



LEVANT PROJECT S.R.L

str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2
300215-Timisoara, 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, Municipiul Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II (C.F nr. 439560, C.F nr. 439561, C.F nr. 439564, C.F nr. 439565)

Volumul 1: Memoriu prezentare

P.U.Z - Locuințe colective, funcțiuni complementare, comerț, servicii

Nr. proiect:	72/2019
Faza:	P.U.Z.
Beneficiar:	S.C CANOVA CCM S.R.L, CILIBIU ROXANA-NICOLETA FAUR ALEXANDRA DANIELA
Amplasament:	jud Timiș, Municipiul Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II (C.F nr. 439560, C.F nr. 439561, C.F nr. 439564, C.F nr. 439565)
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:	Ianuarie 2024



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, Municipiul Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II (C.F nr. 439560, C.F nr. 439561, C.F nr. 439564, C.F nr. 439565)

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 Încadrare în localitate	5
2.3 Elemente ale cadrului natural	5
2.4 Circulația	6
2.5 Ocuparea terenurilor	6
2.6 Echipare 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.....	9
3.3 Valorificarea cadrului natural	9
3.4 Modernizarea circulației	9
3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici.....	10
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare	13
3.7 Protecția mediului.....	14
3.8 Obiective de utilitate publică.....	18
4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE	19
5. ANEXE	18



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, Municipiul Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II (C.F nr. 439560, C.F nr. 439561, C.F nr. 439564, C.F 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:	jud Timiș, Municipiul Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II (C.F nr. 439560, C.F nr. 439561, C.F nr. 439564, C.F nr. 439565)
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 și Certificatul de Urbanism nr. 1185 din 30.05.2023 emise 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 P.U.Z aprobat prin H.C.L 77/2010, în locuințe colective în regim de înălțime D+P+2E+Er.

Terenurile reglementate care fac obiectul prezentei documentații sunt identificate prin:

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

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

- C.F nr. 439577 nr. top. 439577 cu funcțiune de teren arabil pentru drum;
- C.F nr. 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.



LEVANT PROJECT S.R.L.

str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2
300215-Timisoara, 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 – LOCUINȚE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ ȘI SERVICII**

Amplasament: jud Timiș, Municipiul Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II (C.F nr. 439560, C.F nr. 439561, C.F nr. 439564, C.F nr. 439565)

Planul Urbanistic Zonal stabilește reglementările amplasamentului ce urmează a fi edificat și încadrarea lui ca o soluție de ansamblu pe întreaga zonă, corelat cu cerințele economice actuale, cu modelarea arhitecturală, urbanistică și funcțională a zonei potrivit exigențelor programului arhitectural. În funcție de dorința proprietarilor, cu acordul administrației locale se consideră necesară rezolvarea în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal – a următoarelor obiective principale:

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

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 Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin H.C.L 157/2002 prelungit prin H.C.L nr. 619/2018, în vigoare la data începerii documentației;
- Plan Urbanistic General al Municipiului Timișoara aprobat prin HCL nr. 457/17.10.2023;
- H.C.L 62/28.02.2012 privind aprobarea "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 și Anexa 1 - Cadastrul Verde",
- Strategia dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 prelungită până în 2025 prin HCL 289 / 2022 și Anexa 1 - Cadastrul Verde;
- Strategia de dezvoltare teritorială urbană Timișoara Nord, aprobată prin H.C.L nr. 365/2022
- H.C.L 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;
- Planuri Urbanistice aprobate în zonă (P.U.Z, P.U.D);
- 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;
- Certificat de Urbanism nr. 1185 din 30.05.2023 – cu păstrarea avizelor onținute în baza C.U. nr. 2378 din 09.07.2020 și a A.O. nr. 01 din 06.01.2022.
- Aviz Arhitect Șef nr. 20 din 03.04.2024.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

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

Proiectul propus constă în modificarea funcțiunilor 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 P.U.Z aprobat prin H.C.L 77/2010, în funcțiunea de locuințe colective în regim de înălțime D+P+2E+Er.



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, Municipiul Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II (C.F nr. 439560, C.F nr. 439561, C.F nr. 439564, C.F nr. 439565)

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

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 H.C.L nr. 365/2022, impune noi restricții de zonificare.

Astfel, prin schimbarea funcțiunii din locuințe individuale în regim de înălțime S+P+2E, conform P.U.Z aprobat prin H.C.L 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 H.C.L nr. 365/2022.

2.2 Încadrare în localitate

Amplasamentul reglementat 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.

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, fac parte din P.U.Z-ul aprobat prin H.C.L 77/2010.

Vecinătăți și limite

Teritoriul reglementat prin P.U.Z 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 reglementate se află în proprietatea privată a beneficiarilor:

- S.C CANOVA CCM S.R.L – terenuri identificate prin C.F nr. 439560 și C.F nr. 439561
- Cilibiu Roxana Nicoleta – teren identificat prin C.F nr. 439564
- Faur Alexandra Daniela - teren identificat prin C.F 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 reglementate sunt plate, cu diferențe de nivel nesemnificative, 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-Timisoara, 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, Municipiul Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II (C.F nr. 439560, C.F nr. 439561, C.F nr. 439564, C.F 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 C.F nr. 424402, C.F nr. 436226 și C.F nr. 424400, care au destinația de drum.

În momentul de față nu este amenajată o cale de circulație auto la nivelul terenurilor identificate prin C.F nr. 439577, respectiv C.F nr. 449127, care au destinația de circulații publice reglementate prin P.U.Z-ul inițial aprobat prin H.C.L 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 H.C.L nr. 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 P.U.Z aprobat prin H.C.L 77/2010 conform CF	Funcțiune propusă prin prezentul P.U.Z
439560	LOT 4	773 mp	Teren arabil pentru locuințe individuale	Teren pentru locuințe colective, funcțiuni complementare, comerț și servicii

 <p>LEVANT PROJECT S.R.L str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, 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 – LOCUINȚE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ ȘI SERVICII Amplasament: jud Timiș, Municipiul Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II (C.F nr. 439560, C.F nr. 439561, C.F nr. 439564, C.F nr. 439565)</p>

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 P.U.Z aprobat prin H.C.L 77/2010.

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Terenurile reglementate sunt plate, cu diferențe de nivel ne semnificative, libere de construcții.

Asigurarea cu spații verzi

Terenurile reglementate 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 P.U.Z aprobat prin H.C.L 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, 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. Conform Avizului de Amplasament E-Distribuție nr. 18530808/02.11.2023, în zona studiată există o rețea publică de distribuție energie electrică compusă din cabluri de 20kV, post de transformare 20/0,4 kV și rețea de distribuție 0,4 kV. A

Pe strada Arnold Hauser, care deservește imobilele reglementate, rețeaua de distribuție energie electrică și iluminat public este în curs de execuție în vederea asigurării alimentării pentru clădirile deja construite.

Rețea de gaze naturale

În prezent, pe terenurile reglementate nu există rețele de gaze naturale, dar conform Aviz de principiu Delgaz Grid S.A nr. 214426709 din 19.10.2023, pe strada principală, respectiv Calea Torontalului există rețea de gaz.



LEVANT PROJECT S.R.L.

str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2
300215-Timisoara, 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, Municipiul Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II (C.F nr. 439560, C.F nr. 439561, C.F nr. 439564, C.F nr. 439565)

De asemenea, pe strada Arnold Hauser care deservește imobilele reglementate, există rețea de gaze naturale.

Telefonie și telecomunicații

Pe amplasament nu există rețea de telefonie și telecomunicații.

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 reglementat 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 reglementate identificate prin C.F nr. 439560, C.F nr. 439561, C.F nr. 439564 și C.F nr. 439565 sunt în proprietate privată, iar terenurile identificate prin C.F nr. 439577 și C.F 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 dezbatere publică.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

Concluzii studiu geo:

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



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, Municipiul Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II (C.F nr. 439560, C.F nr. 439561, C.F nr. 439564, C.F nr. 439565)

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.

3.2 Prevederi ale P.U.G.

Conform Planului Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L nr. 77/2010, cele 4 terenuri care fac obiectul P.U.Z sunt reglementate ca zonă de locuințe individuale.

Prin Strategia de Dezvoltare Teritorială Urbană Timișoara Nord, aprobată prin H.C.L 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 P.U.Z-ul aprobat prin H.C.L nr. 77/2010 nu se propun spre modificare.

Prin prezentul P.U.Z 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 H.C.L 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 P.U.Z aprobat prin H.C.L 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 H.C.L 77/2010. Nu se propun modificări în ceea ce privește profilul transversal deja aprobat.

Accesul individual pe parcelele care fac obiectul P.U.Z, respectiv LOT 4, LOT 5, LOT 8, LOT 9 se va realiza din strada propusă prin P.U.Z aprobat prin H.C.L 77/2010 (prin CF nr. 439577 și CF nr. 449127), strada care traversează zona studiată pe direcția Sud-Vest – Nord-Est (strada Arnold Hausner).

Prin Planul de acțiune UR2023-001321 din 15.03.2023, Beneficiarul/Investitorul se obligă la amenajarea de circulații publice în suprafață totală de 3 442 m (C.F nr. 439577 parțial, respectiv suprafața de 1 629 mp din suprafața de 4 514 mp și C.F nr. 449127 parțial, respectiv 1 813 mp din suprafața de 5



LEVANT PROJECT S.R.L.

str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2
300215-Timisoara, 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, Municipiul Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II (C.F nr. 439560, C.F nr. 439561, C.F nr. 439564, C.F nr. 439565)

515 mp) cu destinația stradă – conform planșei *U.02 Situație existentă* și *U.05 Proprietatea asupra terenurilor*

Obținerea Autorizației de Construire pentru amenajarea circulațiilor publice conform Planului de acțiune, reprezintă condiție obligatorie pentru obținerea Autorizației de Construire pentru investițiile propuse prin P.U.Z, iar amenajarea suprafeței de 3 442 mp circulații publice și recepția, reprezintă condiție obligatorie pentru recepția investițiilor propuse prin prezentul P.U.Z.

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 – Sânnicolau Mare, respectiv a terenurilor domeniu public cu destinația de drum identificate prin C.F nr. 424402, C.F nr. 436226 și C.F nr. 424400. În momentul de față nu este amenajată o cale de circulație auto la nivelul C.F-ului 439577, respectiv C.F nr. 449127 (C).
- F-uri cu destinația de circulații publice propuse prin P.U.Z-ul inițial aprobat prin H.C.L 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 C.F nr. 439577 și C.F nr. 449127, conform unui proiect care se va elabora ulterior aprobării prezentei documentații.

Parcări

Parcărilor necesare funcțiilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului (atât a nivelului 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 H.G 525/1996, Anexa 5. 2

Circulația pietonală

Circulația pietonală se va amenaja conform profilului transversal aprobat prin H.C.L nr. 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:

- C.F nr. 439560 – LOT 4 – suprafață de 773 mp;
- C.F nr. 439561 – LOT 5 - suprafață de 773 mp;
- C.F nr. 439564 – LOT 8 - suprafață de 773 mp;
- C.F 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;

 LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, 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, Municipiul Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II (C.F nr. 439560, C.F nr. 439561, C.F nr. 439564, C.F nr. 439565)

- zone verzi;

Bilanț teritorial propus

Nr. C.F	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 %

*Din suprafața de 10.029 mp de circulații publice, prin Planul de acțiune UR2023-001321 din 15.03.2023, Beneficiarul/Investitorul se obligă la amenajarea unei suprafețe de 3 442 m cu destinația drum.

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 P.U.Z aprobat prin H.C.L nr. 77/2010 (C.F nr. 439577 - LOT 41 și C.F nr. 49127 - LOT 42) însumează 10.029 mp.

Indicatori urbanistici propuși

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

Bilanț teritorial detaliat		
	Suprafața (mp)	Suprafața (%)
LOT 4 - Zona locuințe colective, funcțiuni complementare, comerț și servicii		
Suprafața edificabilă P.O.T maxim	270,50 mp	35%
Spațiu verde minim	232,00 mp	30%
Circulații interioare variabil	270,50 mp	35%
TOTAL	773 mp	100%



LEVANT PROJECT S.R.L.
str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2
300215-Timisoara, 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 – LOCUINȚE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ ȘI SERVICII**
Amplasament: jud Timiș, Municipiul Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II (C.F nr. 439560, C.F nr. 439561, C.F nr. 439564, C.F nr. 439565)

LOT 5 - Zona locuințe colective, funcțiuni complementare, comerț și servicii		
Suprafața edificabilă P.O.T maxim	270,50 mp	35%
Spațiu verde minim	232,00 mp	30%
Circulații interioare variabil	270,50 mp	35%
TOTAL	773 mp	100%
LOT 8 - Zona locuințe colective, funcțiuni complementare, comerț și servicii		
Suprafața edificabilă P.O.T maxim	270,50 mp	35%
Spațiu verde minim	232,00 mp	30%
Circulații interioare variabil	270,50 mp	35%
TOTAL	773 mp	100%
LOT 9 - Zona locuințe colective, funcțiuni complementare, comerț și servicii		
Suprafața edificabilă P.O.T maxim	274,00 mp	35%
Spațiu verde minim	235,00 mp	30%
Circulații interioare variabil	274,00 mp	35%
TOTAL	783 mp	100%

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. 10,00 m față de limita posterioară, min. 5,00 m față de aliniament și min. 5,00 m față de limitele laterale-vecini cu lot reglementat ca zonă verde prin P.U.Z aprobat prin H.C.L 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 prin H.G 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 încăperile de locuit să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h.

Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însorire de 1 oră 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



LEVANT PROJECT S.R.L.

str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2
300215-Timisoara, 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, Municipiul Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II (C.F nr. 439560, C.F nr. 439561, C.F nr. 439564, C.F nr. 439565)

locuire colectivă și funcțiuni complementare*, prin modificarea zonei reglementate prin H.C.L 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

Pentru alimentarea cu apă a viitorilor consumatori din cele 4 clădiri propuse pe terenurile reglementate, se propune realizarea a 4 branșamente de apă. Fiecare corp de clădire va fi deservit de propriul branșament de apă, care se va cupla la rețeaua de apă în curs de execuție pe strada care deservește clădirile.

La limita de proprietate a fiecărei clădiri se va amplasa un cămin de branșament echipat cu contor cu citire la distanță, robinet de închidere.

De la fiecare cămin de branșament se va realiza instalația de alimentare cu apă amplasată în incintă până la intrarea în imobil.

Lucrări necesare pentru asigurarea canalizării

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

Pentru racordarea la rețeaua de canalizare în curs de execuție de pe strada care deservește clădirile sunt propuse 4 camine de de racord menajer.

Apele uzate menajere provenite de la fiecare imobil se vor colecta printr-un camin de racord menajer proiectat la limita de proprietate.

De la fiecare cămin de racord se va realiza instalația de canalizare menajeră amplasată în incintă până la intrarea în imobil.

Pe trama stradală s-a propus o rețea de canalizare pluvială care va colecta apele pluviale provenite de la fiecare imobil printr-un racord de canalizare ape pluviale și apele de pe trama stradală. Rețeaua de canalizare se va amplasa pe drumul în curs de amenajare care va deservi imobilele propuse cât și pe drumul de exploatare existent care face legătură cu Pârâul Beregsău. Deversarea apelor pluviale în albia pârâului se va realiza printr-o gura de vărsare (GV) amenajată din beton încadrat într-un perete din dale de beton înierbate care va proteja malul pârâului.

Alimentarea cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric



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, Municipiul Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II (C.F nr. 439560, C.F nr. 439561, C.F nr. 439564, C.F nr. 439565)

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 existente în zona reglementată, în conformitate cu H.G 90/2008 - Regulamentul privind racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a obiectivelor reglementate se va realiza de la rețeaua de distribuție gaze naturale presiune redusă PEHD SDR11 de pe strada care deservește terenurile.

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 ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. (fosta S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A).

Dezvoltarea edilitară 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 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 H.G nr. 852/2002. Preluarea deșeurilor va fi făcută de unități specializate autorizate.

De asemenea, amenajarea platformelor aferente deșeurilor se va realiza cu respectarea Ordinului Ministrului Sănătății nr. 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

Pe terenurile care fac obiectul prezentei documentații nu există spații verzi amenajate. Prin prezenta documentație, se propune respectarea unui procent de spațiu verde de minim de 30%/LOT, cu



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, Municipiul Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II (C.F nr. 439560, C.F nr. 439561, C.F nr. 439564, C.F nr. 439565)

respectarea H.C.L nr. 62/2012 privind aprobarea "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 și Anexa 1 - Cadastrul Verde".

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

Conform Certificatului de Urbanism, imobilele care fac obiectul prezentului P.U.Z, nu sunt incluse în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii, dar este parțial afectat de zona protejată/ zona de protecție a siturilor arheologice.

Refacerea peisagistica și reabilitare urbana

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 reglementat 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;
- 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.

Modelarea zonală propusă creează premise pentru prevenirea impactului semnificativ asupra mediului, cu condiția respectării prevederilor din P.U.Z referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier. Aplicarea prevederilor Regulamentului de urbanism asigură

 LEVANT PROJECT S.R.L. str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2 300215-Timisoara, 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, Municipiul Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II (C.F nr. 439560, C.F nr. 439561, C.F nr. 439564, C.F nr. 439565)
--	--

corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

Prin implementarea planului vor apărea facilități privind infrastructura.

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

Funcțiunea propusă terenurile reglementate este aceea de locuințe colective și funcțiuni complementare. Terenurile reglementate din zona Metro II face parte din intravilanul Municipiului Timișoara și din teritoriul administrativ al acestuia.

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 aliniaza proiectelor de dezvoltare durabilă a zonei.

d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program

Propunerile documentației de urbanism de realizare a unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare, comerț și servicii nu afectează mediul.

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 folosi pentru udarea spațiilor verzi și la alte circuite tehnice care nu necesită apă potabilă, iar surplusul se va deversa în pârâul Berăgsău.

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 sa fie limitat la această perioadă;



LEVANT PROJECT S.R.L.

str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2
300215-Timisoara, 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, Municipiul Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II (C.F nr. 439560, C.F nr. 439561, C.F nr. 439564, C.F nr. 439565)

- respectarea prevederilor H.G. nr. 1756/2006 privind limitarea nivelului emisiilor de zgomot în mediu produs de echipamente destinate utilizării în exteriorul clădirilor;
- se admite punerea în funcțiune numai a echipamentelor care poartă marcajul C.E. și indicația nivelului de putere acustică garantat.

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

Radiațiile

În cadrul obiectivului propus nu se vor desfășura activități care produc radiații.

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

Se va respecta O.U.G nr. 195/2005 aprobată prin Legea nr. 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 nr. 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 H.G nr. 188/2002 și modificată prin H.G 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



LEVANT PROJECT S.R.L.

str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2
300215-Timisoara, 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, Municipiul Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II (C.F nr. 439560, C.F nr. 439561, C.F nr. 439564, C.F nr. 439565)

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.

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 se vor reglementa ca fiind zonă pentru locuințe colective, funcțiuni complementare, comerț și servicii. 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 H.C.L nr. 77/2010.

Prin Planul de acțiune UR2023-001321 din 15.03.2023, Beneficiarul/Investitorul se obligă la amenajarea de circulații publice în suprafață de 3 442 m (C.F 439577 și C.F nr. 449127) cu destinația



LEVANT PROJECT S.R.L.

str. A. Macedonski nr. 1, cam. 2
300215-Timisoara, 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 – LOCUINȚE COLECTIVE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERȚ ȘI SERVICII**

Amplasament: jud Timiș, Municipiul Timișoara, Calea Torontalului DN Km 562+850 - Zona METRO II (C.F nr. 439560, C.F nr. 439561, C.F nr. 439564, C.F nr. 439565)

drum.

Obținerea Autorizației de Construire pentru amenajarea circulațiilor publice conform Planului de acțiune, reprezintă condiție obligatorie pentru obținerea Autorizației de Construire pentru investițiile propuse prin P.U.Z, iar amenajarea suprafeței de 3 442 mp circulații publice și recepția, reprezintă condiție obligatorie pentru recepția investițiilor propuse prin prezentul P.U.Z.

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.

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 de reglementare, care explicităză prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe terenurile reglementate.

5. ANEXE

- CUI beneficiar;
- Extras de carte funciară: C.F nr. 439560, C.F nr. 439561, C.F nr. 439564, C.F nr. 439565, C.F 439577 și C.F nr. 449127.
- Certificat de Urbanism nr. 2378 din 09.07.2020 prelungit;
- Aviz de oportunitate nr. 01 din 06.01.2022;
- Aviz Arhitect Șef nr. 20 din 03.04.2024;
- Certificat de Urbanism nr. 1185 din 30.05.2023 – cu păstrarea avizelor onținute în baza C.U. nr. 2378/09.07.2020 și a A.O. nr. 01/06.01.2022.
- Plan de amplasament vizat OCPI;
- Plan de acțiune;
- Raportul informării și consultării publicului;
- 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