuri 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, plantării 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 20% 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,



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 55/2019

Adresa: jud. Timis, mun Timisoara, str. Calea Sever Bocu, nr.68, CF 409312

Beneficiar: S.C. BANTEX S.A.

Titlu proiect:PUZ – LOCUINTE COLECTIVE in regim de inaltime S+P+3E+Er/M si SAD la parter

comunicatiilor: 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. 958/12.03.2020** eliberat de Primăria Municipiului Timisoara a fost emis în scopul “PUZ – LOCUINTE COLECTIVE IN REGIM DE INALTIME S+P+3E+Er/M si SAD la parter”, str. Calea Sever Bocu, nr. 68 si poate fi utilizat pentru obtinerea Avizului de Oportunitate si elaborare PUZ in baza Avizului de Oportunitate obtinut.

3.2. Prevederi ale P.U.G în vigoare

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Lugoj, 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.

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

Strada Aleea Arcasilor este asfaltată, făcând astfel posibil accesul auto.

Parcări

Pe parcelă vor fi asigurate locuri de parcare suficiente care să deservească funcțiunii de locuire colectiva și a SAD-urilor. Se estimează realizarea unui număr de 21 de locuri de parcare subterane și supraterane, care deservește unui nr aproximativ de 17 apartamente.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 55/2019
Adresa: jud. Timis, mun Timisoara, str. Calea Sever Bocu, nr.68, CF 409312
Beneficiar: S.C. BANTEX S.A.
Titlu proiect:PUZ – LOCUINTE COLECTIVE in regim de inaltime S+P+3E+Er/M si SAD la parter

Circulația pietonală

Circulația pietonală pe parcelă se face atat de pe str. Calea Sever Bocu, cat si de pe str. Aleea Arcasilor.

3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este de locuire colectiva si SAD la parter. Terenul studiat este situat pe strada Calea Sever Bocu, nr 68, face parte din intravilanul Municipiului Timisoara și din teritoriul administrativ al acestuia, având ca proprietar: S.C. BANTEX S.A., intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Conventie, cota 1/1.

Amplasamentul, cu o suprafață totală de 790 mp, conform CF va cuprinde următoarele zone:

- zonă pentru locuinte colective si functiuni complementare la parter
- zonă pentru circulație auto, pietonale și parcaje
- zonă verde min 20%

INDICATORI URBANISTICI ȘI BILANȚ TERITORIAL

Existent

Zona pentru locuinte individuale – cf planșa nr A02–PLAN SITUATIA EXISNTENTA
Suprafata teren studiat conform CF (teren intravilan): **790 mp -100%**

Propus

Construire spatii comerciale: **790 mp - 100%**

Construire locuinte colective si SAD la parter – cf planșa nr A03–REGLEMENTĂRI URBANISTICE

POT max : **40%**
CUT max : **1,8**
Regim max de inaltime : **S+P+3E+Er/M**
Înălțimea max la coamă: **18 m**
Înălțimea max la cornișă: **16 m**
S verde: **min. 158.00 mp – min. 20%**

Retrageri zonă implant:

- latura N: **min.0.00 m** – posibilitate de amplasare pe limita de proprietate
- latura V: **min.3.00 m** – fata de limita vistica
- latura S: **min.5.00 m** – fata de limita sudica
- latura E: **min.10.00 m** fata de limita estica



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 55/2019
Adresa: jud. Timis, mun Timisoara, str. Calea Sever Bocu, nr.68, CF 409312
Beneficiar: S.C. BANTEX S.A.
Titlu proiect:PUZ – LOCUINTE COLECTIVE in regim de inaltime S+P+3E+Er/M si SAD la parter

BILANT TERITORIAL	
EXISTENT	
S masurata = S CF 409312	790.00mp = 100%
PROPUS	
S masurata - S CF 409312	790.00mp = 100%
S construita maxim	316.00mp = 40%
S verde minim	158.00mp = 20%
S circulatii si parcaje	316.00mp = 40%
INDICI URBANISTICI	
P.O.T. max	40.00%
C.U.T. max	1.8
Rh max.	S+P+3E+Er/M
H max coama	18 m
H max. cornisa	16 m
Sverde min.	158.00mp - 20%

Zona reglementată va cuprinde urmatoarele funcțiuni:

- Locuinte colective cu SAD la parter
- Parcaje la sol si subsol pentru deservirea locuintelor colective si a spatiilor cu alta destinatie de la parter
- Spații verzi
- Construcții pentru echiparea tehnico – edilitară a zonei, subterane sau supraterane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele de utilități, amenajari si constructii necesare realizarii utilitatilor, 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.

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 si pentru angajați și pentru igienizarea spațiilor in ceea ce priveste spatiile propuse la parterul cladirii. Sistemul de alimentare cu apă propus este format dintr-un bransament la rețeaua de alimentare cu apă a municipiului Timisoara 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



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 55/2019
Adresa: jud. Timis, mun Timisoara, str. Calea Sever Bocu, nr.68, CF 409312
Beneficiar: S.C. BANTEX S.A.
Titlu proiect:PUZ – LOCUINTE COLECTIVE in regim de inaltime S+P+3E+Er/M si SAD la parter

Apele uzate menajere colectate de pe parcela studiată vor fi evacuate în rețeaua de canalizare a mun. Timisoara 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. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute, iar surplusul va fi descărcat controlat, gravitațional sau prin pompare în rețeaua de canalizare stradala existentă, la 30 de minute de la terminarea precipitațiilor.

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 telecomunicatii

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.

3.7. Protecția mediului

a. 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.

b. Prevenirea producerii riscurilor naturale

În zonă nu există risc de calamitate.

c. Epurarea și preepurarea apelor uzate

Nu este cazul.

d. 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.

e. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 55/2019

Adresa: jud. Timis, mun Timisoara, str. Calea Sever Bocu, nr.68, CF 409312

Beneficiar: S.C. BANTEX S.A.

Titlu proiect:PUZ – LOCUINTE COLECTIVE in regim de inaltime S+P+3E+Er/M si SAD la parter

g. Refacere peisagistică și rehabilitare urbană

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

h. Valorificarea potențialului turistic și balnear

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

Criterii pentru determinarea efectelor semnificativ potențiale asupra mediului

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

a. Gradul în care planul 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.

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

b. 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, construire locuințe colective cu SAD la parter, amenajare locuri de parcare în incintă, amenajare accese, împrejmuire proprietate, organizare de șantier, conform C.U. nr. 958/12.03.2020

c. 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.

d. Probleme de mediu relevante pentru P.U.Z.

-relația cadru natural-cadru construit: în prezent regimul economic conform CF este: teren intravilan, categoria de folosință: curți construcții.

-riscuri naturale/antropice: nu e cazul.

-potențial 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.

d.1. Managementul deșeurilor

Ca urmare a implementării planului vor rezulta deșeuri rezultate în faza de



LEVANT PROJECT

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.

d.2. Apa

Alimentarea cu apă: de la rețea.

Canalizarea menajeră: canalizarea orașului.

Canalizarea pluvială: apele pluviale vor fi colectate, trecute printr-un separator de hidrocarburi, dirijate spre un bazin de retenție și mai apoi surplusul va fi descărcat în canalizarea orașului.

d.3. Aerul

Implementarea planului nu va duce la o poluare a aerului.

d.4. Solul

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

d.5. 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.

d.6. 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.

e.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. 958/12.03.2020.

e.1. 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.

e.2. 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.

e.3. 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.

e.4. 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.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 55/2019
Adresa: jud. Timis, mun Timisoara, str. Calea Sever Bocu, nr.68, CF 409312
Beneficiar: S.C. BANTEX S.A.
Titlu proiect:PUZ – LOCUINTE COLECTIVE in regim de inaltime S+P+3E+Er/M si SAD la parter

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

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

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

b) natura cumulativa a efectelor;

Nu este cazul.

c) natura transfrontiera a efectelor;

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

f) 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.

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

CONCLUZII

Soluția propusă nu afectează în vreun fel trăsăturile specifice ale zonei urbane din care face parte. Aceasta va completa pattern-ul zonei de locuințe colective cu funcțiuni complementare.

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

- realizarea unei construcții 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