



LEVANT PROJECT S.R.L

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

Nr. proiect: 128/2020
Beneficiar: S.C. VABELD-ROM S.R.L.
Titlu proiect: **P.U.Z – Locuințe colective și funcțiuni complementare**
Amplasament: jud. Timiș, Timișoara, str. Mircea cel Bătrân, nr. 120 (C.F nr. 454665)

Volumul 1:

Memoriu de prezentare

P.U.Z – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Nr. proiect:	128/2020
Faza:	P.U.Z.
Beneficiar:	S.C VABELD-ROM S.R.L
Amplasament:	jud. Timiș, Municipiul Timișoara, str. Mircea cel Bătrân, nr. 120 CF nr. 454665
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:	Martie 2025



LEVANT PROJECT S.R.L

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

Nr. proiect: 128/2020
Beneficiar: S.C. VABELD-ROM S.R.L
Titlu proiect: **P.U.Z – Locuințe colective și funcțiuni complementare**
Amplasament: jud. Timiș, Timișoara, str. Mircea cel Batrân, nr. 120 (CF 454665)

Cuprins

1. INTRODUCERE	3
1.1 Date de recunoaștere a documentației	3
1.2 Obiectul lucrării	3
1.3 Surse de documentare	4
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	4
2.1 Evoluția zonei.....	4
2.2 Încadrarea în localitate	5
2.3 Elemente ale cadrului natural.....	5
2.4 Circulația	6
2.5 Ocuparea terenurilor.....	6
2.6 Echiparea tehnico – edilitară	7
2.7 Probleme de mediu.....	8
2.8 Opțiuni ale populației	8
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	8
3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare	8
3.2 Prevederi ale P.U.G în vigoare	8
3.3 Valorificarea cadrului natural	9
3.4 Modernizarea circulației.....	9
3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	10
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare	12
3.7 Protecția mediului	15
Tratarea criteriilor pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului (conform Hot. 1076 din 2004)	16
3.8 Obiective de utilitate publică.....	19
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: 128/2020
Beneficiar: S.C. VABELD-ROM S.R.L.
Titlu proiect: **P.U.Z – Locuințe colective și funcțiuni complementare**
Amplasament: jud. Timiș, Timișoara, str. Mircea cel Bătrân, nr. 120 (CF 454665)

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

Beneficiar: **S.C VABELD-ROM S.R.L.**
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, pentru terenurile identificate prin CF nr. 454665, cu suprafața de 8 844 mp, respectiv terenul CF nr. 454666, cu suprafața de 1 192 mp (aflat inițial în proprietatea beneficiarului) însumând o suprafață de 10 036 mp.

În baza H.C.L nr. 285/08.07.2024, terenul identificat prin CF nr. 454666, cu suprafața de 1 192 mp a fost donat Municipiului Timișoara ca parte a străzii cu profil de 12,00 m cu dotări tehnico-edilitare aferente, edificată în baza Autorizației de Construire nr. 503/ 25.07.2023 “Realizare stradă de legătură între str. Ovidiu Balea și str. Mircea cel Bătrân, realizare intersecție sistematizată și semaforizată conform PUZ aprobat prin HCLMT nr. 306/30.06.2022, extindere rețele edilitare de alimentare cu apă, rețea canalizare menajeră și pluvială, rețea iluminat public, canalizare pentru rețea de telecomunicație”.

Prin prezenta documentație se reglementează terenul identificat prin CF nr. 454665 (categoria de folosință actuală: curți construcții) cu suprafața de 8 844 mp, rămas în proprietatea beneficiarului.

Obiectul prezentului proiect îl constituie realizarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru dezvoltarea unei investiții private de tip Locuințe colective și funcțiuni complementare.

Terenul 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, strada Locotenent Ovidiu Balea și strada de legătură dintre Mircea cel Bătrân și Locotenent Ovidiu Balea.

 LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timișoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect:	128/2020
	Beneficiar:	S.C. VABELD-ROM S.R.L.
	Titlu proiect:	P.U.Z – Locuințe colective și funcțiuni complementare
	Amplasament:	jud. Timiș, Timișoara, str. Mircea cel Batrân, nr. 120 (CF 454665)

Planul Urbanistic Zonal stabilește zona edificabilă a clădirilor ce urmează a fi realizate 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:

- utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- reglementarea caracterului terenului;
- 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 și coeficientul de utilizare al acestuia.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal constă în analizarea 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 planurile urbanistice zonale aprobate din vecinătatea amplasamentului reglementat și planurile urbanistice cu caracter director, după cum urmează:


- P.U.G al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL nr. 457/17.10.2023;
- P.U.G al Municipiului Timișoara aprobat prin H.C.L nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L nr. 619/2018, în vigoare la data începerii elaborării documentației;
- Regulamentul General de Urbanism – H.G nr. 525/1996 cu completările și modificările ulterioare;
- O.M.S nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- H.C.L nr. 236/2024 privind aprobarea “Planului de acțiuni pentru un oraș verde Timișoara”
- P.U.Z - Construire supermarket Lidl și amenajare locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe teren proprietate și fațadă, amplasare totem, amenajare accesuri, împrejmuire proprietate - aprobat prin HCL 306/2022;
- P.U.Z - Completare zonă de locuințe Ovidiu Balea - aprobat prin H.C.L nr. 204/30.09.2003
- Studiul geotehnic;
- Ridicarea topografică Stereo 70;
- Certificat de Urbanism nr. 2634 din 05.09.2022 prelungit;
- Aviz de Oportunitate nr. 19 din 22.05.2023

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

În trecut, zona era dominată de locuințe individuale, cu precădere la nivel P.

În ultimii ani în partea nordică pe strada Ovidiu Balea au început să se dezvolte locuințe individuale, dar și colective în regim de înălțime P+M, P+E și P+2E și unități de servicii, depozitare,

 LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timișoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect:	128/2020
	Beneficiar:	S.C. VABELD-ROM S.R.L.
	Titlu proiect:	P.U.Z – Locuințe colective și funcțiuni complementare
	Amplasament:	jud. Timiș, Timișoara, str. Mircea cel Bătrân, nr. 120 (CF 454665)

educație și comerț. La Nord de strada Locotenent Ovidiu Balea, locuințele colective aprobate prin documentații au regim de înălțime mediu (P+4E).

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

2.2 Încadrarea în localitate

Terenul reglementat este amplasat în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de Nord-Vest. Are deschidere la strada Mircea cel Bătrân și la strada Locotenent Ovidiu Balea o arteră importantă de circulație auto care face legătura între Municipiul Timișoara și orașul Jimbolia.

De asemenea, are deschidere la strada de legătură dintre Locotenent Ovidiu Balea și Mircea cel Bătrân, edificată în baza Autorizației de Construire nr. 503 din 25.07.2023 și donată de către S.C VABELD-ROM S.R.L, domeniului public al Municipiului Timișoara în baza H.C.L nr. 285 din 08.07.2024

Vecinătăți și limite

Amplasamentul are o formă regulată și 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: strada de legătură dintre Locotenent Ovidiu Balea și Mircea cel Bătrân.

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

Situația juridică a terenului

Terenul înscris în C.F nr. 454665 se află în proprietatea S.C. VABELD- ROM S.R.L, inițiatorul acestui proiect.

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.

Seismicitatea

Conform codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale ale terenului reglementat în Municipiul 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;

 LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timișoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect:	128/2020
	Beneficiar:	S.C. VABELD-ROM S.R.L.
	Titlu proiect:	P.U.Z – Locuințe colective și funcțiuni complementare
	Amplasament:	jud. Timiș, Timișoara, str. Mircea cel Bătrân, nr. 120 (CF 454665)

- 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 reglementat, de pe latura Nordică – strada Lt. O. Balea
- două accesuri auto de pe latura sudică – str. Mircea cel Bătrân
- două accesuri auto de pe latură estică – strada de legătură dintre Lt. O. Balea și str. Mircea cel Bătrân.

Accesul pietonal

În prezent, atât pe latura nordică (strada Locotenent Ovidiu Balea cu profil transversal PTT1 de 18,5 m) cât și pe latura estică (strada de legătură dintre O. Balea și Mircea cel Bătrân, cu profil transversal PTT2 de 12,0 m) există trotuar.

Accesul velo

Nu este amenajat în momentul de față.

2.5 Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată


Funcțiunile predominante sunt de locuire individuală și colectivă (clădiri cu regim de înălțime de până la P+4E, logistică și servicii.

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Terenul identificat prin CF nr. 454665 este ocupat parțial de construcții (POT = 12%), după cum urmează:

- construcție pentru locuințe (casă) C1 cu suprafață construită 96 mp
- construcții industriale și edilitare C2 (sediul de firmă P+1E, hală reparații auto și magazine) în suprafață construită de 975 mp și suprafață desfășurată de 1.143mp;

Documentația pentru obținerea Autorizației de Desființare pentru aceste construcții este în curs de elaborare.

 LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect:	128/2020
	Beneficiar:	S.C. VABELD-ROM S.R.L.
	Titlu proiect:	P.U.Z – Locuințe colective și funcțiuni complementare
	Amplasament:	jud. Timiș, Timișoara, str. Mircea cel Bătrân, nr. 120 (CF 454665)

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT faza avize	Suprafața	
	mp	%
CF nr. 454665	8.844 mp	88%
CF nr. 454666	1.192 mp	12%
TOTAL	10.036 mp	100%

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT ACTUAL	Suprafața	
	mp	%
CF nr. 454665	8.844 mp	100%
TOTAL	8.844 mp	100%

Asigurarea cu spații verzi

Terenul reglementat prin prezentul P.U.Z. nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural. Vegetația existentă este vegetație spontană fără valoare. Nu există vegetație (copaci, pomi) care necesită a fi păstrată sau protejată.

2.6 Echiparea tehnico – edilitară

Lucrări de apă - canal existente

Conform avizului de amplasament Aquatim nr. 61261 din 29.09.2022:

- pe str. Ovidiu Balea, există:
 - rețea de distribuție apă, PE-HD D=200 mm;
 - rețea canalizare, PAFSIN D=800 mm;
- pe str. Mircea cel Bătrân, există:
 - rețea de distribuție apă, PE-HD D=125 mm;
 - rețea canalizare, PVC D=300 mm;
- pe strada care face legătura între strada Mircea cel Bătrân și strada Ovidiu Balea există o rețea de distribuție apă și rețea de canalizare.


Rețele de energie electrică existente

Conform avizul de amplasament nr. 12678517 din 26.10.2022 emis de către E-Distribuție Banat, în zona studiată, există instalații electrice după cum urmează:

- rețea electrică de 20 kV, pozată subteran, pe str. Ovidiu Balea;
- rețea electrică de 20 kV, pozată subteran, pe str. Mircea cel Bătrân;
- rețele electrice de 0,4 kV, pozate aerian, pe str. Ovidiu Balea și pe str. Mircea cel Bătrân.

Rețea de gaze naturale

Conform avizului de amplasament Delgaz nr. 214779601 din 13.09.2024 pe strada Ovidiu Balea și strada Mircea cel Bătrân, există rețea de gaze naturale presiune redusă, PE D= 90mm.

 LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timișoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect:	128/2020
	Beneficiar:	S.C. VABELD-ROM S.R.L.
	Titlu proiect:	P.U.Z – Locuințe colective și funcțiuni complementare
	Amplasament:	jud. Timiș, Timișoara, str. Mircea cel Batrân, nr. 120 (CF 454665)

Telefonie și telecomunicații

Pe strada Locotenent Ovidiu Balea, există rețea Orange.

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 construcții și suprafața rezervată spațiului verde.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice: zona studiată 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

Terenul reglementat, identificat prin C.F nr. 454665 este 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 dezbatere publică.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concluzie ridicare topo:

- terenul reglementat este plat, cu diferențe de nivel ne semnificative.


Concluzii studiu geo:

- terenul reglementat se încadrează în categoria geotehnică 2 cu risc geotehnic moderat;
- amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i periclitizeze stabilitatea prin fenomene de alunecare;

Alte studii de fundamentare nu au fost elaborate.

3.2 Prevederi ale P.U.G în vigoare

Conform P.U.G aprobat prin H.C.L nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L nr. 131/2017, terenurile sunt încadrate în UTR 7 în intravilanul Municipiului Timișoara.

 LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timișoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect:	128/2020
	Beneficiar:	S.C. VABELD-ROM S.R.L.
	Titlu proiect:	P.U.Z – Locuințe colective și funcțiuni complementare
	Amplasament:	jud. Timiș, Timișoara, str. Mircea cel Bătrân, nr. 120 (CF 454665)

Conform P.U.G aprobat prin H.C.L nr. 157/2002 prelungit prin H.C.L nr. 619/2018, în vigoare la data începerii elaborării documentației, 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 P.U.G al Municipiului Timișoara, aprobat prin H.C.L nr. 457/17.10.2023, 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 concordanța cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții.

Prin sistematizarea zonei se urmărește integrarea propunerii în cadrul existent, cu preluarea dezvoltărilor adiacente.

Prin prezenta documentație se propune amenajarea de spații verzi cu o suprafață de min. 3.017 mp, adică min. 35% din suprafața LOT 1 aferent zonei de locuire colectivă și funcțiuni complementare.

3.4 Modernizarea circulației

Circulația auto, velo

Pentru accesurile nou propuse pe parcelă reglementată, s-a obținut Avizul Comisiei de Circulație nr. MTM2024-008556/22.02.2024, ținând cont de Aviz Comisia de Circulație nr. DT2020-002439/10.12.2020, obținut anterior.

Se va amenaja un acces nou de pe strada Mircea cel Bătrân.

Se vor amenaja (reloca) cele două accesuri de pe strada de legătură dintre

Se propune renunțarea la accesul de pe Ovidiu Balea.

Prin prezenta documentație se propune trecerea în domeniul public a LOT 2 cu suprafață de 223 mp în vederea unei posibile lărgiri a străzii Mircea cel Bătrân.

Parcări

Pe parcelă vor fi asigurate locuri de parcare suficiente care să deservească funcțiunile propuse prin prezenta documentație.


Prin propunere s-au făcut următoarele estimări: 129 apartamente și 1,190 mp – 7 spații comerciale/servicii la parterul Lc1 și Lc2 ceea înseamnă un necesar de 163 locuri de parcare (129 locuri parcare aferente apartamentelor și 34 locuri aferente funcțiunilor complementare).

Prin propunerea de mobilare s-au amenajat 163 locuri parcare dintre care 157 locuri în subteran și 6 locuri la sol.

Circulația pietonală

Se propune amenajarea următoarelor accesuri pietonale:

- 1 acces din strada Mircea cel Bătrân;
- 2 accesuri de pe strada de legătură dintre strada Locotenent Ovidiu Balea și strada Mircea cel Bătrân.
- 1 acces din str. Lt. O.Balea

 LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timișoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect:	128/2020
	Beneficiar:	S.C. VABELD-ROM S.R.L.
	Titlu proiect:	P.U.Z – Locuințe colective și funcțiuni complementare
	Amplasament:	jud. Timiș, Timișoara, str. Mircea cel Batrân, nr. 120 (CF 454665)

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea propusă pentru terenul care a generat PUZ este de locuire colectivă și funcțiuni complementare.

Terenul reglementat prin PUZ, cu suprafață de 8 844 mp se va împărți în 2 loturi:

- **LOT 1** - cu funcțiunea predominantă de locuire colectivă și funcțiuni complementare
- **LOT 2** – circulații publice

BILANȚ TERITORIAL	Suprafața	
	mp	%
LOT 1 – locuințe colective și funcțiuni complementare	8.621 mp	97%
LOT 2 – circulații publice	223 mp	3%
TOTAL	8.844 mp	100%

Pentru LOT 1 se definesc două subzone:

- **Lc1 – subzona de locuire colectivă și funcțiuni complementare la parter**
- **Lc2 – subzona de locuire colectivă și funcțiuni complementare la parter**

Zonele edificabile sunt delimitate conform planșei U.03 – Reglementări urbanistice – zonificare.

Conform U.08 Propunere mobilare, s-au propus următoarele:

- nr. apartamente: 129; 88 apartamente pentru Lc1 și 41 apartamente pentru Lc2;
- 1.190 mp – spații comerciale/servicii la parterul Lc1 și Lc2;
- 163 locuri de parcare :
 - amenajate pe sol – 6 locuri
 - în subsol – 157.

Indicatori urbanistici propuși

LOT 1 – Zonă mixtă locuințe colective și funcțiuni complementare

P.O.T max.	35%
C.U.T max.	2.0
Zonă spații verzi	min 35% (3.017 mp)


Lc1 – subzona de locuire colectivă și funcțiuni complementare la parter

Regim înălțime max.: S/D+P+4E

Înălțime coamă max.: 18,00 m

Înălțime cornișă* max.: 16,00 m

* În cazul în care se dorește acoperiș tip terasă, H max. atic = 18,00 m.

 LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timișoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect:	128/2020
	Beneficiar:	S.C. VABELD-ROM S.R.L.
	Titlu proiect:	P.U.Z – Locuințe colective și funcțiuni complementare
	Amplasament:	jud. Timiș, Timișoara, str. Mircea cel Batrân, nr. 120 (CF 454665)

Lc2 – subzona de locuire colectivă și funcțiuni complementare la parter

Regim înălțime max.: S/D+P+2E+Er

Înălțime coamă max.: 15,00 m

Înălțime cornișă* max.: 13,00 m

* În cazul în care se dorește acoperiș tip terasă, H max. atic = 15,00 m.

BILANȚ TERITORIAL DETALIAT – LOT 1		
	Suprafața (mp)	Suprafața (%)
Zonă mixtă locuințe colective și funcțiuni complementare		
Suprafață edificabilă P.O.T max	3.017 mp	35%
Spațiu verde min	3.017 mp	35%
Circulații interioare variabil	2.587 mp	30%
TOTAL	8.621 mp	100%

LOT 2 – Circulații publice

- nu este cazul.

Amplasarea în interiorul parcelei și în raport cu limitele dintre parcele

Amplasarea construcțiilor pe **LOT 1 – Zonă mixtă locuințe colective și funcțiuni complementare** se va face conform planșei U.03 – Reglementări urbanistice – zonificare, astfel:

- **retragerea față de aliniament**

Lc1 – subzona de locuire colectivă și funcțiuni complementare la parter

- 11,00 m față de limita de proprietate nordică - str. Lt. Ovidiu Balea, cu respectarea alinierii existente;
- min. 5,00 m față de limita de proprietate estică – strada nou edificată.


Lc2 – subzona de locuire colectivă și funcțiuni complementare la parter

- 4,00 m față de limita de proprietate sudică – LOT 2, cu respectarea alinierii existente a frontului stradal;
- min. 5,00 m față de limita de proprietate estică – strada nou edificată pe o distanță de 28,30 m, respectiv min. 32,00 m pe o distanță de 28,85 m.

- **retragerea față de limitele laterale:**

Lc1 – subzona de locuire colectivă și funcțiuni complementare la parter

- H/2, dar nu mai puțin de 7,5 m față de limita de proprietate vestică în cazul construcțiilor cu regim de înălțime $\leq S/D+P+2E$ – pe o distanță de 30,00 m, unde H reprezintă înălțimea clădirii, respectiv min. 39,00 m pe o distanță de 21,10 m;
- H/2, dar nu mai puțin de 9,00 m față de limita de proprietate vestică - în cazul construcțiilor cu regim de înălțime $> S/D+P+2E$ – pe o distanță de 30,00 m, unde

 LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timișoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect:	128/2020
	Beneficiar:	S.C. VABELD-ROM S.R.L.
	Titlu proiect:	P.U.Z – Locuințe colective și funcțiuni complementare
	Amplasament:	jud. Timiș, Timișoara, str. Mircea cel Bătrân, nr. 120 (CF 454665)

H reprezintă înălțimea clădirii, respectiv min. 39,00 m pe o distanță de 21,10 m;

Lc2 – subzona de locuire colectivă și funcțiuni complementare la parter

- H/2, dar nu mai puțin de 7,50 m față de limita de proprietate vestică, unde H reprezintă înălțimea clădirii;
- min. 5,00 m față de limita de proprietate estică pe o distanță de 28,30 m, respectiv min. 32,00 m pe o distanță de 28,85 m;

Se va păstra tipologia de construcție în L conform planșei U.08 Propunere mobilare.

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 realiza prin intermediul a 2 brașamente (din conductă de PE-HD PN10 SDR17), câte unul pentru fiecare construcție, racordate la rețeaua de apă existentă.

Brașamentul de apă propus pentru Lc1 se va racorda în rețeaua de apă existentă PE-HD D=200 mm cu o lungime de cca. 6 m, existent pe str. Ovidiu Balea, iar Lc2 se va racorda în rețeaua de apă existentă PE-HD D=125 mm cu o lungime de cca. 4 m de pe str. Mircea cel Bătrân.

Brașamentele de apă propuse vor asigura debitul de apă pentru obiectele sanitare.

Căminele de apometru se vor amplasa pe terenul beneficiarului, la limita de proprietate.

Asigurarea presiunii necesare la toate clădirile cu regim de înălțime mai mare de 4 etaje se va asigura prin intermediul stațiilor de pompare amplasate în spațiul tehnic aferent fiecărei clădiri. Stația de pompare este alcătuită dintr-un rezervor de acumulare și grup de pompare pentru ridicarea presiunii.

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.

Canalizarea apei uzate menajere

Apele uzate menajere provenite de la consumatori se va realiza prin intermediul a patru racorduri de canalizare menajeră cu cămine de racord amplasate la limita de proprietate.

Racordurile de canalizare menajera pentru Lc1 se vor face in rețeaua de canalizare existenta pe str. Ovidiu Balea si in rețeaua de canalizare de pe strada de legatura dintre str. Ovidiu Balea și str. Mircea cel Bătrân.

Racordurile de canalizare menajera pentru Lc2 se vor face în rețeaua de canalizare existentă pe str. Micea cel Batran, si in rețeaua de canalizare de pe strada de legatura dintre str. Ovidiu Balea și str. Mircea cel Bătrân.

Racordurile de canalizare menajeră vor fi din conductă de PVC-KG D=200mm cu o panta care sa asigure viteza de auto-curatire.

Apele uzate urbane colectate/evacuate trebuie să satisfacă cerințele prevăzute de NTPA 011/2002 și NTPA 001/2005.

Canalizare pluvială



LEVANT PROJECT S.R.L.

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

Nr. proiect: 128/2020
Beneficiar: S.C. VABELD-ROM S.R.L.
Titlu proiect: **P.U.Z – Locuințe colective și funcțiuni complementare**
Amplasament: jud. Timiș, Timișoara, str. Mircea cel Batrân, nr. 120 (CF 454665)

Apele pluviale ce provin din ploi sau topirea zapezilor, de pe acoperișul clădirii, sunt colectate cu ajutorul receptoarelor de terasa in instalatia de canalizare pluviala exteriora prin intermediul coloanelor verticale si orizontale din interiorul fiecarui bloc. Acestea vor fi colectate prin instalatia de canalizare pluviala montata la subsol si apoi deversate în bazinul de retenție pentru apele pluviale propus.

Apele pluviale provenite de pe zonele carosabile, parcările amenajate in subsolul imobilelor și parcările din incinta se vor colecta prin intermediul rigolelor și gurilor de scurgere, în instalația de canalizare propusă și vor fi direcționate către separatorul de hidrocarburi mai apoi deversate in bazinul de retenție.

Apele pluviale colectate în bazinul de retenție se vor evacua controlat în canalul ANIF HC628, existent pe str. Ovidiu Balea. Traseul conductei va subtraversa carosabilul din asfalt a str. Ovidiu Balea, perpendicular pe acesta.

Elementele componente ale sistemului de canalizare pluvială proiectat sunt:

- instalația exterioră de canalizare pluvială din incintă realizată din conducte de PVC SN4 Dn 125mm- 315 mm.
- cămine de vizitare din inele de beton prefabricat și capac din fontă de tip carosabil
- separator de hidrocarburi, din beton, cu trapa de namol incorporata, Q=65 l/s.

Caracteristici: Capacitate totala: 4600 litri; Capacitate depozitare lichide uşoare: 1674 litri;

Separatorul de hidrocarburi este utilizat pentru separarea produselor petroliere din apele pluviale. Dispozitivul trebuie monitorizat și întreținut regulat pentru a funcționa în perfectă stare pentru o lungă perioadă de timp. Separatorul este alcătuit din doua parti principale, integrate:

- separatorul de lichide usoare;

Toate echipamentele sunt prevazute standard cu supapă de siguranță (plutitor) pentru blocarea evacuării în cazul în care se atinge capacitatea maximă a trapei de nămol.

Separarea propriu-zisă are loc în partea superioară a separatorului. Elementele de coalescență rețin particulele fine de hidrocarburi și determină separarea gravitațională a acestora într-un strat superior. În interiorul elementului de coalescență exista un plutitor care este dimensionat astfel încât plutește la interfața dintre apa și stratul de hidrocarburi; în cazul în care se atinge capacitatea maximă a separatorului, plutitorul coboară si blochează evacuarea apelor poluate din sistem.

- Bazin de retenție ape pluviale cu volumul util $V_u=85$ mc, realizat din tuburi de otel zincat.

Caracteristici: $\varnothing=2.50$ m, L=18.0 m.

- bazin: tabla zincata ondulata
- calitate otel: S250 GD
- greutate: 266.30 kg/ml
- grosime tabla: 2.5 mm
- accesorii: inel de aducere la cota; suport montaj pompe submersibile; scara de acces; gura de vizitare, aerisire

Apele uzate urbane colectate/evacuate trebuie sa satisfaca cerintele prevazute de NTPA 011/2002 si NTPA 001/2005.

Conductele propuse se vor executa din materiale moderne PVC-KG cu durata mare de exploatare care respectă normativele în vigoare. Astfel pierderile de apă din sistem vor fi mult diminuate (evitarea atât a infiltrațiilor de ape subterane, cât și a exfiltrațiilor de ape uzate, în acviferele subterane), iar cheltuielile de întreținere și exploatare vor fi mult reduse prin limitarea posibilităților apariției avariilor.



LEVANT PROJECT S.R.L

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

Nr. proiect: 128/2020
Beneficiar: S.C. VABELD-ROM S.R.L
Titlu proiect: **P.U.Z – Locuințe colective și funcțiuni complementare**
Amplasament: jud. Timiș, Timișoara, str. Mircea cel Bătrân, nr. 120 (CF 454665)

Instalațiile de canalizare pluvială se realizează gravitațional închis, vor fi pozate sub adâncimea minimă de îngheț conform STAS 6054/77 și vor avea o pantă care să asigure o funcționare optimă a sistemului de canalizare, astfel încât să asigure o viteză de autocurățire a canalului.

Îmbinarea tuburilor de PVC se va face cu mufa și garnitură. Conductele din PVC se vor poza pe un strat de nisip de 10 cm grosime sub conductă

Săpăturile efectuate se vor sprijini conform normelor în vigoare, mai ales pe drumurile unde trec mașini cu tonaj mare. Epuismențele din șanțuri se vor face cu pompe.

Se vor respecta regulile de circulație, fiind semnalizate corespunzător zonele de lucru atât ziua cât și noaptea.

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.

Pentru deservirea cu energie electrică a construcțiilor propuse, se proiectează următoarele:

- 1 post de transformare;
- 2 firide electrice de distribuție;
- 8 blocuri de măsură și protecție trifazate;
- trasee rețele electrice de tensiune medie 20kV;
- trasee rețele electrice de tensiune joasă 0,4 kV.


Pentru alimentarea cu energie electrică s-au propus următoarele lucrări:

- realizarea unui post de transformare 20/0,4 kV amplasat în incinta zonei pentru locuințe, la limita de proprietate, pe spațiul verde dinspre str. Ovidiu Balea, alimentat din rețeaua electrică subterană de 20kV de pe strada Ovidiu Balea. Postul de transformare va fi echipat cu contor pentru măsurarea energiei electrice consumate și cu un tablou electric de joasă tensiune 04, kV;
- realizarea unui racord subteran de 20 kV, din rețeaua electrică aeriană amplasată pe strada Ovidiu Balea;
- realizarea unei coloane de 0,4 kV de la postul de transformare, la firida electrică de distribuție aferentă Lc1;
- realizarea unei coloane de 0,4 kV de la postul de transformare, la firida electrică de distribuție aferentă Lc2;
- realizarea traseelor de cabluri de 0,4 kV de la firida de distribuție aferentă Lc1, la blocurile de măsură și protecție trifazate alocate SAD-urilor din Lc1;
- realizarea traseelor de cabluri de 0,4 kV de la firida de distribuție aferentă Lc2, la blocurile de măsură și protecție trifazate alocate SAD-urilor din Lc2.

Alimentarea cu gaze naturale

Pentru imobilele propuse, alimentarea cu gaze naturale se va asigura prin două racorduri: un racord de gaze naturale pentru Lc1 și un racord pentru Lc2. Racordul de gaze naturale pentru Lc1 va fi conectat la rețeaua existentă pe str. Ovidiu Balea PE D=90 mm, racordul pentru Lc2 va fi conectat la rețeaua existentă pe str. Mircea cel Bătrân PE D=90 mm, iar posturile de reglare măsurare se vor amplasa la limita de proprietate.

Racordurile de gaze naturale se vor executa din conducte de PEHD. De la postul de reglare se vor alimenta consumatorii fiecărui apartament prin intermediul coloanelor de distribuție. Contorizarea debitului de gaze naturale consumat la fiecare apartament se va realiza prin intermediul

 LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timișoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect:	128/2020
	Beneficiar:	S.C. VABELD-ROM S.R.L.
	Titlu proiect:	P.U.Z – Locuințe colective și funcțiuni complementare
	Amplasament:	jud. Timiș, Timișoara, str. Mircea cel Batrân, nr. 120 (CF 454665)

unui contor montat pe casa scării, amplasat în imediata apropiere a accesului în apartament. Coloanele de distribuție vor fi realizate din material OI.

Racordurile de gaze naturale se vor monta subteran. Posturile de reglare-măsurare montate la limita de proprietate se vor îngloba pe cât posibil în împrejurimea stradală a fiecărui imobil, respectând astfel cerințele arhitecturale propuse. În acest mod, accesul în interiorul posturilor de reglare-măsurare se va realiza din domeniul public, în conformitate cu cerințele distribuitorului de gaze naturale și legislația de racordare la utilitățile publice aflată în vigoare.

Debitul de gaze necesar receptoarelor consumatoare se va asigura prin intermediul instalației de utilizare.

Instalația de utilizare reprezintă ansamblul conductelor de gaz, aparate și accesorii situată după stația sau postul de reglare și măsurare a debitului până la receptorul consumator.

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 Protecția 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.

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. 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 către unități specializate autorizate. De asemenea, amenajarea platformelor afarente 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

 LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timișoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect:	128/2020
	Beneficiar:	S.C. VABELD-ROM S.R.L.
	Titlu proiect:	P.U.Z – Locuințe colective și funcțiuni complementare
	Amplasament:	jud. Timiș, Timișoara, str. Mircea cel Batrân, nr. 120 (CF 454665)

Prin prezenta documentație, pentru LOT 1 – Zonă mixtă locuințe colective și funcțiuni complementare, se propune asigurarea unui minim de 35% spații verzi, respectiv min. 3.017 mp.

Conform Legii 24/2007, art 18. alin. 7, pe spațiul verde se pot amplasa: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Terenul care face obiectul prezentului P.U.Z, nu este inclus 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 din 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;
- 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 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

 LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timișoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect:	128/2020
	Beneficiar:	S.C. VABELD-ROM S.R.L.
	Titlu proiect:	P.U.Z – Locuințe colective și funcțiuni complementare
	Amplasament:	jud. Timiș, Timișoara, str. Mircea cel Batrân, nr. 120 (CF 454665)

Funcțiunea propusă pentru terenul reglementat este aceea de zonă mixtă compusă dintr-o zonă rezidențială cu funcțiuni complementare. Arealul reglementat aparține teritoriului administrativ al Municipiului Timișoara.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementărilor au stat câteva obiective principale: încadrarea în caracterul zonei precum și asigurarea îndeplinirii măsurilor legale și amenajărilor necesare pentru obiectivul prevăzut.

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 reglementat, 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.

 LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timișoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect:	128/2020
	Beneficiar:	S.C. VABELD-ROM S.R.L.
	Titlu proiect:	P.U.Z – Locuințe colective și funcțiuni complementare
	Amplasament:	jud. Timiș, Timișoara, str. Mircea cel Batrân, nr. 120 (CF 454665)

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.

- 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 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

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 35% spațiu verde din suprafața LOT 1.

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,

 LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timișoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect:	128/2020
	Beneficiar:	S.C. VABELD-ROM S.R.L.
	Titlu proiect:	P.U.Z – Locuințe colective și funcțiuni complementare
	Amplasament:	jud. Timiș, Timișoara, str. Mircea cel Batrân, nr. 120 (CF 454665)

amenajarea de zone verzi modelate după reguli peisagistice în procent de min 35%, respectiv min. 3.017 mp din totalul suprafeței LOT 1. 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.

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 prevede realizarea etapizată a accesului de pe str. Lt. Ovidiu Balea pe strada din partea estică a terenului, 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.03 – Reglementări urbanistice – zonificare.

 LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timișoara, RO Tel: 0744-960-048	Nr. proiect:	128/2020
	Beneficiar:	S.C. VABELD-ROM S.R.L.
	Titlu proiect:	P.U.Z – Locuințe colective și funcțiuni complementare
	Amplasament:	jud. Timiș, Timișoara, str. Mircea cel Batrân, nr. 120 (CF 454665)

Prin prezenta documentație se propune trecerea în domeniul public a LOT 2 cu suprafață de 223 mp.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

Conform Strategiei de dezvoltare teritorială urbană Timișoara Nord amplasamentul se află în zona pentru locuințe colective cu regim mediu de înălțime.

Din punct de vedere social, aceasta nu va avea un impact major datorită vecinătăților care deservește aceeași funcțiune, dar va aduce un beneficiu major zonei prin amenajarea unui teren care în momentul de față nu este valorificat.

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

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

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare, care explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe terenul reglementat.

5. ANEXE

- CUI beneficiar;
- Extras de carte funciară nr. CF 454665 –Timișoara;
- Certificat de Urbanism nr. 2634 din 05.09.2022;
- Plan de amplasament vizat OCPI;
- Plan de acțiune;
- Raportul informării și consultării publicului;
- Aviz de Oportunitate nr. 19 din 22.05.2023;
- Avize obținute conform Certificat de Urbanism;
- Adeverință Direcția Clădiri, Terenuri și dotări diverse;
- Adeverință Fond Funciar;
- Adeverință Serviciul Juridic;
- Studiu geo.

Întocmit,
 arh. Miron Șuteu

Coordonator R.U.R,
 urb. Carmen Falniță