



LEVANT PROJECT

Nr. proiect: 128/2020
Beneficiar: S.C VABELD-ROM S.R.L.
Titlu proiect: **PUZ – LOCUINTE COLECTIVE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**
Amplasament: jud. Timiș, Timișoara, str. Mircea cel Bătrân, nr. 120 (CF 454665, CF 454666)

P.U.Z – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

str. Mircea cel Bătrân, nr. 120 (CF 454665, CF 454666)
Mun. Timișoara, jud. Timiș



LEVANT PROJECT

Nr. proiect: 128/2020
Beneficiar: S.C VABELD-ROM S.R.L.
Titlu proiect: PUZ – LOCUINTE COLECTIVE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
Amplasament: jud. Timiș, Timișoara, str. Mircea cel Bătrân, nr. 120 (CF 454665, CF 454666)

FOAIE DE GARDĂ

Denumire proiect: **P.U.Z - LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

Nr. proiect: **128/2020**

Faza: **P.U.Z – ETAPA I – STUDIU OPORTUNITATE**

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

Amplasament: str. Mircea cel Bătrân, nr. 120
Mun. Timișoara, jud. Timiș

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

Coordonator R.U.R: **S.C GENIUS LOCCI S.R.L.**
urb. CARMEN FALNIȚĂ

Data elaborării: **SEPTEMBRIE 2022**



LEVANT PROJECT

Nr. proiect: 128/2020
Beneficiar: S.C VABELD-ROM S.R.L.
Titlu proiect: **PUZ – LOCUINTE COLECTIVE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**
Amplasament: jud. Timiș, Timișoara, str. Mircea cel Bătrân, nr. 120 (CF 454665, CF 454666)

FOAIE DE RESPONSABILITĂȚI

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

Coordonator R.U.R: **S.C GENIUS LOCCI S.R.L.**
urb. CARMEN FALNIȚĂ



LEVANT PROJECT

Nr. proiect: 128/2020
Beneficiar: S.C VABELD-ROM S.R.L.
Titlu proiect: PUZ – LOCUINTE COLECTIVE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
Amplasament: jud. Timiș, Timișoara, str. Mircea cel Bătrân, nr. 120 (CF 454665, CF 454666)

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

1. INTRODUCERE	6
1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI.....	6
1.2 OBIECTUL LUCRĂRII	6
1.3 SURSE DE DOCUMENTARE	7
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	7
2.1 EVOLUȚIA ZONEI	7
2.2 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE	7
2.3 ELEMENTELE CADRULUI NATURAL ȘI CARACTERISTICI GEO-TEHNICE ALE TERENULUI	8
2.4 CIRCULAȚIA	9
2.5 OCUPAREA TERENURILOR.....	9
2.6 ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARĂ.....	9
2.7 PROBLEME DE MEDIU.....	10
2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI.....	10
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	11
3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	11
3.2 PREVEDERI ALE P.U.G ÎN VIGOARE	11
3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	11
3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.....	11
3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI.....	12
3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	14
3.7 PROECȚIA MEDIULUI.....	15
Tratarea criteriilor pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului (conform Hot. 1076/2004).....	16
3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	19
4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI/ OPERAȚIUNII PROPUSE ÎN ZONĂ.....	20
5. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.....	20
6. CATEGORII DE COSTURI	20
6.1 COSTURI SUPTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVATI	20
6.2 COSTURI CARE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚILOR PUBLICE LOCALE.....	20



Nr. proiect: 128/2020
Beneficiar: S.C VABELD-ROM S.R.L.
Titlu proiect: PUZ – LOCUINTE COLECTIVE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
Amplasament: jud. Timiș, Timișoara, str. Mircea cel Batrân, nr. 120 (CF 454665, CF 454666)

LEVANT PROJECT

B. PIESE DESENATE

- PLAN TOPOGRAFIC ACTUALIZAT
- U.01 PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE/ZONĂ
- U.02 STUDIU DE CVARTAL
- U.03 PLAN SITUAȚIE EXISTENTĂ
- U.04 REGLEMENTĂRI URBANISTICE
- U.05 REGLEMENTĂRI EDILITARE
- U.05.1 REGLEMENTĂRI INSTALAȚII ELECTRICE
- U.06 PLAN MOBILARE URBANISTICĂ
- U.07 RANDĂRI VOLUMETRICE
- U.08 PROPRIETĂȚI ASUPRA TERENURILOR
- U.09. PROSPECTE STRADALE



Nr. proiect: 128/2020
Beneficiar: S.C VABELD-ROM S.R.L.
Titlu proiect: PUZ – LOCUINTE COLECTIVE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
Amplasament: jud. Timiș, Timișoara, str. Mircea cel Bătrân, nr. 120 (CF 454665, CF 454666)

LEVANT PROJECT

MEMORIU TEHNIC GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Nr. proiect: **128/2020**

Denumire proiect: **P.U.Z - LOCUINȚE COLECTIVE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

Faza: **P.U.Z – ETAPA I – STUDIU OPORTUNITATE**

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

Amplasament: str. Mircea cel Bătrân, nr. 120
Mun. Timișoara, jud. Timiș

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

Coordonator R.U.R: **S.C GENIUS LOCCI S.R.L.**
urb. CARMEN FALNIȚĂ

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Lucrarea are la bază Certificatul de Urbanism nr. 2634 din 05.09.2022 emis de către Primăria Municipiului Timișoara.

Obiectul prezentului proiect îl constituie realizarea unui Plan Urbanistic Zonal – P.U.Z. pentru dezvoltarea unei zone cu locuire de tip colectiv și funcțiuni complementare.

Amplasamentul care face obiectul prezentei documentații este situat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de Nord-Vest, la limita dintre cartierele Ronaț și Mehala cu deschidere la strada Mircea cel Bătrân și strada Locotenent Ovidiu Balea.

Categoriile de folosință actuale conform extraselor de carte funciară:

- teren identificat prin CF 454665 – Timișoara: teren intravilan, categoria de folosință: curți construcții (8.844 mp), intabulare drept de proprietate, dobândit prin Convenție, cotă actuală 1/1. Sarcini – nu sunt;
- teren identificat prin CF 454666 – Timișoara: teren intravilan, categoria de folosință: arabil (1.091 mp) și curți construcții (101 mp), intabulare drept de proprietate, dobândit prin Convenție, cotă actuală 1/1. Sarcini – nu sunt.

Suprafața totală este de 10.036 mp.



Planul Urbanistic Zonal stabilește zona de implantare a clădirilor ce urmează a fi edificate și propune o soluție de ansamblu pentru întreaga zonă, corelată cu cerințele economice actuale, cu modelarea arhitecturală, urbanistică și funcțională a zonei potrivit exigențelor programului arhitectural.

În funcție de opțiunea proprietarilor, cu acordul administrației locale se consideră necesară rezolvarea în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal – a următoarelor obiective principale:

- zonă pentru locuințe colective și funcțiuni complementare;
- organizarea circulațiilor auto și pietonale în cadrul zonei și a legăturilor acestora cu căile de comunicații existente;
- organizarea infrastructurii tehnico – edilitare;
- asigurarea procentului minim de zone verzi;
- stabilirea procentului maxim de ocupare a terenului, a coeficientul de utilizare al acestuia și a regimului de înălțime.

1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

Pentru prezenta documentație au fost analizate planurile urbanistice zonale aprobate din vecinătatea amplasamentului studiat, și planurile urbanistice cu caracter director, după cum urmează:

- Planul de amenajare a teritoriului administrativ al municipiului Timișoara;
- Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara;
- PUZ - Construire supermarket Lidl și amenajare locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe teren proprietate și fațadă, amplasare totem, amenajare accesuri, împrejurire proprietate aprobat prin HCL 306/2022;
- Studiul geotehnic;
- Ridicarea topografică Stereo 70 realizată de către Prometer M&G S.R.L;
- Certificat de Urbanism nr. 2634 din 05.09.2022.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Terenul beneficiarului ce se va reglementa se află în partea Nord - Vestică a Municipiului Timișoara, la limita dintre cartierele Ronaț și Mehala, pe str. Mircea cel Bătrân nr. 120.

Din studierea țesutului urban existent în zonă se observă că zona era dominată de locuințe individuale, cu precădere la nivel P în etapa inițială.

În ultimii ani în partea nordică pe strada Ovidiu Balea au început să se dezvolte unități de locuințe individuale, dar și colective în regim de înălțime P+M, P+E și P+2E și unități de servicii, depozitare, educație și comerț. La Nord de strada locotenent Ovidiu Balea, locuințele colective aprobate prin documentații sunt și în regim mediu de P+4E.

Proiectul propus vine în sprijinul tendințelor de dezvoltare actuale și valorificării zonei prin reglementarea unei zone pentru locuințe colective și funcțiuni complementare.

2.2 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Cele doua terenuri ale beneficiarului sunt amplasate în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de Nord-Vest. Au deschidere la strada Mircea cel Bătrân și la strada Ovidiu Balea o arteră importantă de circulație auto care face legătura între Municipiul Timișoara și orașul Jimbolia.



Vecinătăți și limite

Amplasamentul prezintă ca vecinătăți următoarele:

- Nord: strada Locotenent Ovidiu Balea
- Sud: strada Mircea cel Bătrân;
- Vest: teren privat – locuință individuală spre str. Lt. Ovidiu Balea, respectiv atelier auto spre str. Mircea cel Bătrân;
- Est: teren privat – P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 306/2022 – Construire supermarket Lidl și amenajare locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe teren, proprietate și fațadă, amplasare totem, amenajare accesuri, împrejmuire proprietate.

Terenurile ce au generat PUZ sunt situate într-o zonă în care sunt prezente funcțiuni de locuire individuală, colectivă, logistică, servicii, comerț și educație.

În partea nordică a terenului, în vecinătatea străzii Locotenent Ovidiu Balea se află un canal HCN 628.

Zona de locuințe colective și funcțiuni complementare propusă nu afectează locuințele existente învecinate sau domeniul public.

Situația juridică a terenului

Terenurile studiate au o suprafață totală de 10.036 mp și sunt în proprietatea S.C. VABELD-ROM S.R.L, după cum urmează:

- **CF 454665**, nr. top. 454665, **LOT1**, cu suprafața de 8.844 mp, intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Convenție, cota 1/1 cu construcție pentru locuințe (casă) C1 în suprafață construită și desfășurată de 96 mp și construcții industriale și edilitare C2 (sediul de firmă P+1E, hală reparații auto și magazie) în suprafață construită de 975 mp și suprafață desfășurată de 1.143mp;
- **CF 454666**, nr. top. 454666, **LOT2**, cu suprafața de 1.192 mp, intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Convenție, cota 1/1.

2.3 ELEMENTELE CADRULUI NATURAL ȘI CARACTERISTICI GEO-TEHNICE ALE TERENULUI

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 plat, netezimea suprafeței de câmpie nefiind întreruptă numai 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.

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 $a_g = 0,20g$.

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;
- Adâncimea de îngheț este de 0,60 – 0,70 m (conform STAS 054/77).

Regimul eolian indică o frecvență mai mare a vânturilor din sectorul vestic cu viteze medii de 3 m/s - 4 m/s.

2.4 CIRCULAȚIA

Accesul auto

În prezent, există un acces auto pe terenul studiat, de pe latura Nordică – strada Lt. O. Balea și două accesuri auto de pe latura Sudică – str. Mircea cel Bătrân.

Accesul pietonal

În prezent pe latura Nordică – strada Locotenent Ovidiu Balea există trotuar, având profilul de transversal PTT1 de 18,5m.

Accesul velo

Nu este amenajat în momentul de față.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Situl face parte dintr-un cvartal neomogen, cu o ocupare a terenului variabilă, funcțiuni variate, diferite regimuri de înălțime. Funcțiunile dominante sunt cele de locuire, logistică și servicii.

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Terenul identificat prin CF nr. 454665 este ocupat parțial de construcții (casă, sediu firmă, hală reparații auto și magazie, cu un P.O.T. de 12% și regim de înălțime P/P+1E) propuse spre demolare, proiect aflat în derulare, conform Certificat de Urbanism nr. 1882 din 22.05.2020.

Terenul identificat prin CF 454666 este liber de construcții.

Asigurarea cu spații verzi

Terenul studiat nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural, care necesită a fi păstrate sau protejate și nu dispune de spații verzi amenajate. Vegetația existentă este vegetație spontană fără valoare.

2.6 ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARĂ

Lucrări de apă - canal existente

În prezent, în zonă există rețea de apă și canalizare, astfel:

- rețea canalizare Aquatim cu zonă de protecție 2,00 m stânga – dreapta pe str. Lt. O. Balea și pe str. Mircea cel Bătrân;
- rețea alimentare cu apă Aquatim cu zonă de protecție 3,00 m stânga – dreapta pe strada Locotenent Ovidiu Balea și pe strada Mircea cel Bătrân.



Nr. proiect: 128/2020
Beneficiar: S.C. VABELD-ROM S.R.L.
Titlu proiect: PUZ – LOCUINTE COLECTIVE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
Amplasament: jud. Timiș, Timișoara, str. Mircea cel Bătrân, nr. 120 (CF 454665, CF 454666)

LEVANT PROJECT

Rețele de energie electrică existente

În prezent, în zonă există rețea electrică, astfel:

- rețele electrice de 20kV și de 0,4kV, pozate aerian – pe str. Lt. O. Balea;
- rețea electrică de 20kV, pozată îngropat – pe str. Mircea cel Bătrân;

Rețea de gaze naturale

În prezent, în zonă există rețea Delgaz pe strada Locotenent Ovidiu Balea și pe strada Mircea cel Bătrân.

Telefonie și telecomunicații

În prezent, în zonă există rețea Orange pe strada Locotenent Ovidiu Balea.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Relația cadru natural-cadru construit

Nu există probleme speciale de mediu. Terenul este ocupat de o zonă verde neamenajată, reprezentată de vegetație spontană fără valoare.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Zona ce se va reglementa prin PUZ nu prezintă riscuri natural antropice.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoria echipării edilitare ce reprezintă riscuri pentru zonă.

Nu este cazul.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

În zona studiată nu sunt valori de patrimoniu care să necesite protecție.

Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

2.8 OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Terenurile ce se vor reglementa prin prezentul PUZ sunt identificate prin CF 454665 și CF454666 sunt în proprietate privată, iar construcțiile ce sunt propuse a se realiza sunt de locuire colectivă și funcțiuni complementare.

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

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

- **Concluzie ridicare topo:**
 - terenul studiat este plat, cu diferențe de nivel ne semnificative.
- **Concluzii studiu geo:**
 - terenul studiat se încadrează în categoria geotehnică 2 cu risc geotehnic moderat;
 - amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare;
 - terenul de fundare care formează zona activă este alcătuit din pământuri coezive și necoezive.

Alte studii de fundamentare nu au fost elaborate.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G ÎN VIGOARE

Conform Planului Urbanistic General aprobat al Municipiului Timișoara, terenul este încadrat în UTR 7 în intravilanul municipiului Timișoara. Conform PUG în vigoare terenurile se încadrează parțial în zona pentru locuințe și funcțiuni complementare existentă cu regim maxim P+2E și parțial zona pentru locuințe și funcțiuni complementare cu interdicție de construire până la elaborare PUZ.

Conform PUG în curs de elaborare terenurile se încadrează în UTR RrM3 – **zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic.**

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

În prezent pe amplasament nu există elemente ale cadrului natural care să pună problema menținerii acestora. Nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent, ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui balans optim între suprafețele ce se vor construi și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții.

Va fi amenajată o suprafață destinată spațiilor verzi de min. 26% din totalul suprafeței terenurilor ce fac obiectul PUZ, respectiv min. 2.654 mp., adică min. 30% din lotul nr. 1 – aferent zonei de locuire colectivă și funcțiuni complementare, respectând și Hotărârea Consiliului Local a Municipiului Timișoara nr. 289/2022 privind aprobarea actualizării și prelungirii *Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020*.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Circulația auto, velo

Se propune LOT 2 pentru întregirea circulației publice conform PUZ aprobat prin HCL 306/30.06.2022. Din acest lot de circulații se vor amenaja 2 accesuri noi, de pe strada nou propusă, (latură estică a parcelei) cu profil transversal de 12 m care va face legătura între strada Locotenent Ovidiu Balea și str. Mircea cel Bătrân.

Se propune refacerea următoarelor accesuri auto existente:

- accesul din partea nordică din strada Locotenent Ovidiu Balea;
- accesul din partea Sudică, din str. Mircea cel Bătrân.



Accesurile nou propuse pe parcela studiată se vor reglementa prin obținerea unui nou aviz de circulație, ținând cont de **Aviz Comisia de Circulație nr. DT2020-002439/10.12.2020**, obținut anterior.

Parcări

Pe parcelă vor fi asigurate locuri de parcare suficiente care să deservească funcțiunile propuse prin prezenta documentație. Se estimează realizarea unui număr total de 297 locuri de parcare dintre care 66 de locuri de parcare supraterane și 231 locuri de parcare subterane, care vor deservi unui nr. estimat de 173 apartamente și spațiilor cu funcțiuni complementare propuse la parterul clădirilor.

Circulația pietonală

Circulația pietonală se va realiza prin accesuri pietonale de pe strada Locotenent Ovidiu Balea, de pe strada Mircea cel Bătrân, cât și de pe strada nouă propusă spre amenajare.

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

Funcțiunea dominantă pentru zona reglementată prin PUZ este de locuire colectivă și funcțiuni complementare.

Am denumit cele două CF-uri existente LOT 1 și LOT 2, astfel LOT 1 - CF 454665, LOT 2 - CF 454666 și le propunem cu următoarele funcțiuni :

- LOT 1 - CF 454665 – locuințe colective și funcțiuni complementare;
- LOT 2 - CF 454666 - circulații publice.

Terenurile vor fi reglementate astfel:

CF 454665 - LOT1 – suprafață totală 8.844 mp – cu funcțiunea predominantă de locuire colectivă și funcțiuni complementare va avea definite două subzone ULc1 și ULc2 pentru a diferenția subzona cu un regim de înălțime propus de S+P+4E de la strada Locotenent Ovidiu Balea de subzona aferentă străzii Mircea cel Bătrân cu regim de înălțime de S+P+2E+Er. Astfel, pe întregul LOT 1 vom avea următoarele funcțiuni:

Ulc1 și Ulc2*:

- Locuințe colective cu funcțiuni complementare;
- Funcțiuni complementare locuirii la parterul clădirilor;
- Parcaje la sol și subsol pentru deservirea locuințelor colective și a spațiilor cu altă destinație;
- 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, 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, etc.;
- Împrejmuiri;
- Platforme colectare deșeuri menajere;



LEVANT PROJECT

Nr. proiect: 128/2020
Beneficiar: S.C. VABELD-ROM S.R.L.
Titlu proiect: PUZ – LOCUINTE COLECTIVE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
Amplasament: jud. Timiș, Timișoara, str. Mircea cel Bătrân, nr. 120 (CF 454665, CF 454666)

- 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;
- Se permite amplasarea de elemente publicitare cu fundație (totem publicitar, unipol, săgeți direcționale și panouri publicitare), construcții tehnico-edilitare și rețele utilități, stații electrice în afara limitei zonei edificabile;
- 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.

*Notă: diferența între cele 2 subzone este regimul max de înălțime. Din punct de vedere funcțional sunt permise/interzise aceleași funcțiuni.

CF 454666 - LOT2 – suprafață totală 1.192 mp - teren propus ca lot pentru circulații publice pentru completare profil stradă nouă de acces cu zone aferente, întregire profil stradal PTT 2 (stradă legătură între Ovidiu Balea și str. Mircea cel Bătrân).

BILANȚ TERITORIAL	
LOT 1 - CF 454665: Locuințe colective și funcțiuni complementare	8.844 mp – 88%
LOT 2 – CF 454666: Circulații publice	1.192 mp – 12%
TOTAL	10.036 mp – 100%

BILANȚ TERITORIAL DETALIIAT – LOT 1 – CF 454665		
LOCUINȚE COLECTIVE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	Suprafața (mp)	%
POT – suprafața max. edificabilă	3.095 mp	35%
Spațiu verde	2.654 mp	30%
Circulații interioare variabil	3.095 mp	35%
TOTAL	8.844 mp	100%

Indicatori urbanistici propuși

LOT 1 – Locuințe colective și funcțiuni complementare

Suprafață LOT = 8 844 mp

P.O.T. MAX = 35%

C.U.T. MAX = 2.00

S VERDE min. = min. 30%, respectiv 2 654 mp

Nr. apartamente estimate: 173

Nr. total locuri parcare estimate: 297 din care:

Nr. locuri parcare subterane estimate: 231

Nr. parcări la sol stimate: 66

ULc1

REGIM DE INALTIME MAX = S+P+4E

H COAMA MAX = 18.00 m

H CORNISA MAX = 16.00 m



Nr. proiect: 128/2020
Beneficiar: S.C VABELD-ROM S.R.L.
Titlu proiect: PUZ – LOCUINTE COLECTIVE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
Amplasament: jud. Timiș, Timișoara, str. Mircea cel Bătrân, nr. 120 (CF 454665, CF 454666)

LEVANT PROIECT

ULc2

REGIM DE INALTIME MAX = S+P+2E+Er
H COAMA MAX = 15.00 m
H CORNISA MAX = 13.00 m.

NOTĂ: În cazul în care se dorește acoperiș tip terasă, înălțimea max. a cornișei egală aceeași cu înălțimea max. a coamei.

LOT 2 – Circulații publice

Nu este cazul.

Amplasarea în interiorul parcelei și în raport cu limitele dintre parcele

Amplasarea construcțiilor pe **LOT1** se va face astfel:

- Subzona ULc1:

- latura N: 11.00 m față de aliniamentul străzii Locotenent Ovidiu Balea, cu respectarea frontului stradal existent;
- latura V: min. 7.00 m sau h/2, unde h reprezintă înălțimea clădirii;
- latura S: min. 7.00 m sau h/2, unde h reprezintă înălțimea clădirii, față de subzona ULc2;
- latura E: min. 5.00 m.

- Subzona ULc2:

- latura N: min. 7.00 m sau h/2, unde h reprezintă înălțimea clădirii, față de subzona ULc1;
- latura V: min. 7.00 m sau h/2, unde h reprezintă înălțimea clădirii;
- latura S: 7.00 m față de aliniament, cu respectarea frontului existent la strada Mircea cel Bătrân;
- latura E: min. 5.00 m.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Pentru deservirea edilitară a construcțiilor propuse prin prezenta documentație, se vor propune următoarele lucrări cu caracter tehnico-edilitar:

Lucrări necesare pentru asigurarea necesarului de apă potabilă

Alimentarea cu apă va fi asigurată prin branșarea la rețeaua de alimentare cu apă a Mun. Timișoara.

Lucrări necesare pentru asigurarea canalizării

Canalizarea propusă se va face în sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale) și se va racorda la canalizarea municipiului Timișoara existentă în zonă.

Apele pluviale de pe platformele betonate, parcuri, drumuri, trotuare, clădiri vor fi colectate și vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi dirijate spre un bazin de retenție și mai apoi surplusul va fi descărcat în canalizarea orașului.



Nr. proiect: 128/2020
Beneficiar: S.C. VABELD-ROM S.R.L.
Titlu proiect: PUZ – LOCUINTE COLECTIVE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
Amplasament: jud. Timiș, Timișoara, str. Mircea cel Bătrân, nr. 120 (CF 454665, CF 454666)

LEVANT PROJECT

Alimentarea cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric

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 gaze naturale

Alimentarea cu gaze se va realiza prin racordare la rețeaua existentă a orașului, prin realizarea bransamentelor aferente fiecărui obiectiv.

Telecomunicații

Fiecare construcție se va racorda la rețelele existente prin extinderea acestora.

Dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

3.7 PROECȚIA MEDIULUI

Soluția propusă prin prezentul PUZ nu va afecta mediul. Vor fi respectate toate cerințele și măsurile solicitate de către Agenția Națională de Protecția Mediului Timișoara și de legislația în vigoare.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul.

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)

Nu este cazul. Funcțiunile propuse nu reprezintă o sursă de poluare.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Nu este cazul. Canalizarea propusă se va face în sistem separativ.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Ca urmare a implementării planului vor rezulta deșeuri menajere, precum și deșeuri din construcții în faza de realizare a obiectivului. 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. De asemenea, amenajarea platformelor aferente deșeurilor se va realiza cu respectarea OMS 119/2014 și a distanței minime necesare între acestea și ferestrele camerelor de locuit.

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

Nu este cazul de recuperare a terenurilor degradate și consolidări de maluri. Spațiile verzi se vor amenaja conform reglementărilor urbanistice în vigoare.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Se propune respectarea unui procent min. 26% din totalul suprafeței terenurilor ce fac obiectul PUZ, respectiv min. 2 654 mp.



Nr. proiect: 128/2020
Beneficiar: S.C. VABELD-ROM S.R.L.
Titlu proiect: PUZ – LOCUINTE COLECTIVE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
Amplasament: jud. Timiș, Timișoara, str. Mircea cel Bătrân, nr. 120 (CF 454665, CF 454666)

LEVANT PROJECT

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Terenurile ce fac obiectul prezentului PUZ, nu sunt incluse în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

După finalizarea lucrărilor de construcție, va fi restabilit echilibrul ecologic al zonelor verzi. Se vor amenaja spații verzi, dezvoltând potențialul urbanistic al zonei studiate. Parcela va fi amenajată conform reglementărilor urbanistice în vigoare.

Valorificarea potențialului turistic și balnear

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

Tratarea criteriilor pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului (conform Hot. 1076/2004)

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

În acest context se stabilesc condițiile pentru:

- utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- reglementarea caracterului terenului studiat;
- modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcției;
- realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Obiectul Studiului de Oportunitate (și ulterior a Planului Urbanistic Zonal) constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

Prin implementarea planului vor apărea facilități privind infrastructură și utilitățile și se va 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 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.

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

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice, accentuând caracterul de globalitate a



problematicii mediului. Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților de desfășurare a activității, cu conservarea factorilor de mediu.

d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program

Apa

Prin soluțiile adoptate (de alimentare cu apă, de canalizare menajeră și pluvială) – se elimină posibilitatea de infiltrații în sol prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

Apele pluviale se vor deversa în rețeaua existentă conform propunerii de instalații edilitare aferente prezentei documentații și cu avizul deținătorului rețelei existente. Caracteristicile apei uzate corespund concentrațiilor indicatorilor apelor cu caracter menajer, neexistând utilizări de natură tehnologică poluantă.

Aerul

Având în vedere că principala sursă de poluare a zonei o reprezintă traficul din zona amplasamentului studiat, în vederea diminuării presiunii asupra factorului de mediu aer, prin proiect au fost prevăzute măsuri, ca de ex. amenajarea de spații verzi.

Zgomotul și vibrațiile

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

În faza de execuție a lucrărilor de construcții, sursele de zgomot și vibrații sunt generate de utilajele de încărcare și transport greu care funcționează pe amplasament.

Măsurile propuse pentru reducerea impactului produs de zgomot și vibrațiile asociate, vor consta în implementarea de tehnici și proceduri de control adecvate și în programe de întreținere pentru echipamentele folosite, pentru încadrarea emisiilor acustice în limite normale:

- încadrarea duratei de execuție a proiectului în termenul stabilit, astfel încât disconfortul generat de poluarea fonică să fie limitat la această perioadă;
- respectarea prevederilor H.G. nr. 1756 / 2006 privind limitarea nivelului emisiilor de zgomot în mediu produs de echipamente destinate utilizării în exteriorul clădirilor;
- se admite punerea în funcțiune numai a echipamentelor care poartă marcajul C.E. și indicația nivelului de putere acustică garantat.

Nivelul de zgomot în perioada de realizare a proiectului nu va depăși nivelul prevăzut de SR 10009:2017 – Acustică, limite admisibile ale nivelului de zgomot din mediul ambiental.

Radiațiile

În cadrul obiectivului nu se vor desfășura activități care să presupună probleme de radiații.

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.

Managementul deșeurilor menajere

Ca urmare a implementării planului vor rezulta deșeuri menajere de la viitorii rezidenți, iar în faza de edificare a construcțiilor propuse, vor rezulta deșeuri din construcții.



- Deșeurile din construcții – în faza de execuție – acestea se vor colecta în containere metalice și se vor gestiona de către societățile antreprenoare conform HG 856/2002. Va intra în sarcina antreprenorilor responsabilitatea gestionării și predării către societățile autorizate de salubritate a deșeurilor generate pe amplasament în fazele de execuție a proiectului;
- Deșeurile menajere și asimilabile celor menajere - vor fi colectate în containere inscripționate conf. Ordinului 1281/2005 și eliminate prin societăți autorizate cu mijloace de transport adecvate. 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 chimice periculoase

Nu este cazul.

Protecția calității apelor

Se vor respecta valorile prevăzute în HG nr. 188/2002 și modificată prin HG nr. 352/2005 privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate.

Protecția calității aerului

Nu există surse de poluare a atmosferei. Lucrările de construcție se vor realiza cu respectarea actelor normative în vigoare.

Protecția calității solului

La executarea lucrărilor de decopertare se vor respecta condițiile impuse prin actele de reglementare, precum și legislația în vigoare. Nu se va realiza o presiune sporită asupra solului, având în vedere procentul de ocupare a terenului. Activitățile propuse nu vor avea un impact asupra solului. S-au prevăzut măsurile adecvate pentru a nu se infiltra în sol substanțe organice poluante. Pentru protecția solului și a mediului în general, incluzând populația din zonă, ca receptor sensibil, s-a prevăzut un procent minim de 26% spațiu verde din totalul suprafeței reglementate prin PUZ.

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

a) Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

Prin măsurile luate nu este afectat peisajului, deoarece pe parcelele inițiale nu există zone verzi, arbori sau arbuști care trebuie păstrați. O dată cu edificarea construcțiilor propuse se vor organiza și măsuri de amenajare a covorului vegetal, prin plantarea de gazon, arbuști și arbori, amenajarea de zone verzi modelate după reguli peisagistice în procent de min 26%, respectiv 2.654 mp din totalul suprafeței reglementate prin PUZ. Vegetația propusă se va organiza în fâșii de vegetație înaltă și zone amenajate la nivelul solului cu peisaj floricol, gazon, arbuști și locuri de joacă, precum și platforme de depozitare deșeurilor amenajate conform legislației în vigoare.

La nivelul parcajelor se vor propune arbori - 1 arbore/ 5 locuri parcare și zone cu gazon pentru a păstra temperatura mai scăzută în zonele betonate.

b) Natura cumulativă a efectelor

Având în vedere caracteristicile planului propus, nu se identifică manifestarea de efecte cumulative prin implementarea acestuia.

c) Natura transfrontieră a efectelor

Nu se produc efecte transfrontaliere.



d) Riscul pentru sănătatea umană și pentru mediu

Zona este structurată din punct de vedere urbanistic preponderent ca și zonă de locuințe. Prin respectarea reglementărilor în vigoare, planul propus nu afectează sănătatea oamenilor sau starea mediului înconjurător, vecinătățile.

Lucrările proiectate nu influențează negativ așezările umane.

e) Mărimea și spațialitatea efectelor

Nu este cazul.

f) Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de:

- **Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniului cultural:** în zona studiată nu sunt resurse naturale speciale și nici patrimoniu natural care să fie afectat. Nu sunt elemente ale patrimoniului cultural (național, regional sau local) în zonă. Nu există caracteristici naturale speciale;
- **Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului:** conform planului, funcțiunea propusă nu presupune depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;
- **Folosirea terenului în mod intensiv:** nu este cazul.

g) Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar și internațional

În perimetrul amplasamentului nu sunt zone sau peisaje cu statut de protejare.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Realizarea rețelelor de utilități

Prin realizarea investiției propuse este necesară realizarea de bransamente, conform necesităților, la rețelele existente în zonă. Toate costurile privind extinderile, redimensionările de rețele și bransamente vor fi suportate de către investitor.

Realizarea rețelelor de comunicații

Se propune realizarea unei noi străzi de acces cu profilul transversal de 12 m, PTT2, stradă care va facilita legătura între str. Lt. Ovidiu Balea și str. Mircea cel Bătrân, care va deservi la realizarea accesurilor pe parcela studiată, din partea estică, dezvoltată pe LOT 2 și pe loturile de circulații publice reglementate prin documentația PUZ aprobată prin HCL nr. 306/30.06.2022.

Terenul identificat prin CF 454666, cu suprafață totală de 1.192 mp și lățime variabilă de la 7.50 m la 11.00 m întrecește profilul transversal de tip PTT2 până la lățimea completă de 12 m. Suprafața noii străzi va fi alcătuită din LOT 2, terenul identificat prin CF 454666 și terenul destinat circulațiilor publice reglementat prin PUZ aprobat prin HCL 306/2022, respectiv conform Aviz Comisie de Circulație nr. DT2020-002439 din 10.12.2020.

Strada propusă se va realiza conform Planurilor de acțiune aprobate de către Primăria Municipiului Timișoara.

Se prevede realizarea etapizată a accesului de pe Str. Lt. Ovidiu Balea pe strada nou propusă, avându-se în vedere situația actuală a străzii principale de acces Lt. O. Balea și situația de perspectivă cu lărgirea acesteia la 4 benzi de circulație, cu trotuare, zone verzi și piste velo, conform planșei *U.04 Reglementări Urbanistice*.



LEVANT PROJECT

Nr. proiect: 128/2020
Beneficiar: S.C. VABELD-ROM S.R.L.
Titlu proiect: PUZ – LOCUINTE COLECTIVE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
Amplasament: jud. Timiș, Timișoara, str. Mircea cel Batrân, nr. 120 (CF 454665, CF 454666)

4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI/ OPERAȚIUNII PROPUSE ÎN ZONĂ

Conform PUG aflat în vigoare la data întocmirii planului urbanistic zonal, amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Timișoara.

Prin P.U.Z. se stabilește profilul funcțional al zonei, posibilitățile de acces și echipare cu utilități și indicatorii urbanistici.

Propunerea de față urmărește reglementarea terenului din punct de vedere funcțional și al indicatorilor urbanistici, în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z.-ului aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare. Conform Strategiei de dezvoltare teritorială urbană Timișoara Nord amplasamentul se află în zona pentru locuințe colective cu regim mediu de înălțime.

5. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.

Soluția propusă eficientizează terenul și zona din care face parte, densificând o zonă irigată aflată într-o dinamică accentuată și anume zona adiacentă străzii Locotenent Ovidiu Balea.

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

- realizarea unor imobile adaptate la necesitățile actuale ale pieței, respectând legislația în vigoare și în acord 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.

6. CATEGORII DE COSTURI

6.1 COSTURI SUPTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVATI

- **Costuri suportate în interiorul P.U.Z.:** având în vedere propunerea prezentată, prin care investiția se realizează doar la nivel de proprietate privată nu și la nivel de domeniu public, costurile vor fi suportate în totalitate de către investitor și vor fi detaliate prin Planul de acțiune. Lotul 2 – circulații publice – se va amenaja de către investitor și va trece în domeniul public.
- **Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.:** nu este cazul.

6.2 COSTURI SUPTATE DE AUTORITĂȚI PUBLICE LOCALE

- **Costuri suportate în interiorul P.U.Z.:** nu este cazul.
- **Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.:** nu este cazul.

Întocmit,
arh. Miron Șuteu

Coordonator R.U.R.,
urb. Carmen Făniță

Falnită Carmen Iuliana
urb.dipl.RUR,cod U00111
08/09/2022 12:35:04 UTC+02