

Proiect nr. 165/ 2019

FOAIE DE GARDA

Documentatie tehnica pentru obtinere PUZ
FAZA ETAPA PREGATITOARE/AVIZ OPORTUNITATE

- I. DENUMIRE PROIECT: **PLAN URBANISTIC ZONAL –
PARCELARE TEREN- LOCUINTE CU
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**
- II. BENEFICIAR : **DAVID MARIUS-GHEORGHE SI DAVID
ADRIANA-MONICA**
- III. AMPLASAMENT: **TIMISOARA, extravilan, CF Nr. 432677,
jud. Timis**
- IV. PROIECTANT GENERAL
- Nume: **MURDUNESCU LUDOVIC-IOSIF BIROU
INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**
 - Adresa: **Strada 16 Decembrie 1989, nr. 29, Timisoara,
TIMIS**
 - Numar proiect: **165/ 2019**
- V. PROIECTANTI: URBANISM **MURDUNESCU LUDOVIC - IOSIF BIROU
INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**
- TOPO **SC START-TOPO SRL**
- EDILITARE **SC HAL PRO SRL**

AUGUST
2020

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării : **PUZ- PARCELARE TEREN-LOCUINTE CU FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE**

Beneficiar: **DAVID MARIUS-GHEORGHE SI
DAVID ADRIANA-MONICA**

Adresa : **extravilan Timisoara, CF NR 432677, jud. Timis**

Nr. C.F. : **432677/ Timisoara**

Nr. TOP : **432677**

Proiectant : **Murdunescu Ludovic-Iosif Birou Individual de Arhitectura
300218 Timisoara, str 16 Decembrie '89, nr.29
Tel/fax +40 256 493 102; Tel.: +40 256 493 184**

Faza : **PUZ**

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

La solicitarea domnului David Marius-Gheorghe si a doamnei David Adriana-Monica se intocmeste prezenta documentatie in vederea obtinerii stidiului de oportunitate necesar realizarii Planului Urbanistic Zonal pentru Parcelare Teren si Locuinte cu Functiuni Complementare. Terenul este situat in extravilanul Timisoarei, in partea de N-V a localitatii, - Zona Torontal - Metro2- respectiv in partea de nord a drumului de exploatare DE 713/4 - strada Erno Kallai.

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350/ 2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul modificată și completată cu Legea nr. 215/ 2006, Legii nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare, Ordinul Ministrului Sanatatii nr 119/ 2014, HCJ Timis nr 87/ 2004 si nr 115/ 2008 privind indicatorii teritorialii obligatorii, precum și în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G. 525/ 1996, republicat, Ordinul Ministerului Transportului nr 154/ 07.04.1997, HCL 44/ 2011. Deasemenea, s-a avut în vedere – REGLEMENTAREA TEHNICĂ – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2000.

În organizarea zonei studiate s-au avut în vedere propunerile de urbanism din cadrul Planului Urbanistic General (PUG) a municipiului Timisoara si a Regulamentului local de

urbanism, aprobat in baza hotararii Consiliului Local Timisoara, și prevederile Planului Urbanistic Zonal din jurul terenului studiat

Planul Urbanistic Zonal stabilește strategia și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic și estetic din cadrul zonei studiate.

Studiul are în vedere rezolvarea următoarelor categorii de probleme:

- Amenajarea urbanistică a teritoriului considerat;
- Zonificarea funcțională a teritoriului, având în vedere caracterul obiectivelor propuse și folosirea optimă a terenului;
- Asigurarea unor relații avantajoase în cadrul zonei studiate, având în vedere amenajările existente deja în zonele limitrofe, sau în curs de conturare, respectiv aflate în diverse faze, cum ar fi solicitare de certificat de urbanism, realizare PUZ;
- Încadrarea teritoriului studiat în rețeaua majoră de circulație;
- Asigurarea echipării tehnico – edilitare a zonei și anume alimentarea cu apă, canalizarea, sistemul de încălzire, alimentarea cu energie electrică și telefonizare;
- Reabilitarea, conservarea și protecția mediului;

Pentru întocmirea lucrării au fost culese date și informații din documentațiile referitoare la dezvoltarea localității.

1.3. Surse documentare

La elaborarea proiectului s-au respectat prevederile Legii nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare, precum și metodologia de aplicare a acesteia privind documentațiile de urbanism.

Pentru întocmirea prezentei lucrări au fost culese date și informații din documentațiile întocmite anterior acestui studiu, elemente referitoare la dezvoltarea zonei în cauză.

Se menționează ca studii anterioare:

- H.G. 525/1996 republicata privind Regulamentul General de Urbanism
- OMS 119/ 2014 - Normelor de igienă și sanantate publica privind mediul de viață al populației
- HCJ Timis 87/2004 si 115/2008 privind indicele teritorial obligatoriu
- Codul civil
- Reglementarea tehnica – ghid privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – G.M. 010 – 2000. aprobat cu ORD. 176/N/16.08.2000
- Ordin 233/ 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.
- Planul de Amenajare a Teritoriului Municipiului Timisoara
- alte PUZ-uri aprobate in zona

In organizarea zonei studiate in cadrul proiectului s-au avut in vedere propunerile de amenajare complexa a terenului, propuneri ce prevad:

- Propunerea de loturilor pentru locuinte individuale
- Propunerea de zona functiuni complementare
- Propunerea zonei verzi necesare

- Se va dezvolta rețeaua rutieră astfel încât să faciliteze accesul la parcelă, pentru o mai bună desfășurare a activităților cotidiene, precum și necesarul de parcuri pentru fiecare parcelă.
- dezvoltarea echipării edilitare cu noi trasee și rețele pentru alimentarea cu apă, canalizare, gaze naturale, telefonie, etc.

Planului Urbanistic Zonal stabilește strategia, proprietățile și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic și estetic din zona studiată.

2. STADIU ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Terenul se află în partea de nord-vest a municipiului Timișoara, cu acces la Calea Torontalului DN6 (Timișoara - Sânmicolasu Mare), prin drumurile de exploatare DE715 și DE 712/1. În partea Sudică a terenului se află drumul de exploatare DE 713/4 - str Erno Kallai și aeroportul utilitar Timisoara Aerodromul Cioca, în Nord HC 714-5 și Est și Vest teren arabil.

Planul de Amenajare a Teritoriului Municipiului Timișoara propune pentru această zonă locuințe individuale și colective, dotări și servicii publice.

Amplasarea în această zonă îi conferă teritoriului din care face parte zona studiată perspective reale de dezvoltare, beneficiind de un mare potențial de dezvoltare a zonelor cu funcțiuni complementare (servicii) și implicite a dotărilor necesare.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Folosirea teritoriului, regimul juridic

Terenul este situat în nord-vestul municipiului Timișoara, amplasat pe Calea Torontalului, DN6, Timișoara - Sânmicolasu mare.

Momentan terenul este lipsit de construcții și este liber de sarcini.

Regimul juridic:

Terenul studiat este domeniu privat fiind format din:

- Cf Nr. 432677/ Timisoara în suprafața de 13 700 mp, cu număr CAD A713/1/1, categoria de folosință teren arabil extravilan. Beneficiari David Marius-Gheorghe și David Adriana-Monica.

SUPRAFAȚA TOTALĂ TEREN CONFORM CF. _____ 13 700 mp

Terenul luat în studiu este delimitat de:

- la Nord – HC 714-5
- la Vest - teren arabil
- la Sud - drum de exploatare DE 713/4 - str Erno Kallai
- la Est - DE712/1

Asupra amplasamentului s-a emis certificatul de urbanism (CU) nr. 2539/ 23.07.2020.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Potențial natural – peisaj

Localitate de câmpie, Timisoara nu dispune de zone cu valoare deosebită din punct de vedere al peisajului.

Clima

Din punct de vedere climatic, localitatea este situata în cadrul tipului de climat temperat-continental specific Europei Centrale, dar în care se resimt și influențe submediteraneene. Climatul se încadrează sectorului climatic bănățean în care domină circulația vestică, dar în care se resimt și puternice influențe mediteraneene.

Dupa datele statistice meteorologice temperatura medie anuala era de 10-11 grade celsius. Temperatura medie lunara, in Ianuarie era de minus -1,5 grade C., iar cea maxima de 21,4 grade C.

Analiza geotehnica

Pentru acest teritoriu datele prezentate sunt generale constituind baza pentru studiile geotehnice ce se vor efectua pentru fiecare amplasament in parte.

Zona se caracterizeaza prin existenta depozitelor aluvionare cuaternare mai recente, reprezentate prin pamanturi argiloase in care apar intercalatii nisipoase.

Seismic, în conformitate cu Normativul P 100/1992 , zona se incadreaza in zona D, avand $K_s = 0,16$ si $T_c = 1,00$ sec.

Adancimea maxima de inghet este de 0,7 m.

Terenul este plan cu mici diferente de nivel , avand in general stabilitatea asigurata. Stratificatia terenului prezinta o crusta superficiala argiloasa cu un pronuntat caracter vegetal , extinsa pana la 0,7 – 1,0 m , curmata de un pachet argilo – prafos in cadrul caruia predomina argilele prafoase cu intercalatii haotice de prafuri argiloase sau prafuri nisipoase. Acest strat ajunge pana la peste 10,0 m adancime.

Apa subterana prezinta fluctuatii de nivel sezoniere determinate de urmatorii factori:

- volumul precipitatiilor
- conditiile morfologice nefavorabile scurgerii superficiale catre canalele existente in zona
- permeabilitatea redusa a pachetului argilos

Apa subterana prezinta aciditate sulfatica si carbonica foarte slaba fata de betoane.

- Se recomanda fundarea la o cota cat mai ridicata , in stratul argilo – prafos, mentinand o distanta cat mai mare fata de nivelul apei subterane.
- Este necesara o sistematizare pe verticala a terenului din jurul obiectivelor astfel incat apa din precipitatii sa fie evacuată rapid catre canale.
- Tinand cont de nivelul apelor freatice , subsolul obiectivelor propuse vor trebui realizate sub protectia unor masuri speciale daca sunt depozitare, iar daca sunt subsoluri tehnice nu vor depasi adancimea de 0,80 m de la nivelul actual al tere nului.
- In cazul in care la sapatura pentru fundatiile locale se vor semnala umpluturi sub cota de fundare , acestea vor trebui indepartate iar fundatiile coborate pana la terenul natural.
- Din punct de vedere seismic, normativul P100-1/ 2013 incadreaza amplasamentul studiat in zona “D”, cu o valoare $a_g=0,20$ și perioada de col $T_c=0,7$ sec.

Pentru o analiza mai exacta a terenul se va cere in cadrul documentatiei pentru autorizatia de construire.

2.4. Circulatia

Zona studiata este in partea de Nord a drumului de exploatare DE 713/4 - strada Erno Kallai. Accesul pe teren se poate face din acest drum.

2.5. Ocuparea terenurilor

Din suprafata de 13 700 mp a zonei studiate, în prezent 100% din teren este teren arabil extravilan, conform CF.

La ora actuala terenul este liber de orice constructie.

Fondul construit existent (reglementat anterior prin PUZ-uri aprobate) in vecinatatea zonei studiate este format din terenuri cu destinatia de curti constructii, aflate in proprietate privata, drumuri de exploatare, Hcn714, aeroport utilitar Timisoara aerodrom Cioca.

Riscul natural în zona studiată nu sunt. În zonă nu sunt surse majore de poluare a mediului.

2.6. Echiparea edilitara

Alimentarea cu apa si canalizare:

- ALIMENTARE CU APA

Municipiul Timisoara dispune de un sistem centralizat de alimentare cu apa.

Zona studiată dispune de dotări tehnico ediltare apă- canal. Pe strazile invecinate există re

□ HD de apă din PE

- str.Maria Dogaru PE-HD De.140 mm

- str.Jecza Peter PE-HD De.125 mm

În interiorul zonei studiate există canalul Hcn 714.

În prezent parcela studiată nu este racordata la reseaua de apa.

În prezent parcela studiată nu are instalații de alimentare cu apă potabilă sau industrială.

- CANALIZARE APE METEORICE

În prezent nici o localitate nu dispune de sistem de canalizare a apelor meteorice, acestea fiind colectate în rigolele de pe marginea drumului și evacuate apoi în emisarii locali.

- CANALIZARE MENAJERA

În prezent terenul nu este sistematizat, are funcțiunea de teren arabil și nu este racordat la reseaua de canalizare a localitatii. In zona exista retele de canalizare realizate:

- str.Maria Dogaru PVC D=250 mm

- str.Jecza Peter PVC D=250 mm

Alimentarea cu energie termica:

Nu exista sisteme centralizate de alimentare cu energie termica.

Alimentarea cu gaze naturale :

In zona analizata sunt retele de distributiede gaze naturale de presiune redusa, dar localitatea dispune de retea de gaze de medie presiune. In momentul de fata exista retele pe strazile invecinate.

Alimentarea cu energie electrica;

Exista retele de alimentare cu energie electrica la nivelul municipiului, inclusiv pe strazile invecinate.

Retele de telecomunicatii:

Exista retele de telecomunicatii la nivelul municipiului precum si in zona.

2.7. Probleme de mediu

Nu se impun probleme deosebite de protectia mediului altele decat cele ce se impun in mod curent conf. legislatiei in vigoare. De asemenea nu se constata in acest moment in zona activitati poluante care sa impuna luarea de masuri speciale.

Disfunctionalitati:

Se constituie ca disfuncționalități următoarele probleme legate de domeniile:

- O problema comuna a satelor de ses privind mediul ambient este praful angregat de vant din zonele agricole inconjuratoare in anumite perioade ale anului. De asemenea o sursa de praf sunt drumurile nemodernizate existente.
- Echiparea tehnico - edilitară – slab dezvoltată
- Mediul înconjurător – existența surselor de poluare a aerului și solului (canale ANIF neîntreținute și obturate pe alocuri); lipsa spațiilor verzi amenajate;

2.8. Optiuni ale populatiei

Construcțiile ce urmeaza a se realiza se integrează în scara construcțiilor din zonă, iar serviciile propuse sunt compatibile cu locuirea.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Documentația prezentă se întocmește la solicitarea beneficiarilor mai sus amintiti.

În conformitate cu P.A.T pentru zona aceasta si tema program întocmită de comun acord, beneficiarul doreste să organizeze pe terenul aflat în proprietate o zonă rezidențială cu funcțiuni complementare prin parcelarea terenului în loturi având suprafețele de minim 500 mp destinate unor construcții de locuit unifamiliale, care ulterior pot fi instrăinate către terți, restul terenului fiind destinat să acopere funcțiunea de dotări publice si a funcțiunilor complementare necesare. Totodată se va asigura și un procent de minim 5% pentru zone verzi precum si circulatii auto si pietonale astfel incat fiecare parcela sa aiba acces dintr-un drum public.

3.2. Prevedri ale PUG

În P.U.G._R.L.U. Timi în zona încadrată în extravilan, teren cu destina ie agricolă.

Propunerile prezentului proiect sunt în concordanță cu prevederile PUG Timisoara și P.A.T. Timisoara Nord precum si a PUZ –urilor aprobate in vecinate, care au în vedere pentru terenurile

din vecinătatea municipiului Timisoara, dezvoltarea zonelor cu specific de locuințe individuale cu dotările specifice aferente. Prin aceste documentatii sunt prevazute traseele si profilele drumurilor din zona precum si utilitatile ce au impus restrictii.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Studiul pentru amplasarea obiectivelor s-a elaborat pe acest teren având în vedere următoarele avantaje:

- Zona este relativ plană si orizontală si nu necesita lucrari semnificative de sistematizare pe verticala.
- Fundarea obiectivelor propuse se va putea face direct, începând de la adâncimea minimă de 0.80 (0,90) m fata de nivelul actual al terenului. – adancimea de fundare se va stabili prin studii geotehnice efectuate pentru fiecare obiectiv.

Prin promovarea investiției se beneficiază de cadrul natural existent care este favorabil și nerestricționat.

Protecția mediului se asigură prin conferirea unui caracter nepoluant investițiilor propuse, asigurarea unei epurări corespunzătoare a apelor uzate precum și prin prevederea unui procent minim de 5 % spații verzi.

Zona in lungul drumurilor, va fi valorificata ca spatiu verde si va fi agrementata cu plantatii adecvate sitului.

3.4. Modernizarea circulatiei

În prezent terenul este delimitat pe latura de S de drumul DE 713/4 - strada Erno Kallai si la Est DE 712/1, drumuri propuse sa se modernizeze si extinde la un profil de 26 m, conform plansei „PLAN DE SITUA REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE” - planșa nr. 03.1.

Organizarea circulației a avut în vedere preluarea drumurilor prevăzute în proiectele avizate deja în zonă și prelungirea acestora.

Prospectul stradal proiectat este în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități (Ord. M.T. nr. 50/1998) fiind alcătuite din:

- Strazi de deservire cu profil de 26 m - 14.00 m carosabil, marginite de o parte si de cealalta de trotuare de 3.00 m latime, pista de bicicleta de 1.00 m si zona verde de cate 2.00 m latime.
- Strazi de deservire cu profil de 12 m - 6.00 m carosabil, marginite de o parte si de cealalta de trotuare de 1.50 m latime si zona verde de cate 1.50 m latime.
- Strazi de deservire cu profil de 8 m - 3.50 m carosabil, marginite pe o parte de trotuare de 1.50 m latime si zona verde de cate 3.00 m latime.

Pentru modernizarea drumului DE 712/1 in cadrul PUZ-urilor aprobate deja s-a propus intubarea partiala a Hcn 714.

Carosabilele vor fi executate cu îmbrăcămînți moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă ușoară.

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Criteriile de organizare urbanistică a zonei au ținut cont de asigurarea realizării obiectivelor prevăzute în tema program si se vor detalia la faza PUZ.

Soluția propune organizarea a două tipuri de funcțiuni în cadrul unor zone distincte, după cum urmează: Unitatea Teritorială de Referință UTR L- parcele destinate construirii de locuințe individuale și UTR FC – zona de funcțiuni complementare.

Astfel zona **URT L** este constituita dintr-un numar de 13 parcele cu suprafata cuprinsa intre 514.44 mp si 652.99 mp. Fronturile stradale sunt de la 12.10 m la 20.50 m permițând astfel amplasarea viitoarelor construcții de locuit în mod izolat sau cuplat și prin urmare asigurând o bună iluminare a spațiilor interioare în funcție de orientarea parcelei și de dispunerea funcțiunilor în cadrul partiului arhitectural. Pe o parcela sunt permise maxim doua apartamente. Se vor prevedea minim 2 locuri de parcare pe parcela.

În cadrul **UTR FC** se propune organizarea a unei singure parcele de funcțiuni complementare, aceasta având suprafata de 698.83mp, fiind amplasata în partea de N-E a zonei studiate. Se vor prevedea minim 2 locuri de parcare pe parcela, dar se vor calcula în funcție de specificul serviciilor.

În partea de S-E a terenului se propune amenajarea zonei verzi - **UTR SP**, cu suprafata totala de 701.75 mp.

Circulațiile propuse – **UTR C** - au o suprafata totala de 5 004.52 mp si este constituita dintr-o singura parcela. În aceasta suprafata intra zona carosabila, trotuarele, pista bicicleta, precum si zona verde de aliniament.

Regim de înaltime

Construcțiile de locuit individuale vor avea înaltimea maximă la cornisă de 9.00m, ceea ce corespunde unui numar max. de 3 nivele -(S/P)+P+1E+M/Er. **Inaltimea maxima la coama va fi de 12.50 m**

Construcțiile cu funcțiuni complementare vor avea înaltimea maximă la cornisă de 9.00m, corespunde unui numar max. de 3 nivele - (S/D)+P+2E. **Inaltimea maxima la coama va fi de 12.50 m, respectiv 101.30 m cota absoluta conform aviz AACR.**

Regimul de aliniere a constructiilor

a. Amplasarea fa _____ ă de aliniament

Conform Regulamentului General de Urbanism, aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat. O clădire este construită „la aliniament” dacă este amplasată la limita dintre domeniul public si cel privat. Când construcția este retrasă de la aliniament, acesta poate fi materializat de împrejmuirea terenului. Alinierea fațadelor coincide după caz, cu aliniamentul stradal sau poate constitui o linie paralelă sau neparalelă cu aceasta.

Construc _____

iile propuse vor avea o _____

b. Amplasarea construc _____ iilor fa _____

respectând condi _____ iile:

- Construc _____ iile se pot amplasa doar cuplat sau izolat.
- Autorizarea executării construc _____ iilor este per _____
minime necesare interven _____ iilor în caz d _____
teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).
- Amplasarea construc _____ iilor (pasăngeră/parcoul) se _____
cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin _____
Ordinul nr. 994/2018.
- Terasese sunt permise numai pe terenul cur _____ iilor, grădin _____
construc _____ iilor, considerate acoperite si cele descoperite la _____
nivelul parterului _____ i cele acoperite i înconjurate cu stâlpi _____

MURDUNESCU LUDOVIC IOSIF – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**PROIECTARE SI CONSULTANTA IN CONSTRUCTII**

RO- Timisoara, str. EROII DE LA TISA, nr. 30-40 Tel/fax +40 256 493 102

- distanța minimă de amplasare față de limitele regim de înălțime (S+D+1E+M/Er, (P+2E), dar nu mai mică de 3,00 m. Se pot amplasa zone de parcare acoperite (de tip carport) sau anexe gospodărești aproape de cei 3 m sau pe calcan, dar fără să depășească 3 m înălțime față de limitele terenului

c. Amplasarea construcțiilor față de limitele terenului următoarele condiții:

- se va respecta distanța față de limitele terenului de minim 10,00 m față de limitele terenului
- se admit anexe gospodărești ale parcelelor, dar fără să depășească 3 m înălțime la cornișe
- terasele descoperite de la nivelul parterului pot fi cel puțin în la 6 m de parcelele vecine

Terenul liber de construcții rezultat prin retragerea aliniamentului, va fi amenajat cu spații verzi, parcaje, etc.

Regimul de aliniere, regulile de amplasare a construcțiilor și reglementările ce vizează coerența și caracterul fronturilor stradale se stabilesc și se detaliază prin regulamentul local de urbanism (RLU).

Frontul stradal

Dimensiunile frontului stradal va fi de min. 12.10 m in cazul locuirii.

In cazul functiunilor complementare frontul stradal este de min. 15.40.

Sistematizarea pe verticala

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine pastrand posibilitatea evacuării apelor meteorice la canalele propuse.

BILANT TERITORIAL:

S-a ținut cont de necesitatea respectării unui procent de minim 36.53% pentru căile de circulație inclusiv plantațiile de aliniament, iar din restul terenului de amenajat s-a respectat procentul minim de câte 5.10% pentru funcțiuni complementare și 5.12% spații verzi (altele decât cele de aliniament).

SUPRAFETE TEREN PE FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
TOTAL ZONA PARCELATA:	13 700.00	100	13.700.00	100
DIN CARE:				
ARABIL EXTRAVILAN	13 700.00	100	-	-
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE	-	-	7 294.90	53.25
ZONA FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	-	-	698.83	5.10
CIRCULATII	-	-	5 004.52	36.53
SPATII VERZI	-	-	701.75	5.12

Indici urbanistici

Principalii indici urbanistici sunt:

- procentul de ocupare al terenului (POT – raportul dintre aria construita la sol si suprafata terenului considerat)

- coeficientul de utilizare a terenului (CUT – raportul dintre aria desfasurata a constructiilor si suprafata terenului considerat)

Indicii de folosire a terenului prevazuti pentru fiecare functiune in parte sunt:

Zona de locuire individuala (maxim 2 apartamente/ parcela) :

Rregim de înălțime maxim (S/D)+P+1E+M/Er (pe un nivel)

Ocuparea terenului : POT max= 35%,

Ocuparea terenului : CUTmax= 1.05

Zona pentru functiuni complementare:

Rregim de înălțime maxim (S/D)+P+2E

Ocuparea terenului :POT max= 40%,

Ocuparea terenului : CUTmax= 1,60

Zona cuprinzând spatii verzi :

Regim de înălțime – interzis construirea

Ocuparea terenului : POT max= 5%,

Ocuparea terenului : CUTmax= 0.05

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Extinderile de re
realizează de către ini

Lucrările de bran

final al parcelei construibile.

Toate re
telecomunica

edilitate publice sau măririle de capac

iator, pe terenuri domeniul public.

are la re~~te~~

lizate de strazi de detalii în zona de rețea, cana

ii, se vor realiza subteran.

3.6.1. Alimentarea cu apa

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru locatari și pentru igienizarea spațiilor. Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest

P.U.Z. este format dintr-o extindere a sistemului centralizat de apă al localității

existentă str. Brate Extinderea rețelei se va realiza de-a lungul străzii Brate

a lungul drumurilor propuse pe parcela studiată cu conducte din PE – ID, având diametrul de 125 mm, conform planșelor anexate. Din această rețea se vor realiza branșamente de apă pentru fiecare parcelă în parte.

Rețeaua proiectată va asigura atât consumul menajer, cât și alimentarea hidranților de incendiu exteriori ce vor fi poziționați pe aceasta. Conductele vor fi pozate subteran, la o adâncime de cca. 1,1 – 1,5 m în lungul străzilor conform planșelor anexate. Debitul și presiunea necesare în rețelele de distribuție așa cum rezultă din breviarul de calcule vor fi asigurate de stațiile de pompare ale localității.

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizează execuția lucrărilor de investiții. La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Necesarul de apă.

Zona de locuințe și funcțiuni complementare.

- parcele locuințe = 13 buc.
- nr. de locuitori = 7 loc. /parcelă.
- normă de consum = 140 l /om /zi.

- parcele funcțiuni complementare = 1 buc.
- nr. persoane = 20 pers. /parcelă.
- normă de consum = 30 l /om /zi.

$$Q_{zimed} = 1,06 \times 1,15 \times [(13 \times 7 \times 140) + (1 \times 20 \times 30)] / 1000 = 6,71 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,078 \text{ l /s.}$$

$$Q_{zimax} = 1,3 \times Q_{zimed} = 8,72 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,101 \text{ l /s.}$$

$$Q_{oramax} = 2,8 \times Q_{zimax} / 24 = 1,017 \text{ m}^3 / \text{h.}$$

Asigurarea necesarului de apă se va realiza prin extinderea rețelei localității. Această extindere de rețea va asigura și alimentarea hidranților de incendiu exteriori ce vor fi poziționați pe aceasta, pentru stingerea unui eventual incendiu în zona studiată.

3.6.2. Canalizarea

Canalizarea propusă pentru PUZ – ul studiat se va face în sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

1. Canalizarea apelor uzate menajere

Se va realiza o extindere a rețelei de canalizare ape uzate menajere a localității existentă pe str. Brate. Extinderea rețelei se va realiza de-a lungul străzii Brate de PVC cu diametrul de 250 mm. De-a lungul drumurilor propuse prin acest PUZ, pe terenul studiat, rețeaua de canalizare va fi realizată din PVC, având diametrul de 200 mm. Pe traseul rețelei de canalizare vor fi amplasate cămine de vizitare și intersecție cu un diametru de minim 1 m. Din această rețea vor realiza racorduri de canalizare pentru fiecare parcelă în parte.

- ii Ghiroda,
- cu o conduc

Rețeaua de canalizare va fi poziționată obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip de cca. 15 cm iar lateral de 20 cm.

Pentru asigurarea unei exploatare corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute obligatoriu cu cămine de vizitare amplasate la o distanță maximă de 50 m unul de altul, conform STAS 3051. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

Căminele de vizitare vor fi realizate din elemente prefabricate din beton având etanșare cu garnitură de cauciuc. Ele vor fi acoperite cu capace de fontă carosabile.

2. Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe platformele betonate și clădiri, din interiorul parcelelor, vor fi colectate separat într-un bazin de retenție cu un volum de 3 m³, amplasat pe fiecare parcelă, și vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute pe fiecare parcelă.

Apele pluviale de pe platformele betonate, drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi și dirijate spre un bazin de retenție propus conform planșelor anexate. Bazinul de retenție va avea un volum de 12 m³. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute, iar surplusul va fi descărcat controlat, gravitațional sau prin pompare în HCn 303 (Beh 1a), situat în apropiere, prin intermediul unei guri de vărsare, conform planșelor de edilitare anexate - REGLEMENTARI ECHIPARE HIDROEDILITARA- APA SI CANALIZARE-03ED.

Rezultă volumul de apă pluvială colectat la o ploaie:

$$V_{\text{colectat}} = 10,54 \text{ m}^3.$$

Volumul de apă pluvială colectat anual este:

$$V_{\text{anual}} = 639,55 \text{ m}^3 / \text{an}.$$

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

1. Debitul de calcul pentru canalizare menajeră.

$$Q_{\text{uz zimed}} = 1 \times Q_{\text{zimed}} = 6,71 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,078 \text{ l/s}.$$

$$Q_{\text{uz zimax}} = 1 \times Q_{\text{zimax}} = 8,72 \text{ m}^3 / \text{zi} = 0,101 \text{ l/s}.$$

$$Q_{\text{uz orarmax}} = 1 \times Q_{\text{orarmax}} = 1,017 \text{ m}^3 / \text{h}.$$

2. Debitul de calcul pentru apele pluviale.

Pentru calcularea debitului de ape pluviale se utilizează formula:

$$Q_{\text{pluvial}} = m \times i \times \Sigma S \times \emptyset - \text{unde};$$

m – coeficient de reducere, care ține seama de capacitatea de înmagazinare în timp a rețelei de canalizare;

m = 0,8 deoarece durata de scurgere este mai mică de 40 minute.

i – intensitatea normală a ploii de calcul;

i = 140 l/s x ha – stabilit conform STAS 9470 – 73.

S – suprafața bazinului aferent secțiunii considerate în ha;

S circulații = 0,101516 ha;

\emptyset – coeficient de scurgere corespunzător suprafeței S.

$\emptyset = 0,85$ – pentru circulații;

În concluzie;

$$Q_{\text{pluvial}} = 0,8 \times 140 \times 0,101516 \times 0,85 = 9,66 \text{ l/s}.$$

Timpul teoretic a unei ploii la intensitate maximă este de:

$$t_p = t_{cs} + L/60 \times V_i = 12 + 260/42 = 18,19 \text{ min}.$$

Rezultă volumul de apă colectat la o ploaie:

$$V_{\text{colectat}} = 9,66 \times 18,19 \times 60 / 1.000 = 10,54 \text{ m}^3.$$

Se propune amplasarea unui bazin de reten

ție, având capacitatea

Volumul de apă colectat anual este:

$$V_{\text{anual}} = (630 \text{ mmH}_2\text{O} / \text{an} \times 1.015,16 \text{ m}^2) / 1.000 = 639,55 \text{ m}^3 / \text{an}.$$

3.6.3. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin racordarea la rețelele existente si extinderea acestora.

Conform Aviz “E-DISTRIBUTIE BANAT SA” la fazele urmatoare se va solicita aviz tehnic de racordare pentru obiectivele propuse.

Bilanțul energetic al noilor consumatori electrici s-a stabilit conform PE132 și va fi:

P_i – total putere instalată	$P_i = 180 \text{ kW}$ din care:
-14 gospodării x 10kW/ gospodărie	140 kW
-consumatori sociali, edilitari și iluminat public	cca 40 kW

P_s – total putere simultan absorbită $P_s = k_s P_i = 0,34 \times 180 = 61.20 \text{ kW}$

Pentru alimentarea acestor consumatori se impune extinderea rețelelor de energie electrica din zona.

Pentru racordarea noilor consumatori la sursele de energie electrică se impun următoarele lucrări:

- rețele electrice de distribuție de joasă tensiune (LEA 0,4kV) cu conductori torsadați pe stâlpi de beton montați de-a lungul străzilor sau cu conductori speciali montați subteran.
- bransamente electrice mono sau trifazate de la rețeaua de distribuție până la fiecare obiectiv în parte cu firide de tip bloc măsură (BPMT sau BPM)

Se necesită înființarea unor rețele de iluminat public al străzilor și aleilor noi din zona lotizată. Rețelele de alimentare vor fi postate subteran.

Iluminatul public se va asigura prin corpuri de iluminat cu vapori de mercur și sodiu sau LED montați pe stâlpii de distribuție rețele de 0,4kV.

3.6.4. Telecomunicatii

Pentru necesitățile de telefonizare a zonei se impune amplificarea instalațiilor existente în zonă. Definitivarea soluțiilor se va realiza de atelierul de proiectare TELEKOM în fazele următoare de proiectare.

3.6.5. Alimentarea cu energie termica:

Incalzirea se va realiza local cu surse individuale utilizand dupa caz combustibil solid, lichid sau gazos.

3.6.6. Alimentarea cu gaze naturale

In zona există rețele de gaze naturale, respectiv conductele de transport gaze la cladirile de locuinte invecinate, respectiv pe strada Romanitei si pe strada Foisor.

In viitor, în masura în care se va realiza alimentarea zonei cu gaze naturale se vor obține avizele necesare racordării la acestea pe baza proiectului de specialitate prin care se vor prevedea trasee, bransamente si se va calcula necesarul pentru consum.

Asigurarea alimentării cu gaz a investiției se va putea realiza prin racord și extindere a rețelei de gaz din localitate.

3.6.7. Gospodarie comunală

Deseurile menajere vor fi depozitate în pubele amplasate la fiecare imobil în parte, într-un loc special amenajat în zona căii de acces. Pubelele vor fi ridicate și golite periodic de către societatea de salubritate specializată, pe baza unui contract de servicii încheiat între locatari și societatea de salubritate.

3.7. Protecția mediului

Efectele poluării în localitate nu sunt de o gravitate deosebită, ele putând fi atenuate prin luarea unor măsuri minime.

Planul urbanistic zonal se referă la lotizarea terenului pentru dezvoltarea unei zone rezidențiale cu dotări și servicii publice și zone verzi. După lotizarea terenului, fiecare parcelă poate fi construită independent, fără să intervină condiții temporale.

În cadrul activităților care se vor desfășura nu se utilizează, produc sau comercializează substanțe toxice sau periculoase.

Prin prezentul P.U.Z. se prevede și echiparea edilitară a amplasamentului studiat, prin extinderea rețelelor de utilități, apă, canal, energie electrică, gaze naturale, telefonie.

P.U.Z. nu influențează alte planuri sau proiecte existente, dar creează posibilitatea de extindere a rețelelor edilitare în cazul dezvoltării zonelor învecinate.

Nu sunt evidențiate valori de patrimoniu sau monumente istorice.

În eventualitatea în care o parte dintre construcții se vor executa înainte de extinderea sistemului centralizat de canalizare, se vor realiza fose septice individuale, cu caracter de utilizare temporară și obligativitatea bransării, la final, la rețeaua de canalizare din sistemul centralizat.

Proiectul nu impune rezolvarea unor probleme deosebite de mediu, decât cele uzuale legate de servicii publice locale (ridicarea gunoierului menajer, asigurarea debitului de apă potabilă, întreținerea rețelelor, etc.)

Prin implementarea proiectului propus se va valorifica un teren virant cu potențial redus într-o zonă rezidențială, care va asigura extinderea rețelelor de utilități și în același timp prevede și realizarea unor zone verzi.

Pe parcursul execuției, impactul asupra mediului va fi generat de activitățile de construcție specifice (zgomot, praf) datorită lucrărilor de excavatii și transport materiale. Aceste efecte își încetează influența în momentul în care se finalizează construirea zonei.

Efectele descrise mai sus sunt de scurtă durată și cu impact redus asupra mediului chiar în situația când se construiesc concomitent mai multe obiective învecinate.

De asemenea se prevăd amenajarea de spații verzi, plantarea de arbori sau pomi ornamentali atât în spațiul aferent circulației auto cât și grădinile aferente fiecărei parcele în parte. De asemenea se va amenaja partea de sud și în est a sitului ca spațiu verde.

Protecția calității apelor

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în consumul menajer pentru locatari și pentru igienizarea spațiilor. Apele rezultate din consumul menajer vor fi preluate de rețeaua de canalizare proprie a incintei și deversate în rețeaua de canalizare care se va executa.

Protecția aerului

Obiectivul nu va constitui un factor de poluare al aerului.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Obiectivul, prin natura activității neproductive, nu va produce zgomote și vibrații deosebite.

Protecția împotriva radiațiilor

Nu este cazul.

Protecția solului și subsolului

Nu este cazul.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Nu este cazul unor zone protejate. Cu toate acestea, amenajarea peisageră a spațiului comun între imobilele va cuprinde elemente de vegetație locală pentru a păstra integritatea ecologică și continuitatea habitatelor.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

Nu este cazul unor zone protejate. Func

□ iunea propusă este

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

Deșeurile menajere se vor colectate în containere și se vor evacua prin intermediul firmei de salubritate specializate, pe baza de contract.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publica

Toata suprafata zonei studiate in prezentul PUZ este in domeniu privat al domnului David Marius-George si David Adriana-Monica

Au fost rezervate suprafetele necesare pentru lucrarile rutiere, ce vor asigura accesele pentru fiecare lot si functiunile de utilitate publica (alimentare cu apa, canalizare, energie electrica – post trafa – amplasare stalpi, culoarelor ce vor deservi la deversarea apelor pluviale si apelor uzate).

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA SI PRIVATA

DOMENII	CATEGORIA DE INTERES			DIMENSIUNI	
	NATIONAL	JUDETEAN	LOCAL	S. TEREN	LUNGIMI
INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII					
- constructii administrative				=	
- functiuni complementare			•	698.83	
GOSPODARIE COMUNALA					
- alimentarea cu apa			•		<u>511.30</u>
- retea canalizarea menajera			•		<u>511.30</u>
- retea canalizare pluviala			•		<u>511.30</u>
- alimentare cu gaze naturale			•		<u>511.30</u>
- alimentare cu energie electrica			•		<u>511.30</u>
CAI DE COMUNICATII					
- strazi existente propuse pt modernizare			•	2929.05	<u>254.70</u>
- strazi noi propuse			•	2075.47	<u>256.60</u>

MURDUNESCU LUDOVIC IOSIF – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

PROIECTARE SI CONSULTANTA IN CONSTRUCTII

RO- Timisoara, str. EROII DE LA TISA, nr. 30-40 Tel/fax +40 256 493 102

INFRASTRUCTURA MAJORA					
SALVAREA, PROTEJAREA SI PUNEREA IN VALOARE A MONUMENTELOR, ANSAMBLURILOR SI SITURILOR ISTORICE				=	=
SALVAREA, PROTEJAREA SI PUNEREA IN VALOARE A PARCURILOR NATURALE, REZERVATIILOR NATURALE SI A MONUMENTELOR NATURALE				=	=
SISTEME DE PROTECTIE A MEDIULUI					
- zona verde, zona verde de protectie			•	<u>701.75</u>	
- plantati de aliniament stradal			•	<u>1110.74</u>	<u>489.10</u>
APARAREA TARII, ORDINEA PUBLICA SI SIGURANTA NATIONALA				=	=

Circulatia terenurilor

Pentru realizarea zonei rezidentiale cu functiuni complementare, zone verzi propuse în cadrul PUZ sunt necesare schimburi de teren. Astfel 7 993.73 destinați realizării zonei rezidentiale si a functiunilor complementare vor ramane proprietati private. Suprafata drumurilor 5 004.52 mp va trebui sa treaca in domeniul public al Municipiului Timisoara.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu GHIDUL privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic zonal; indicativ G.M. 010 – 2000 aprobat de MLPAT cu Ord. nr. 176/N/16 august 2000 si anexele 1-6 ale acestuia si s-au luat in considerare criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potientiale asupra mediului, conform HG nr.1076/2004.

La stabilirea criteriilor de interventie, reglementari si restrictii impuse au stat urmatoarele obiective principale: asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele solicitate prin tema, corelarea situatiei existente cu propunerile facute prin acest PUZ si cu cerintele determinate prin dezvoltarea in viitor a zonei si a intregii localitati, astfel incat sa se evite situatiile de blocare a aplicarii acestora in continuare.

Toate interventiile in zona se vor face pe baza de autorizatii de construire, incadrandu-se in prevederile prezentului P.U.Z. Cu aceasta ocazie se vor intocmi toate studiile de teren necesare (topo, geo, O.S.P.A., scoaterea din circuit agricol). Daca prin dezvoltari ulterioare apar cazuri de necesitate care contravin sau modifica PUZ-ul se va cere intocmirea unui PUD pentru fiecare caz in parte.

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce explicita si detaliaza prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe intreaga zona studiata.

Intocmit:
arh. Ludovic Murdunescu

MURDUNESCU LUDOVIC IOSIF – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

PROIECTARE SI CONSULTANTA IN CONSTRUCTII

RO- Timisoara, str. EROII DE LA TISA, nr. 30-40 Tel/fax +40 256 493 102