



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 55/2019

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

Beneficiar: S.C. BANTEX S.A.

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

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

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



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 55/2019

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

Beneficiar: S.C. BANTEX S.A.

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

FOAIE DE CAPĂT

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

Nr. proiect : **55/2019**

Faza : **PUZ**

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

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

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

Proiectant specialitate : **S.C. GENIUS LOCCI S.R.L.**
arh. CARMEN FALNIȚĂ

Proiectant edilitare : **S.C. INSTAL 5F CONSTRUCT S.R.L.**
ing. RASADEA VICTOR

Data elaborării : IANUARIE 2021



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 55/2019

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

Beneficiar: S.C. BANTEX S.A.

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

FOAIE DE RESPONSABILITĂȚI

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

Proiectant specialitate : **S.C. GENIUS LOCCI S.R.L.**
arh. CARMEN FALNIȚĂ

Proiectant edilitare : **S.C. INSTAL 5F CONSTRUCT S.R.L.**
ing. RASADEA VICTOR



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 55/2019

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

Beneficiar: S.C. BANTEX S.A.

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

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

Foaie de capat
Lista de responsabilități
Borderou general

Memoriu general

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse de documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Vecinătăți și limite
- 2.4. Situația juridică a terenului
- 2.5. Elemente ale cadrului natural
- 2.6. Circulația
- 2.7. Ocuparea terenurilor
- 2.8. Echiparea tehnico edilitară
- 2.9. Probleme de mediu
- 2.10. Opțiuni ale populației

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G în vigoare
- 3.3 Valorificarea cadrului natural
- 3.4 Modernizarea circulației
- 3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului

4. Concluzii

Anexe : Certificat de urbanism nr. 958/12.03.2020
Avizul de Oportunitate nr. 33/30.07.2020.
Plan de situație – anexa la C.U.

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



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 55/2019

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

Beneficiar: S.C. BANTEK S.A.

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

B. PIESE DESENATE

TOPOGRAFIE

1. Ridicare topo vizată OCPI

ARHITECTURĂ

- | | |
|------------------------------------|-------------|
| 1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE | pl. nr. A01 |
| 2. PLAN SITUAȚIA EXISTENTĂ | pl. nr. A02 |
| 3. PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE | pl. nr. A03 |
| 4. PLAN MOBILARE URBANISTICĂ | pl. nr. A04 |
| 5. PLAN MOBILARE PARCARE SUBTERANA | pl. nr. A05 |
| 6. RANDĂRI VOLUMETRICE | pl. nr. A06 |
| 7. PROPRIETATI ASUPRA TERENURILOR | pl. nr. A07 |
| 8. STUDIU DE CVARTAL | pl. nr. A08 |

Întocmit,
arh.MIRON ȘUTEU



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 55/2019

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

Beneficiar: S.C. BANTEX S.A.

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

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

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

Nr. proiect : 55/2019

Faza : PUZ

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

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

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

Proiectant specialitate : S.C. GENIUS LOCCI S.R.L.
arh. CARMEN FALNIȚĂ

1.2. Obiectul lucrării

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

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

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

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



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 55/2019

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

Beneficiar: S.C. BANTEX S.A.

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

În prezent, parcela studiată este libera de construcții.

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

1.3. Surse de documentare

Pentru întocmirea documentației au fost luate în considerare următoarele:

- CU nr. 958/12.03.2020;
- Ridicare topografică efectuată în zonă;
- Studiu geotehnic întocmit la cererea beneficiarului.
- date conținute în piesele scrise și desenate ale Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara (în vigoare și în curs de actualizare).
- PUZ-uri vecine aflate în curs de elaborare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul studiat se află în partea Nordica a Municipiului Timișoara, pe strada Calea Sever Bocu, nr 68. Zona este dominată funcțional de locuințe colective în regim de înălțime P+4E/P+4E+M, iar în proximitatea acestora se găsesc locuințe individuale. De asemenea, în zona studiată se găsesc servicii, instituții și comerț.

Parcela se afla poziționată la limita Vestică a zonei Sever Bocu și cea Estică a zonei denumite Calea Aradului.

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

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

2.2. Încadrare în localitate

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

Suprafața parcelei studiate este de 790 mp măsurată, având nr. **CF409312**, nr. top. 409312, S din CF=790 mp în proprietatea S.C. BANTEX S.A., intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Convenție, cota 1/1.

Delimitarea parcelei și încadrarea în localitate a terenului studiat sunt ilustrate în planșele anexate în partea desenată a prezentei documentații.

2.3. Vecinătăți și limite

Terenul are o formă neregulată în plan și prezintă ca limite definite următoarele:

- **Nord:** teren privat – alimentație publică-restaurant;
- **Sud:** str. Aleea Arcasilor;
- **Est:** teren privat – locuințe colective;
- **Vest:** str. Calea Sever Bocu

Terenul este situat într-o zonă ce are ca funcțiune predominantă locuirea colectivă, servicii și comerț, urmată de locuirea individuală în proximitatea zonei de locuințe colective.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 55/2019

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

Beneficiar: S.C. BANTEX S.A.

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

2.4. Situația juridică a terenului

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

În prezent, parcela studiată este libera de constructii.

2.5. Elemente ale cadrului natural

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

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

Terenul este plan (cu diferențe de nivel nesemnificative), având stabilitatea generală asigurată.

Date generale

Timișoara este așezată în Sud-Estul Câmpiei Panonice, în zona de divagare a râurilor Timiș și Bega. Privit în ansamblu, relieful zonei Timișoara este de o remarcabilă monotonie, netezimea suprafeței de câmpie nefiind întreruptă decât de albia slab adâncită a râului Bega (realizată artificial, prin canalizare). În detaliu, însă, relieful orașului și al împrejurimilor sale prezintă o serie de particularități locale, exprimate altimetric prin denivelări, totuși modeste, care nu depășesc nicăieri 2–3 m.

Terenul este plat, cu denivelari minore si este ocupat de o zonă verde neamenajată reprezentată de vegetație spontană.

În prezent nu exista spatii verzi si nici spatii cu plantatii de protectie.

Seismicitatea.

Conform codului de proiectare seismica P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat in localitatea Timișoara sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7\text{sec.}$; a factorului de amplificare dinamica maxima a accelerației orizontale a terenului $\beta_0 = 2,50$; a spectrului normalizat de răspuns elastic (din codul menționat) si accelerația terenului pentru proiectare $a_g=0,20g$.

Adâncimea de îngheț este de 0,60 – 0,70 m (conform STAS 6054/77).

Din punct de vedere climatic zona se caracterizeaza prin:

temperatura aerului:

- media lunara minima: - 1°C in ianuarie;
- media lunara maxima: + 20 ... 21 °C in iulie - august;
- temperatura minima absoluta: - 35,3 °C;
- temperatura maxima absoluta: + 40,0 °C;
- temperatura medie anuala: + 10,9 °C;

precipitatii:

- media anuala: 631 mm;

vantul: predominant din sectorul vestic - 15%.

2.6. Circulația

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



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 55/2019

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

Beneficiar: S.C. BANTEX S.A.

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

2.7. Ocuparea terenurilor

2.7.1 Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiata

Situl face parte dintr-un cvartal neomogen, cu o ocupare a terenului variabilă, funcțiuni variate, diferite regimuri de înălțime. Funcțiunea dominantă în zonă este locuirea colectivă, in regim de inaltime P+4E/P+4E+M, urmată de funcțiuni specifice serviciilor si comertului precum si locuinte individuale.

2.7.2 Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

În prezent terenul studiat este liber de constructii.

2.7.3. Asigurarea cu spatii verzi

Terenul studiat nu are spații verzi amenajate. Pentru terenul ce face obiectul prezentei documentații, se propune asigurarea unui procent de minim 20% spațiu verde compact din totalul suprafeței terenului.

2.8. Echiparea tehnico-edilitară

Rețelele edilitare sunt deja existente pe parcelă.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racordare la rețeaua existentă a orașului.

Alimentarea cu energie termică se va realiza prin sursă proprie de încălzire.

Alimentarea cu apă cât și canalizarea se va realiza prin racordare la rețelele existente ale orașului.

Alimentarea cu gaz se va realiza prin racordare la rețeaua existentă a orașului.

Salubritatea se va realiza prin contractarea unor servicii specializate colectare deșeuri.

2.9. Probleme de mediu

Relația cadrul natural – cadrul construit

Terenul este situat in intravilanul Municipiului Timisoara si in prezent nu exista constructii care prezinta importanta istorica pe suprafata acestuia.

Folosința actuală: terenul este situat în intravilan, imprejmuit, categoria de folosinta: curti constructii.

Riscuri naturale/antropice: nu este cazul.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă: prin realizarea planului nu vor exista riscuri pentru zonă.

Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu e cazul.

Epurarea si preepurarea apelor uzate: in prezent parcela studiată are instalații de canalizare

Depozitarea controlata a deseurilor: ca urmare a implementarii planului vor rezulta deseuri menajere de la angajati precum si deseuri rezultate din constructii in faza de realizare. Acestea vor fi colectate selectiv respectand normele legale in vigoare. Se va tine evidenta gestiunii deseurilor conform HG nr 856/2002. Preluarea deseurilor va fi facuta de unitati specializate autorizate.

Recuperarea terenurilor degradate, plantatii de spatii verzi, etc.: nu este teren degradat. Spatiul verde va fi amenajat conform reglementarilor urbanistice in vigoare.

Organizarea sistemelor de spatii verzi: pe terenul ce face obiectul prezentei



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 55/2019

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

Beneficiar: S.C. BANTEK S.A.

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

documentații nu există spații verzi amenajate. Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui minim de 20% spații verzi amenajate.

Protejarea bunurilor de patrimoniu: nu este cazul.

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana: parcela va fi amenajata conform reglementarilor urbanistice in vigoare.

Valorificarea potentialului turistic si balnear: nu este cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul rețelelor edilitare, comunicațiilor: În prezent parcela studiată are instalații de alimentare cu apă potabilă. Canalizare, bransament electric, rețele de telefonie.

2.10. Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanismului, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, în diferite faze de elaborare și dezbateri publice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

3.2. Prevederi ale P.U.G în vigoare

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara terenul este situat în intravilan.

3.3 Valorificarea cadrului natural

În prezent pe amplasament nu există plantații care să pună problema menținerii acestora. Prin sistematizarea zonei se urmărește integrarea propunerii în cadrul existent, cu preluarea dezvoltărilor adiacente.

Terenul care face obiectul PUZ este teren proprietate privată, situat în intravilan.

Terenul nu are o valoare deosebită din punct de vedere al mediului. Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Suprafața de spații verzi amenajate va asigura procentul de min 20% din suprafața terenului studiat.

3.4 Modernizarea circulației

Circulație auto, velo

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



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 55/2019

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

Beneficiar: S.C. BANTEX S.A.

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

Parcări

Pe parcelă vor fi asigurate locuri de parcare suficiente care să deservească funcțiunii de locuire colectiva și a SAD-urilor propuse. Se estimează realizarea unui număr de 17 de locuri de parcare subterane și supraterane, care deservește un număr aproximativ de 12 apartamente.

Circulația pietonală

Circulația pietonală pe parcelă se face atât de pe str. Calea Sever Bocu, cât și de pe str. Aleea Arcasilor.

3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

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

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

- zonă pentru locuințe colective și funcțiuni complementare la parter
- zonă pentru circulație auto, pietonale și parcaje
- zonă verde min 20%

INDICATORI URBANISTICI ȘI BILANȚ TERITORIAL

Existent

Zona pentru locuințe individuale – conform planșa nr A02–PLAN SITUATIA EXISTENTA

Suprafața teren studiat conform CF (teren intravilan): **790 mp - 100%**

Propus

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

Construire locuințe colective și SAD la parter – conform planșa nr A03–REGLEMENTĂRI URBANISTICE

POT max : **40%**

CUT max : **1,8**

Regim max de înălțime : **S+P+3E+Er/M**

Înălțimea max la coamă: **18 m**

Înălțimea max la cornișă: **16 m**

S verde: **min. 158.00 mp – min. 20%**

Retrageri zonă implant:

- latura N: **min.0.00 m** – posibilitate de amplasare pe limita de proprietate pe o distanță de max. 12.00m, **respectiv min. h/2** pe o distanță de max. 14.50m;
- latura V: **min. 4.00 m** – față de limita Vestică;
- latura S: **min. 2.20 m, cu respectarea retragerii existente** – față de limita sudică;
- latura E: **min.10.00 m** față de limita Estică.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 55/2019

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

Beneficiar: S.C. BANTEK S.A.

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

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

Zona reglementată va cuprinde următoarele funcțiuni:

- Locuinte colective cu SAD la parter
- Parcaje la sol si subsol pentru deservirea locuintelor colective si a spatiilor cu alta destinatie de la parter
- Spații verzi
- Construcții pentru echiparea tehnico – edilitară a zonei, subterane sau supraterane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele de utilități, amenajari si constructii necesare realizarii utilitatilor, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră, post trafo etc.
- Împrejmuiri
- Platforme colectare deșeuri menajere
- În zona verde se permite amplasarea de rețele de utilități și construcții pentru utilități și echiparea tehnico-edilitară a parcelei, alei, trotuare si cai de acces pentru circulatia pietonala, precum si amenajarea de locuri de joaca pentru copii.

Sunt interzise construcțiile care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumuri și prezintă riscuri de accidente.

Propunerea a fost aprobată prin obținerea Avizului de oportunitate nr.33/30.07.2020, unde sunt validati indicatorii urbanistici:

POT maxim propus: 40%

CUT maxim admis: 1.8

Regim de inaltime maxim propus: S+P+3E+ER/M

Hmax coama = 18.00m Hmax cornisa = 16.00m

Spatii verzi – min.20% pe parcela reglementata



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 55/2019

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

Beneficiar: S.C. BANTEK S.A.

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

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

A. Alimentare cu apa

Consumul de apă va consta în principal din consum menajer și pentru angajați și pentru igienizarea spațiilor în ceea ce privește spațiile propuse la parterul clădirii și consum menajer pentru locuințele colective. Sistemul de alimentare cu apă propus este format dintr-un branșament la rețeaua de alimentare cu apă a municipiului Timisoara existentă.

Branșamentul va asigura atât consumul menajer cât și refacerea rezervei de apă de incendiu proprie a obiectivului.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către proprietari, parțial sau în întregime (corelat cu situația existentă în zonă la momentul dezvoltării echipării hidro-edilitare).

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către proprietari.

Toate rețelele stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, etc. se vor realiza recomandabil subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror extindere se preconizează (dacă este cazul).

Este obligatorie realizarea bazinelor de retenție pentru colectarea apelor pluviale. Apa stocată va putea fi folosită la udarea spațiilor verzi și la circuite tehnice care nu necesită apă potabilă.

Pe str Calea Sever Bocu, conform Avizului de Amplasament Aquatim nr 57479/31.08.2020, exista:

- rețea de distribuție apă Ø 400 mm
- rețea de distribuție apă Ø 200 mm
- rețea de distribuție apă Ø 100 mm
- rețea canalizare D=40/60 cm.

Pe str Aleea Arcasilor, conform Avizului de Ampalsament Aquatim nr 57479/31.08.2020, exista:

- rețea de distribuție apă Ø 100 mm
- rețea canalizare D=50/75 cm

Pentru deservirea edilitara a cosntructiei propuse prin prezenta documentatie, se proiecteaza urmatoarele lucrari cu caracter tehnico – edilitar:

- **Bransament apa** din rețeaua existentă de pe Calea Sever Bocu. Alimentarea cu apă a obiectivelor propuse se va realiza prin intermediul unui bransament de apă cu racordare la rețeaua de apă Ø 100 mm existentă pe str. Aleea Arcasilor. Bransamentul de apă propus va asigura debitul de apă pentru toți consumatorii din incinta.

B. Canalizarea

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

Ape uzate menajere

Apele uzate menajere colectate de pe parcela studiată vor fi evacuate în rețeaua de canalizare a mun. Timisoara existentă, prin intermediul unui racord de canalizare.

- **Racord canalizare** din rețeaua existentă pe str. Aleea Arcasilor. Colectarea apelor uzate menajere provenite de la obiectiv se va face într-un camin de racord amplasat în interiorul incintei beneficiarului, la limita de proprietate. Racordul de



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 55/2019

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

Beneficiar: S.C. BANTEX S.A.

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

canalizare se va conecta la sistemul public de canalizare menajera existenta pe str. Aleea Arcasilor D=50/75.

Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe platformele betonate, parări, drumuri, trotuare, clădiri și zone verzi vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor - separator de hidrocarburi și dirijate spre un bazin de retenție propus.

Apele colectate de pe platformele carosabile și parări vor fi trecute în prealabil, printr-un separator de hidrocarburi cu capacitatea 6 l/s și apoi direcționate în bazinul de retenție propus pentru colectarea apelor pluviale provenite de pe platforme și apelor pluviale convențional curate, V=8 mc. Apa pluvială provenită de pe acoperișuri se va direcționa către bazinul de retenție prin intermediul căminului de vizitare amplasat aval de separatorul de hidrocarburi propus.

Apele pluviale cumulate în bazinul de retenție se vor pompa într-un cămin de liniștire, de unde se vor deversa gravitațional în racordul de canalizare propus.

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

C. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrică se va face prin solicitarea racordării locului nou de consum la rețelele electrice de interes public pentru transportul și distribuția energiei electrice, în conformitate cu HG90\2008 - Regulamentul privind racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza printr-un post de transformare de rețea, proiectat și executat de către distribuitorul local de energie electrică.

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Ansamblul de lucrări ingineresti care asigură aprovizionarea zonei cu energie electrică din sistemul național, aparținând domeniului public și exploatată de instituția publică specializată va cuprinde: posturi de transformare și rețea de distribuție a energiei electrice.

D. Retele de telecomunicatii

Fiecare construcție se va racorda la rețelele de fibră optică prin extinderea rețelilor din zonă până la fiecare consumator.

Extinderea rețelilor se va face de către providerii de servicii.

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

3.7. Protecția mediului

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

Nu este cazul. Funcțiunea propusă în zona studiată nu reprezintă o sursă de poluare.

b. Prevenirea producerii riscurilor naturale

În zonă nu există risc de calamitate.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 55/2019

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

Beneficiar: S.C. BANTEK S.A.

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

c. Epurarea și preepurarea apelor uzate

Nu este cazul.

d. Depozitarea controlată a deșeurilor

Ca urmare a implementării planului vor rezulta deșeuri rezultate în faza de demolare, deșeuri rezultate din construcții în faza de realizare precum și deșeuri menajere de la angajați. Acestea vor fi colectate selectiv, respectând normele legale în vigoare. Se va ține evidența gestiunii deșeurilor conform HG nr. 852/2002. Preluarea deșeurilor va fi făcută de unități specializate autorizate.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

g. Refacere peisagistică și reabilitare urbană

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

h. Valorificarea potențialului turistic și balnear

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

Criterii pentru determinarea efectelor semnificativ potențiale asupra mediului

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

a. Gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor.

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

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

Planul Urbanistic Zonal stabilește amplasamentul ce urmează a fi edificat și încadrarea lui într-o soluție de ansamblu pe întreaga zonă, corelat cu cerințele economice actuale, cu modelarea arhitecturală, urbanistică și funcțională a zonei potrivit exigențelor programului arhitectural.

Obiectul prezentului proiect îl constituie realizarea unui Plan Urbanistic Zonal –



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 55/2019

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

Beneficiar: S.C. BANTEX S.A.

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

P.U.Z. pentru dezvoltarea unei investiții private, construire locuințe colective cu SAD la parter, amenajare locuri de parcare în incintă, amenajare accese, împrejmuire proprietate, organizare de șantier, conform C.U. nr. 958/12.03.2020, respectiv Aviz de oportunitate nr.33/30.07.2020.

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

Prin propunerile studiate și prezentate se asigură înscrierea proiectului în prioritățile de amenajare și dezvoltare urbanistice.

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

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

-riscuri naturale/antropice: nu e cazul.

-potential turistic: nu e cazul.

-modificarea temporară a peisajului prin depunerile temporare de sol vegetal pe amplasament pentru realizarea fundațiilor și a sistemelor centralizate de utilități.

d.1. Managementul deșeurilor

Ca urmare a implementării planului vor rezulta deșeuri rezultate în faza de demolare, deșeuri rezultate din construcții în faza de realizare, precum și deșeuri menajere de la angajați. Acestea vor fi colectate selectiv, respectând normele legale în vigoare. Se va ține evidența gestiunii deșeurilor conform HG nr. 852/2002. Preluarea deșeurilor va fi făcută de unități specializate autorizate.

d.2. Apa

Alimentarea cu apă: branșament apă din rețeaua existentă pe str. Calea Sever Bocu.

Canalizarea menajeră: racord canalizare din rețeaua existentă pe str. Aleea Arcașilor. Colectarea apelor uzate menajere provenite de la obiectiv se va face într-un cămin de racord amplasat în interiorul incintei beneficiarului, la limita de proprietate.

Canalizarea pluvială: apele pluviale provenite de pe platformele betonate, parcări, clădire și zone verzi se va realiza în sistem separativ. Instalația de canalizare pluvială se va realiza din tuburi PVC-KG.

Apele colectate de pe platformele carosabile și parcări vor fi trecute în prealabil, printr-un separator de hidrocarburi cu capacitatea 6 l/s și apoi direcționate în bazinul de retenție propus pentru colectarea apelor pluviale provenite de pe platforme și apelor pluviale convențional curate, V=8 mc. Apa pluvială provenită de pe acoperișuri se va direcționa către bazinul de retenție prin intermediul căminului de vizitare amplasat aval de separatorul de hidrocarburi propus. Apele pluviale cumulate în bazinul de retenție se vor pompa într-un cămin de liniștire, de unde se vor deversa gravitațional în racordul de canalizare propus.

d.3. Aerul

Implementarea planului nu va duce la o poluare a aerului.

d.4. Solul

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

d.5. Zgomotul și vibrațiile

Implementarea planului nu va duce la o poluare fonică în zonă. Pe perioada de realizare a lucrărilor se va respecta programul de lucru și se vor utiliza mașini și echipamente performante.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 55/2019

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

Beneficiar: S.C. BANTEK S.A.

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

d.6. Radiații

Atât lucrările cât și activitățile industriale propuse nu produc și nu folosesc radiații. Din acest motiv nu este necesară implementarea de măsuri de protecție împotriva radiațiilor.

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

Zona studiată se înscrie din punct de vedere al zonificării funcționale și reglementărilor propuse, în propunerile de dezvoltare urbanistică conform C.U. nr. 958/12.03.2020.

e.1. Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Activitățile proiectate sunt nepoluante și nu vor genera nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, motiv pentru care nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop.

e.2. Protecția calității apelor

Pentru asigurarea necesarului de apă potabilă pentru PUZ, se propune realizarea unui bransament la rețeaua existentă.

Se vor respecta valorile prevăzute de normativul NTPA 002/2002, aprobat prin HG nr. 188/2002 și modificat prin HG nr. 352/2005 privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate.

e.3. Protecția calității aerului

În perioada de construire vor fi utilizate mașini și echipamente performante.

Alimentarea cu combustibil a utilajelor, întreținerea/repararea acestora se va face doar prin intermediul unităților specializate autorizate.

e.4. Protecția solului

Pe perioada de realizare a planului se vor evita depozitățile necontrolate de deșeuri. Alimentarea cu combustibil a utilajelor, întreținerea/repararea acestora se va face doar prin intermediul unităților specializate autorizate. Deșeurile vor fi colectate selectiv și vor fi preluate de unități specializate autorizate.

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

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

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

b) natura cumulativă a efectelor;

Nu este cazul.

c) natura transfrontiera a efectelor;

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Nu este cazul.

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;

Nu este cazul.



LEVANT PROJECT

Proiect număr: 55/2019

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

Beneficiar: S.C. BANTEX S.A.

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

(iii) folosirea terenului în mod intensiv: Nu este cazul.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international: Nu este cazul.

CONCLUZII

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

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

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

Prezentul P.U.Z. are un caracter director, de reglementare, ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată.

Întocmit,
Arh.MIRON ȘUTEU

Verificat,
Arh.urb.CARMEN FALNIȚĂ