



LEVANT PROJECT S.R.L.

str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2
300215-Timișoara, RO
Tel: 0744-960-048

Nr. proiect: 72/2019
Beneficiar: S.C CANOVA CCM S.R.L, CILIBIU ROXANA-NICOLETA, FAUR ALEXANDRA DANIELA

Titlu proiect: **P.U.Z – LOCUINȚE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ ȘI SERVICII**
Amplasament: jud. Timiș, Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II (CF 439560, CF nr. 439561, CF nr. 439564, CF nr. 439565)

PLAN URBANISTIC ZONAL

“LOCUIȚE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ ȘI SERVICII”

Calea Torontalului, DN 6 KM 562 + 850, zona METRO II, Mun. Timișoara, jud. Timiș



LEVANT PROJECT S.R.L.

str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2
300215-Timișoara, RO
Tel: 0744-960-048

Nr. proiect: 72/2019

Beneficiar: S.C CANOVA CCM S.R.L., CILIBIU ROXANA-NICOLETA, FAUR ALEXANDRA DANIELA

Titlu proiect:

P.U.Z – LOCUINTE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ ȘI SERVICII

Amplasament:

jud. Timiș, Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II (CF 439560, CF nr. 439561, CF nr. 439564, CF nr. 439565)

Volumul 1: Memoriu de prezentare

FOAIE DE GARDĂ

| | |
|---------------------|--|
| Denumire proiect: | P.U.Z - LOCUINȚE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ ȘI SERVICII |
| Nr. proiect: | 72/2019 |
| Faza: | P.U.Z. |
| Beneficiar: | S.C CANOVA CCM S.R.L CILIBIU ROXANA-NICOLETA FAUR ALEXANDRA-DANIELA |
| Amplasament: | Calea TORONTALULUI, DN6 KM 562+850, zona METRO II 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: | Februarie 2023 |



LEVANT PROJECT S.R.L.

str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2
300215-Timișoara, RO
Tel: 0744-960-048


Nr. proiect: 72/2019
Beneficiar: S.C CANOVA CCM S.R.L., CLIBIU ROXANA-NICOLETA, FAUR ALEXANDRA DANIELA

Titlu proiect: **P.U.Z – LOCUINTE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ ȘI SERVICII**
Amplasament: jud. Timiș, Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II (CF 439560, CF nr. 439561, CF nr. 439564, CF nr. 439565)

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 S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timișoara, RO Tel: 0744-960-048 | Nr. proiect: Beneficiar: | 72/2019 S.C CANOVA CCM S.R.L., CILIBIU ROXANA-NICOLETA, FAUR ALEXANDRA DANIELA |
| | Titlu proiect: Amplasament: | P.U.Z – LOCUINTE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ ȘI SERVICII jud. Timiș, Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II (CF 439560, CF nr. 439561, CF nr. 439564, CF nr. 439565) |

Borderou general al P.U.Z

- **Piese scrise:**
 - **Volumul 1: Memoriu de prezentare**
 - **Volumul 2: Regulament Local de Urbanism aferent P.U.Z**


- **Piese desenate**
 - **Piese obligatorii**
 - Plan topografic
 - U.01 – Încadrare în teritoriu
 - U.02 - Situație existentă
 - U.03 - Reglementări urbanistice – zonificare
 - U.03.1 – Plan dezvoltare în perspectivă
 - U.04 - Reglementări – echipare edilitară
 - U.04.1 - Reglementări – instalații electrice
 - U.05 - Proprietatea asupra terenurilor
 - U.07 - Studiu de cvartal
 - U.08 - Propunere mobilare
 - **Piese opționale**
 - U.09 - Randări volumetrice
 - U.10 – Parcări subterane

| | | |
|--|--------------------------------|--|
|  LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timișoara, RO Tel: 0744-960-048 | Nr. proiect: Beneficiar: | 72/2019 S.C CANOVA CCM S.R.L., CILIBIU ROXANA-NICOLETA, FAUR ALEXANDRA DANIELA |
| | Titlu proiect: Amplasament: | P.U.Z – LOCUINTE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ ȘI SERVICII jud. Timiș, Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II (CF 439560, CF nr. 439561, CF nr. 439564, CF nr. 439565) |

MEMORIU DE PREZENTARE

Cuprins

| | |
|--|-----------|
| 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 | 8 |
| 2.3 Elemente ale cadrului natural..... | 8 |
| 2.4 Circulația | 9 |
| 2.5 Ocuparea terenurilor..... | 9 |
| 2.6 Echipare edilitară | 10 |
| 2.7 Probleme de mediu..... | 11 |
| 2.8 Opțiuni ale populației | 11 |
| 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ..... | 11 |
| 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare | 11 |
| 3.2 Prevederi ale P.U.G. | 12 |
| 3.3 Valorificarea cadrului natural | 12 |
| 3.4 Modernizarea circulației..... | 12 |
| 3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici | 13 |
| 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare | 15 |
| 3.7 Protecția mediului | 16 |
| 3.8 Obiective de utilitate publică | 20 |
| 4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE..... | 20 |

| | |
|--|--|
|  LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timișoara, RO Tel: 0744-960-048 | Nr. proiect: 72/2019 Beneficiar: S.C CANOVA CCM S.R.L., CILIBIU ROXANA-NICOLETA, FAUR ALEXANDRA DANIELA |
| | Titlu proiect: P.U.Z – LOCUINȚE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ ȘI SERVICII Amplasament: jud. Timiș, Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II (CF 439560, CF nr. 439561, CF nr. 439564, CF nr. 439565) |

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

| | |
|---------------------|--|
| Nr. proiect: | 72/2019 |
| Denumire proiect: | P.U.Z - LOCUINȚE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ ȘI SERVICII |
| Faza: | P.U.Z |
| Beneficiar: | S.C CANOVA CCM S.R.L CILIBIU ROXANA-NICOLETA FAUR ALEXANDRA-DANIELA |
| Amplasament: | Calea Torontalului, DN6 KM 562+850, zona METRO II 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. 2378 din 09.07.2020, prelungit până la 06.06.2023 emis de către Primăria Municipiului Timișoara.

Prezenta documentație are drept scop întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal – P.U.Z pentru parcelele situate în intravilanul mun. Timișoara, în partea de nord-vest, în zona Căii Torontalului, pe DN6 KM 562+850, zona METRO II, identificate prin CF-urile menționate mai jos, în vederea modificării funcțiunii și anume din locuințe individuale în regim de înălțime S+P+2E, conform PUZ aprobat prin HCL 77/2010, în locuințe colective în regim de înălțime D+P+2E+Er.


Terenurile studiate care fac obiectul prezentei documentații sunt identificate prin:

- CF 439560 nr. top. 439560 cu funcțiune de locuințe individuale;
- CF 439561 nr. top. 439561 cu funcțiune de locuințe individuale;
- CF 439564 nr. top. 439564 cu funcțiune de locuințe individuale;
- CF 439565 nr. top. 439565 cu funcțiune de locuințe individuale.

Conform P.U.Z aprobat prin HCL 77/23.02.2010, terenurile pentru drum, identificate prin:

- CF 439577 nr. top. 439577 cu funcțiune de teren arabil pentru drum;
- CF 449127 nr. top. 449127 cu funcțiune de teren arabil pentru drum

au fost cedate domeniului public al Municipiului Timișoara pentru realizare căi de comunicație și accesuri.

| | |
|---|--|
|  <p>LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timișoara, RO Tel: 0744-960-048</p> | <p>Nr. proiect: 72/2019 Beneficiar: S.C CANOVA CCM S.R.L., CILIBIU ROXANA-NICOLETA, FAUR ALEXANDRA DANIELA</p> |
| | <p>Titlu proiect: P.U.Z – LOCUINTE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ ȘI SERVICII Amplasament: jud. Timiș, Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II (CF 439560, CF nr. 439561, CF nr. 439564, CF nr. 439565)</p> |

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.

Stabilirea condițiilor de sistematizare urbane sunt necesare în vederea autorizării obiectivelor viitoare investiții: construire locuințe colective, amenajare locuri de parcare în incintă, amenajare accesuri, împrejmuire proprietate și organizare de șantier, etc.

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 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.

1.3 Surse de documentare

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

- Planul de amenajare a teritoriului administrativ al municipiului Timișoara;
- Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara;
- HCL 62/28.02.2012 privind aprobarea "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 și Anexa 1 - Cadastrul Verde",
- Strategia de dezvoltare teritorială urbană Timișoara Nord aprobată prin HCL nr. 365/2022
- HCL 77/23.02.2010 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Locuințe individuale, colective, funcțiuni complementare, comerț și servicii", zona Calea Torontalului, DN6 km 562+850, Timișoara;
- Studiul geotehnic întocmit de PFA Hilohi Victor;
- Ridicarea topografică Stereo 70 realizată de către West Cad S.R.L.;
- Certificat de Urbanism nr. 2378 din 09.07.2020 prelungit până la 06.06.2023;
- Aviz de oportunitate nr. 01 din 06.01.2022.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII


2.1 Evoluția zonei

Amplasamentul studiat se află în Calea Torontalului, pe partea stânga a DN6, km 562+850, drumul ce leagă municipiul Timișoara de orașul Sânnicolau Mare.

Zona în care este situat terenul reglementat prin PUZ este o zonă predominant arabilă în care sunt prezente funcțiuni de locuire, dar și de servicii/comerț și industriale.

Proiectul propus constă în modificarea funcțiilor loturilor identificate prin CF nr. 439560, CF 439561, CF 439564 și CF 439565 și anume din funcțiunea de locuințe individuale în regim de înălțime S+P+2E, conform PUZ aprobat prin HCL 77/2010, în funcțiunea de locuințe colective în regim de înălțime D+P+2E+Er.

Amplasamentul propus spre reglementare face parte din P.U.Z-ul aprobat prin HCL 77/2010.

| | | |
|--|--------------------------------|--|
|  LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timișoara, RO Tel: 0744-960-048 | Nr. proiect: Beneficiar: | 72/2019 S.C CANOVA CCM S.R.L., CILIBIU ROXANA-NICOLETA, FAUR ALEXANDRA DANIELA |
| | Titlu proiect: Amplasament: | P.U.Z – LOCUINȚE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ ȘI SERVICII jud. Timiș, Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II (CF 439560, CF nr. 439561, CF nr. 439564, CF nr. 439565) |

În momentul de față, zona de nord a Timișoarei este supusă unei dezvoltări masive ce se va întinde și în următorii ani, lucru care aduce cu el nevoia unei reglementări. În acest scop, Strategia de dezvoltare teritorială urbană Timișoara Nord, aprobată prin HCL nr. 365/2022, impune noi restricții de zonificare.

Astfel, prin schimbarea funcțiunii din locuințe individuale în regim de înălțime S+P+2E, conform PUZ aprobat prin HCL 77/2010, în locuințe colective în regim de înălțime D+P+2E+Er, amplasamentul studiat se încadrează în zona 26 – Locuințe colective cu regim mediu de înălțime din Strategia de dezvoltare teritorială urbană Timișoara Nord aprobată prin HCL nr. 365/2022.

2.2 Încadrare în localitate

Amplasamentul studiat se află în Calea Torontalului, pe partea stângă a DN6, în zona km 562+850 pe drumul național ce leagă municipiul Timișoara de orașul Sânnicolau Mare.

Zona în care sunt situate terenurile propuse spre reglementare prin PUZ este o zonă predominant arabilă, în care există funcțiuni de locuire, dar și de servicii/comerț și industriale.

Parcelele pentru care se propune modificarea funcțiunii din locuințe individuale cu regim de înălțime S+P+2E în locuințe colective cu regim de înălțime D+P+2E+Er (C.U. nr. 2378 din 09.07.2020 prelungit până la 06.06.2023), fac parte din PUZ-ul aprobat prin HCL 77/2010.

Vecinătăți și limite

Teritoriul care urmează a fi studiat prin PUZ are o formă rectangulară și prezintă ca limite definite următoarele:

- Nord-Vest: teren privat neconstruit;
- Nord-Est: Calea Torontalului;
- Sud-Est: teren privat – spații comerciale METRO;
- Sud-Vest: DE 732/1/1 teren pentru drum, domeniu public – Municipiul Timișoara.

Situația juridică a terenului

Terenurile studiate se află în proprietatea privată a beneficiarilor:

- S.C CANOVA CCM S.R.L – terenuri identificate prin CF nr. 439560 și CF nr. 439561
- Cilibiu Roxana Nicoleta – teren identificat prin CF nr. 439564
- Faur Alexandra Daniela - teren identificat prin CF nr. 439565

Terenurile reglementate sunt libere de construcții și sunt salubre.

2.3 Elemente ale cadrului natural


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.

Terenurile studiate sunt plate, cu diferențe de nivel ne semnificative, libere de construcții și ocupate de o zonă verde neamenajată reprezentată de vegetație spontană. Nu dispun de elemente valoroase ale cadrului natural și nu există vegetație (copaci, pomi) ce necesită a fi păstrată sau protejată.

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

| | |
|--|--|
|  LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timișoara, RO Tel: 0744-960-048 | Nr. proiect: 72/2019 Beneficiar: S.C CANOVA CCM S.R.L., CILIBIU ROXANA-NICOLETA, FAUR ALEXANDRA DANIELA |
| | Titlu proiect: P.U.Z – LOCUINȚE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ ȘI SERVICII Amplasament: jud. Timiș, Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II (CF 439560, CF nr. 439561, CF nr. 439564, CF nr. 439565) |

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

Accesul auto se face prin intermediul drumurilor de exploatare De 732/1/1 și De 715 racordate la rețeaua majoră de circulație DN6 Timișoara – Sânicolau Mare, respectiv a terenurilor domeniu public, identificate prin CF nr. 424402, CF nr. 436226 și CF nr. 424400, care au destinația de drum.

În momentul de față nu este amenajată o cale de circulație auto la nivelul terenurilor identificate prin CF nr. 439577, respectiv CF nr. 449127, care au destinația de circulații publice reglementate prin PUZ-ul inițial aprobat prin HCL 77/2010.

Accesul pietonal

Nu este amenajat în momentul de față.


Accesul velo

Nu este amenajat în momentul de față.

2.5 Ocuparea terenurilor

Suprafața totală a P.U.Z-ului aprobat prin HCL 77/2010 este de 56.400 mp, iar suprafața terenurilor reglementate prin prezentul P.U.Z și propuse spre reconversie din teren pentru locuințe individuale în teren pentru locuințe colective, funcțiuni complementare, comerț și servicii este de 3.102 mp., suprafață formată din LOT 4, LOT 5, LOT 8 și LOT 9.

| Nr. CF | Lot | Suprafață | Funcțiuni existente a loturilor reglementate prin PUZ aprobat prin HCL 77/2010 conform CF | Funcțiune propusă prin prezentul PUZ |
|--------|-------|-----------|---|--|
| 439560 | LOT 4 | 773 mp | Teren arabil pentru locuințe individuale | Teren pentru locuințe colective, funcțiuni complementare, comerț și servicii |

| | | |
|--|--------------------------------|--|
|  LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timișoara, RO Tel: 0744-960-048 | Nr. proiect: Beneficiar: | 72/2019 S.C CANOVA CCM S.R.L., CILIBIU ROXANA-NICOLETA, FAUR ALEXANDRA DANIELA |
| | Titlu proiect: Amplasament: | P.U.Z – LOCUINTE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ ȘI SERVICII jud. Timiș, Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II (CF 439560, CF nr. 439561, CF nr. 439564, CF nr. 439565) |

| | | | | |
|---------------|-------|-----------------|--|--|
| 439561 | LOT 5 | 773 mp | Teren arabil pentru locuințe individuale | Teren pentru locuințe colective, funcțiuni complementare, comerț și servicii |
| 439564 | LOT 8 | 773 mp | Teren arabil pentru locuințe individuale | Teren pentru locuințe colective, funcțiuni complementare, comerț și servicii |
| 439565 | LOT 9 | 783 mp | Teren arabil pentru locuințe individuale | Teren pentru locuințe colective, funcțiuni complementare, comerț și servicii |
| TOTAL | | 3.102 mp | | |

Terenurile identificate prin

- CF nr. 439577 – LOT 41 – 4.514 mp
- CF nr. 449127 – LOT 42 – 5.515 mp

își păstrează funcțiunea de circulații publice. Acestea au fost cedate domeniului public pentru realizare căi de circulație, conform PUZ aprobat prin HCL 77/2010.

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Terenurile studiate sunt plate, cu diferențe de nivel nesemnificative, libere de construcții.

Asigurarea cu spații verzi

Terenurile studiate nu dispun de elemente valoroase ale cadrului natural și nu există vegetație (copaci, pomi) ce necesită a fi păstrată sau protejată.

Se vor păstra loturile propuse și aprobate ca zone verzi prin PUZ aprobat prin HCL nr. 77/2010, în cadrul acestora se vor amenaja și spații de joacă pentru copii care să deservească locuințele colective propuse.

2.6 Echipare edilitară

Lucrări de apă - canal existente

În prezent, pe terenurile reglementate nu există instalații de alimentare cu apă și nici instalații de canalizare menajeră și pluvială.

Conform Aviz Tehnic de Amplasament Aquatim nr. 57262/28.08.2020, pe Calea Torontalului există rețea de apă AΦ400 și rețea de canalizare CΦ400.

Rețele de energie electrică existente


În prezent, terenurile reglementate nu sunt alimentate cu energie electrică.

Rețea de gaze naturale

În prezent, pe terenurile reglementate nu există rețele de gaze naturale, dar conform Aviz de principiu Delgaz Grid SA, nr. 1680/14.08.2020, pe strada principală, respectiv Calea Torontalului există rețea de gaz.

Telefonie și telecomunicații

Pe amplasament nu există rețea de telefonie și telecomunicații.

| | |
|--|--|
|  LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timișoara, RO Tel: 0744-960-048 | Nr. proiect: 72/2019 Beneficiar: S.C CANOVA CCM S.R.L., CILIBIU ROXANA-NICOLETA, FAUR ALEXANDRA DANIELA |
| | Titlu proiect: P.U.Z – LOCUINȚE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ ȘI SERVICII Amplasament: jud. Timiș, Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II (CF 439560, CF nr. 439561, CF nr. 439564, CF nr. 439565) |

2.7 Probleme de mediu

Relația cadru natural-cadru construit

Terenul este ocupat de o zonă verde neamenajată, reprezentată de vegetație spontană fără valoare. Se va asigura un balans optim între suprafața ocupată de construcție și suprafața rezervată spațiului verde.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Zona amplasamentului obiectivului studiat 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 Opțiuni ale populației

Terenurile studiate identificate prin CF nr. 439560, CF nr. 439561, CF nr. 439564 și CF nr. 439565 sunt în proprietate privată, iar terenurile identificate prin CF nr. 439577 și CF nr. 449127 aparțin domeniului public al Municipiului Timișoara.

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


Concluzii ridicare topo: terenurile studiate sunt plate, cu diferențe de nivel ne semnificative.

Concluzii studiu geo:

- terenurile studiate se încadrează în categoria geotehnică 1 cu risc geotehnic redus.
- terenul este apt de fundare pentru viitoarele investiții care vor fi edificate pe amplasamentul cercetat;

Recomandări:

- pentru fiecare imobil ce urmează a fi edificat pe acest amplasament se va întocmi câte un studiu geotehnic în urma căruia se vor recomanda adâncimile minime de fundare.

| | |
|--|--|
|  LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timișoara, RO Tel: 0744-960-048 | Nr. proiect: 72/2019 Beneficiar: S.C CANOVA CCM S.R.L., CILIBIU ROXANA-NICOLETA, FAUR ALEXANDRA DANIELA |
| | Titlu proiect: P.U.Z – LOCUINTE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ ȘI SERVICII Amplasament: jud. Timiș, Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II (CF 439560, CF nr. 439561, CF nr. 439564, CF nr. 439565) |

3.2 Prevederi ale P.U.G.

Conform Planului Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 77/2010, cele 4 terenuri ce fac obiectul PUZ sunt reglementate ca zona de locuințe individuale.

Prin Strategia de Dezvoltare Teritorială Urbană Timișoara Nord, aprobată prin HCL nr. 365/2022, terenurile sunt încadrate în zona de Locuințe colective cu regim mediu de înălțime.

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 amenajarea de zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții. **Loturile reglementate ca spații verzi prin PUZ-ul aprobat prin HCL 77/2010 nu se propun spre modificare.**

Prin prezentul PUZ loturile 4, 5, 8 și 9 vor adăuga la zonele amenajate de spații verzi un procent de min. 30 % din suprafața fiecărui lot, după cum urmează:

- LOT 4 cu suprafață totală de 773 mp – spațiu verde min. 232 mp
- LOT 5 cu suprafață totală de 773 mp – spațiu verde min. 232 mp
- LOT 8 cu suprafață totală de 773 mp – spațiu verde min. 232 mp
- LOT 9 cu suprafață totală de 783 mp – spațiu verde min. 235 mp

Suprafață totală LOT 4, 5, 8, 9 = 3.102 mp - spațiu verde min. 931 mp

Se va respecta suprafața minimă a spațiilor verzi conform HCL nr. 62/2012 privind aprobarea "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 și Anexa 1 - Cadastrul Verde".

3.4 Modernizarea circulației

Circulația auto, velo

Prin PUZ aprobat prin HCL 77/2010, accesul la parcele a fost reglementat astfel:

- în partea Nord-Estică printr-un drum colector dinspre intersecția METRO II, magazin amplasat pe parcela vecină;
- în partea Sud-Vestică prin DE732/1/1, drum de exploatare, racordat la rețeaua majoră de circulație DN6 prin intermediul drumului de acces la METRO II.


Se propune păstrarea și realizarea de accesuri auto și velo precum și a profilelor transversale propuse și aprobate prin HCL 77/2010. Nu se propun modificări în ceea ce privește profilul transversal deja aprobat.

Accesul individual pe parcelele ce fac obiectul PUZ, respectiv LOT 4, LOT 5, LOT 8, LOT 9 se va realiza din strada propusă prin PUZ aprobat prin HCL 77/2010 (prin CF nr. 439577 și CF nr. 449127), strada care traversează zona studiată pe direcția Sud-Vest – Nord-Est.

Pe fiecare lot în parte LOT 4, LOT 5, LOT 8, LOT 9, se va configura câte un acces de pe stradă-domeniu public pe parcelă-domeniu privat.

Conform, situației prezente, până la lărgirea DN6 – Calea Torontalului realizarea accesului se va face etapizat:

- în etapa I – accesul se va face prin intermediul drumurilor de exploatare De 732/1/1 și De 715 racordate la rețeaua majoră de circulație DN6 Timișoara – Sânicolau Mare, respectiv a terenurilor domeniu public cu destinația de drum identificate prin CF nr. 424402, CF nr. 436226 și CF nr. 424400. În momentul de față nu este amenajată o cale de circulație auto la

| | |
|--|--|
|  LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timișoara, RO Tel: 0744-960-048 | Nr. proiect: 72/2019 Beneficiar: S.C CANOVA CCM S.R.L., CILIBIU ROXANA-NICOLETA, FAUR ALEXANDRA DANIELA |
| | Titlu proiect: P.U.Z – LOCUINTE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ ȘI SERVICII Amplasament: jud. Timiș, Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II (CF 439560, CF nr. 439561, CF nr. 439564, CF nr. 439565) |

nivelul CF-ului 439577, respectiv CF nr. 449127 (CF-uri cu destinația de circulații publice propuse prin PUZ-ul inițial aprobat prin HCL 77/2010);

- în etapa II, accesul se va face din Calea Torontalului – DN 6, strada propusă spre lărgire, conform P.U.G. în curs de elaborare, pe terenurile identificate prin CF nr. 439577 și CF nr. 449127, conform unui proiect ce se va elabora ulterior aprobării prezentei documentații.

Parcări

Parcățile necesare funcțiilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului (a nivelul solului, cât și la nivelul demisolului) și se vor asigura locuri de parcare suficiente care să deservească funcțiunii de locuire colectivă și a funcțiilor complementare, de comerț și de servicii, cu respectarea HG 525/1996, Anexa 5. 2

Circulația pietonală

Circulația pietonală se va amenaja conform profilului transversal aprobat prin HCL 77/2010 și preluat în prezenta documentație. Pentru fiecare lot se va amenaja minim un acces, acesta nu este obligatoriu să fie exclusiv pietonal.

3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Funcțiunea propusă pentru loturile 4, 5, 8, 9 este de locuire colectivă, funcțiuni complementare, comerț și servicii.

Terenurile reglementate fac parte din intravilanul Municipiului Timișoara și din teritoriul administrativ al acestuia.

Terenurile reglementate, identificate prin:


- CF nr. 439560 – LOT 4 – suprafață de 773 mp;
- CF nr. 439561 – LOT 5 - suprafață de 773 mp;
- CF nr. 439564 – LOT 8 - suprafață de 773 mp;
- CF nr. 439565 – LOT 9 - suprafață de 783 mp

vor fi zonificate astfel:

- locuințe colective cu funcțiuni complementare, comerț și servicii;
- circulații auto, pietonale și parcaje;
- zone verzi;
- circulații publice.

Indicatori urbanistici propuși

| | |
|-------------------|--|
| POT max. | 35% |
| CUT max. | 1.3 |
| Zonă spații verzi | Min 30% /lot - cu respectarea HCL nr. 289/2022 |
| Regim de înălțime | Max. D+P+2E+Er H _{max} cornișă = 13 m H _{max} coamă = 15 m |

| | |
|--|--|
|  LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timișoara, RO Tel: 0744-960-048 | Nr. proiect: 72/2019 Beneficiar: S.C CANOVA CCM S.R.L., CILIBIU ROXANA-NICOLETA, FAUR ALEXANDRA DANIELA |
| | Titlu proiect: P.U.Z – LOCUINTE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ ȘI SERVICII Amplasament: jud. Timiș, Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II (CF 439560, CF nr. 439561, CF nr. 439564, CF nr. 439565) |

Bilanț teritorial

| Nr. CF | Lot | Suprafață | % |
|---|--------|------------------|--------------|
| 439560 | LOT 4 | 773 mp | 6 % |
| 439561 | LOT 5 | 773 mp | 6 % |
| 439564 | LOT 8 | 773 mp | 6 % |
| 439565 | LOT 9 | 783 mp | 6 % |
| Zona locuințe colective, funcțiuni complementare, comerț și servicii | | 3.102 mp | 24 % |
| 439577 | LOT 41 | 4.514 | 34 % |
| 449127 | LOT 42 | 5.515 | 43 % |
| Circulații domeniu public | | 10.029 mp | 76 % |
| TOTAL | | 13.131 mp | 100 % |

Parcelele pentru care s-a întocmit prezenta documentație de P.U.Z. sunt situate în intravilanul Municipiului Timișoara și însumează o suprafață totală de 3.102 mp (parcele reglementate – schimbare de funcțiune).

Parcelele care au fost cedate domeniului public pentru realizare de accesuri și circulații publice, conform PUZ aprobat prin HCL 77/2010 (CF nr. 439577 - LOT 41 și CF nr. 49127 - LOT 42) însumează 10.029 mp.

Amplasarea în interiorul parcelei și în raport cu limitele dintre parcele

Amplasarea construcțiilor pe **LOT 4, LOT 5, LOT 8, LOT 9** se va face astfel:


- retragere față de aliniamentul stradal - min. 5.00 m;
- retragere față de limita posterioară a parcelei - min. 10.00 m;
- se permite cuplarea construcțiilor pe limita de proprietate comună, respectiv limita dintre LOT 4 și LOT 5 și limita dintre LOT 8 și LOT 9 cu condiția de a se corela cele două corpuri de clădire. În caz contrar, se recomandă o retragere de min. 5.00 m față de limita laterală de proprietate;
- retragere față de limitele laterale de proprietate învecinate cu parcelele de zone verzi - min. 5.00 m;

Astfel, se permite realizarea de imobile cuplate sau izolate în cadrul zonei edificabile, cu retragere obligatorie de min. 10 m față de limita posterioară, min. 5 m față de aliniament și min. 5 m față de limitele laterale-vecini cu lot reglementat ca zonă verde prin PUZ aprobat prin HCL 77/23.02.2020.

Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr.119/2014.

Se recomandă asigurarea iluminatului natural a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public în clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială).

Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi făcută astfel încât, pentru toate incaperile de locuit să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h.

| | |
|--|--|
|  LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timișoara, RO Tel: 0744-960-048 | Nr. proiect: 72/2019 Beneficiar: S.C CANOVA CCM S.R.L., CILIBIU ROXANA-NICOLETA, FAUR ALEXANDRA DANIELA |
| | Titlu proiect: P.U.Z – LOCUINȚE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ ȘI SERVICII Amplasament: jud. Timiș, Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II (CF 439560, CF nr. 439561, CF nr. 439564, CF nr. 439565) |

Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de insorire de 1 ora și 1/2, potrivit Ordinului Ministerului Sănătății nr 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandările privind modul de viață al populației.

Se va asigura pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv la Nord.

Propunerea P.U.Z – *Locuințe colective, funcțiuni complementare, comerț și servicii, amplasament Calea Torontalului DN6 KM 562+850*, vizează dezvoltarea unei zone cu funcțiunea de locuire colectivă și funcțiuni complementare*, prin modificarea zonei reglementate prin HCL 77/2010 ca fiind zonă pentru locuințe individuale.

Funcțiunile complementare* permise:

- **spații pentru servicii și comerț de capacitate redusă** (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, cafenele, patiserii, coafor etc.) cu acces public (de proximitate) și **sunt permise cu îndeplinirea următoarelor condiții:**
 - să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
 - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
 - să se asigure locurile de parcare necesare în incintă;

Se propune un număr estimat de 8 apartamente pe lot, pentru care se estimează un necesar de 10 locuri de parcare/lot (2 la nivelul solului, 8 la nivelul demisolului).

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 se va asigura din sistemul centralizat al municipiului Timișoara, prin extinderea rețelei alimentare cu apă, ținându-se cont de soluția propusă prin P.U.Z aprobat prin HCL 77/2010.

Consumul de apă va consta în principal din consum menajer pentru locatari și pentru angajații funcțiilor complementare, a spațiilor comerciale și servicii.


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 – rețea CΦ400 pe Calea Torontalului, conform anexă Aviz Tehnic de Amplasament Aquatim nr. 57262/28.08.2020.

Apele meteorice se infiltrează în sol, în zona verde sau la limita proprietății, iar cele provenite de pe acoperișurile clădirilor, de pe parcaje interioare și platforme betonate vor fi colectate într-un bazin de retenție cu stație de pompare și utilizate la irigarea spațiilor verzi.

Apele pluviale de pe clădiri, platforme betonate, drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi și dirijate spre un bazin de retenție. 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 Aquatim, la 45 de minute după încheierea precipitațiilor.

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

| | |
|--|--|
|  LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timișoara, RO Tel: 0744-960-048 | Nr. proiect: 72/2019 Beneficiar: S.C CANOVA CCM S.R.L., CILIBIU ROXANA-NICOLETA, FAUR ALEXANDRA DANIELA |
| | Titlu proiect: P.U.Z – LOCUINȚE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ ȘI SERVICII Amplasament: jud. Timiș, Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II (CF 439560, CF nr. 439561, CF nr. 439564, CF nr. 439565) |

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, ținându-se cont de soluția propusă prin PUZ aprobat prin HCL 77/2010.

Telecomunicații

Fiecare construcție se va racorda la rețelele existente prin extinderea acestora. La comanda beneficiarilor, obiectivele pot fi racordate la rețelele de telecomunicații aparținând S.C. TELEKOM S.A.

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

Ventilația

Ventilarea grupurilor sanitare și a demisolului se recomandă a se face natural.

3.7 Protecția mediului

Soluția propusă prin prezentul P.U.Z 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.

| | |
|---|--|
|  <p>LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timișoara, RO Tel: 0744-960-048</p> | <p>Nr. proiect: 72/2019 Beneficiar: S.C CANOVA CCM S.R.L., CILIBIU ROXANA-NICOLETA, FAUR ALEXANDRA DANIELA</p> |
| | <p>Titlu proiect: P.U.Z – LOCUINTE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ ȘI SERVICII Amplasament: jud. Timiș, Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II (CF 439560, CF nr. 439561, CF nr. 439564, CF nr. 439565)</p> |

Organizarea sistemelor de spații verzi

Se propune respectarea unui procent de spațiu verde de minim de 30%/ lot, cu respectarea H.C.L nr. 62/2012 privind aprobarea "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 și Anexa 1 - Cadastrul Verde"

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Terenurile ce fac obiectul prezentului P.U.Z, 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

Terenul studiat se situează în intravilan, în partea de nord a municipiului Timișoara, în zona METRO II.

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 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 infrastructura privind utilitățile.

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

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este aceea de locuințe colective și funcțiuni complementare. Arealul studiat din zona Metro II face parte din intravilanul Municipiului Timișoara și din teritoriul administrativ al acestuia.

| | |
|--|--|
|  LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timișoara, RO Tel: 0744-960-048 | Nr. proiect: 72/2019 Beneficiar: S.C CANOVA CCM S.R.L., CILIBIU ROXANA-NICOLETA, FAUR ALEXANDRA DANIELA |
| | Titlu proiect: P.U.Z – LOCUINTE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ ȘI SERVICII Amplasament: jud. Timiș, Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II (CF 439560, CF nr. 439561, CF nr. 439564, CF nr. 439565) |

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.

Proiectul propus se aliniază proiectelor de dezvoltare durabilă a zonei.

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.

| | |
|--|--|
|  LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timișoara, RO Tel: 0744-960-048 | Nr. proiect: 72/2019 Beneficiar: S.C CANOVA CCM S.R.L., CILIBIU ROXANA-NICOLETA, FAUR ALEXANDRA DANIELA |
| | Titlu proiect: P.U.Z – LOCUINTE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ ȘI SERVICII Amplasament: jud. Timiș, Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II (CF 439560, CF nr. 439561, CF nr. 439564, CF nr. 439565) |

Radiațiile

În cadrul obiectivului propus nu se vor desfășura activități care produc 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 și utilizatori, iar în faza de edificare a construcțiilor propuse, vor rezulta deșeuri din construcții.

- Deșeuri 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;
- Deșeuri menajere și asimilabile celor menajere - vor fi colectate în containere inscripționate conform 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 30% spații verzi/ lot.

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 apare efectul permanent asupra peisajului, deoarece pe parcelele inițiale nu există arbori sau arbuști care trebuie păstrați. O dată cu edificarea construcțiilor propuse se vor organiza și măsuri de refacere a covorului vegetal, prin plantarea de gazon, arbuști și arbori, amenajarea de zone verzi modelate după reguli peisagistice.

| | |
|--|--|
|  LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timișoara, RO Tel: 0744-960-048 | Nr. proiect: 72/2019 Beneficiar: S.C CANOVA CCM S.R.L., CILIBIU ROXANA-NICOLETA, FAUR ALEXANDRA DANIELA |
| | Titlu proiect: P.U.Z – LOCUINTE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ ȘI SERVICII Amplasament: jud. Timiș, Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II (CF 439560, CF nr. 439561, CF nr. 439564, CF nr. 439565) |

- b) Natura cumulativă a efectelor**
 Având în vedere caracteristicile planului propus, nu se identifică manifestarea de efecte cumulative prin implementarea acestuia.
- c) Natura trans frontieră 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


Terenurile pe care se propune investiția sunt reglementate ca fiind zonă pentru locuințe colective și funcțiuni complementare. Prin realizarea investiției propuse se vor modifica necesitățile privind asigurarea utilităților urbane și 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

Prin prezenta documentație nu se propun cedări de teren în vederea rețelelor de comunicații, acestea fiind deja aprobate și realizate, conform documentației HCL nr. 77/2010.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția propusă nu afectează în vreun fel trăsăturile specifice zonei urbane din care face parte. Aceasta se încadrează în tendințele de dezvoltare ale zonei conform Strategiei de dezvoltare teritorială urbană Timișoara Nord, respectiv zona de Locuințe colective cu regim mediu de înălțime.

| | |
|--|--|
|  LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timișoara, RO Tel: 0744-960-048 | Nr. proiect: 72/2019 Beneficiar: S.C CANOVA CCM S.R.L., CILIBIU ROXANA-NICOLETA, FAUR ALEXANDRA DANIELA |
| | Titlu proiect: P.U.Z – LOCUINTE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ ȘI SERVICII Amplasament: jud. Timiș, Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II (CF 439560, CF nr. 439561, CF nr. 439564, CF nr. 439565) |

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

- realizarea unor imobile 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 această 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

Coordonator R.U.R,

urb. Carmen Falniță