

## MEMORIU URBANISM

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea proiectului: **PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE, TIMISOARA,STR.CANAL BEGA NR.12A PARCELA C.F. NR. 433108, NR.CAD.433108, JUDEȚUL TIMIȘ**

Faza : **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Amplasament : **TIMISOARA, STR.CANAL BEGA NR.12A, JUDEȚUL TIMIȘ**

Beneficiar : **HELMBERGER ROXANA CRISTINA**

Proiectant general : **BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURA arh. Crețu Emanuel, Str. Zimbrului nr. 12, Ghiroda, jud.Timis**  
tel - 0744 532619  
URBANISM – arh. Crețu Emanuel

Data elaborarii : noiembrie 2022

#### 1.2. Obiectul P.U.Z.

##### 1.2.1. SOLICITARI ALE TEMEI PROGRAM

Prezenta documentație se întocmește la solicitarea beneficiarului Helmberger Roxana Cristina, ca urmare a condiției impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 4358 / 21.12.2020 emis de către Primăria Municipiului Timisoara, legat de realizarea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea parcelării și amplasării de construcții de locuințe pe terenul înscris în C.F. Nr. 433108 Timisoara, cuprinzând numărul top. 433108, Arabil în intravilan,.

Studiul cuprinde proprietatea beneficiarului.

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, Legii nr. 50/1991, modificata cu legea 453/2001, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996 republicată în 2002 privind Regulamentul General de Urbanism și cele ale ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 privind normele de igienă.

De asemenea s-a avut în vedere REGLEMENTAREA TEHNICA – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ – GM – 010 – 2 000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 august 2 000.

De asemenea s-a avut în vedere PUG Timisoara aflat in lucru.

## 1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE AL LOCALITATII PENTRU ZONA STUDIATA

Terenul supus planului urbanistic zonal se află în partea de est a municipiului Timișoara, în cartierul Plopi, cu acces din strada Canal Bega.

Amplasamentul, face parte din intravilanul municipiului Timișoara.

Conform Planului Urbanistic General în vigoare, zona studiată în cadrul P.U. Z. – ului, propunerea de urbanism a prevazut :

- Extinderea zonei de locuințe în regim mic de înălțime ( P- P+2E) și zona de prestări servicii și funcțiuni complementare.

Conform Planului Urbanistic General etapa 4 în lucru parcela studiată și terenurile învecinate sunt încadrate în zona Liu – Zona de urbanizare – locuințe cu regim redus de înălțime individuale și colective mici.

## 1.3. SURSE DOCUMENTARE

### 1.3.1. LISTA STUDIILOR SI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General în vigoare al municipiului Timișoara, terenul de față este propus ca zona pentru locuințe și funcțiuni complementare cu regim de înălțime P...P+2.

Terenul este situat în estul municipiului Timișoara, amplasat la sud față de Canalul Bega. Vecinătățile sunt:

- la nord str.Canal Bega
  - la sud parcela privată C.F.nr.436222, nr.top 8046
  - la est parcela privată C.F.nr.439054, nr.top 8043-8044/2
  - la vest parcela privată C.F.nr.434530, nr.top 8055/1/1
- Suprafața terenului este de 10.266 m<sup>2</sup>.

### 1.3.2 LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

- Certificatul de Urbanism nr. 4358/21.12.2020 eliberat de Primaria Municipiului Timișoara
- Avizul de Oportunitate nr. 19/05.05.2022

### 1.3.3 PROIECTE DE INVESTITII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICA A ZONEI

În zona studiată, la sud au apărut investiții în special în sensul mobilării parcelor libere de construcții cu clădiri având ca funcțiuni dominante locuirea individuală, iar în lucru se află un P.U.Z. – Construire locuințe familiale cu regim redus de înălțime.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. EVOLUTIA ZONEI

Terenul supus planului urbanistic zonal se află în partea de est a municipiului Timișoara, pe strada Canal Bega nr.12A.

Amplasamentul, face parte din intravilanul municipiului Timișoara.

Planul de amenajare a teritoriului Municipiului Timișoara propune pentru

această zonă locuințe individuale. Din punct de vedere a circulațiilor sunt propuse câteva artere care să relaționeze și să fluidizeze circulația

Prin urmare, datorită bunei poziții pe care o are amplasamentul - atât din punct de vedere a traficului cât și din punct de vedere urbanistic pentru funcțiunea propusă, se preconizează că acest tip de funcțiuni se vor dezvolta și în continuare .

În teritoriul studiat din care face parte și parcela aferentă PUZ-ului construcțiile sunt predominant locuințe individuale în regim de înălțime P - P+2 etaje, iar multe parcele sunt încă terenuri agricole în intravilan.

Planul de amenajare a teritoriului Municipiului Timișoara propune pentru această zonă locuințe individuale. Din punct de vedere a circulațiilor sunt propuse câteva artere care să relaționeze și să fluidizeze circulația

Prin urmare, datorită bunei poziții pe care o are amplasamentul - atât din punct de vedere a traficului cât și din punct de vedere urbanistic pentru funcțiunea propusă, se preconizează că acest tip de funcțiuni se vor dezvolta și în continuare .

## 2.2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

### 2.2.1. POZITIONAREA ZONEI

Terenul este situat în estul municipiului Timișoara, în cartierul „Plopi”, amplasat la sud față de Canalul Bega. Vecinătățile sunt:

- la nord str.Canal Bega
  - la sud parcela privată C.F.nr.436222, nr.top 8046
  - la est parcela privată C.F.nr.439054, nr.top 8043-8044/2
  - la vest parcela privată C.F.nr.434530, nr.top 8055/1/1
- Suprafața terenului este de 10.266 m<sup>2</sup>.

### 2.2.2 RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA, SUB ASPECTUL POZITIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVICIUL DE INTERES GENERAL .

Din punct de vedere al poziției în cadrul orașului, poziția este una favorabilă, fiind în proximitatea unei zone bine constituite , cartierul Plopi, dotată cu instituții de interes public (grădiniță, Școala generală) și servicii.

Accesibilitatea zonei este asigurată de existența străzilor de categoria a III-a care fac legătura cu artere majore ale orașului, precum și de existența mijloacelor de transport în comun ale RATT pe str.Canal Bega.

La nivel edilitar, zona este echipată cu rețele de apă potabilă, energie electrică, gaz și telecomunicații.

Zona studiată trece printr-un proces de densificare și remodelare urbană în sensul dotării cu locuințe individuale și colective și servicii.

## 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

### 2.3.1 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE

Relieful. Conform ridicării topografice, suprafața terenului este plată, având diferențe de nivel ne semnificative. În zona se află cursuri de apă, respectiv Canalul Bega la o distanță de 200m, iar clima este cea tipică Câmpiei de Vest.

Din punct de vedere climatic, zona se caracterizează prin următoarele :

a) Temperatura aerului: -Media lunară minimă:  $-1,2^{\circ}\text{C}$  în Ianuarie; -Media lunară maximă:  $+21,5^{\circ}\text{C}$  în Iulie-August; -Temperatura minimă absolută:  $-35,5^{\circ}\text{C}$  - Temperatura maximă absolută:  $+42,5^{\circ}\text{C}$  -Temperatura medie anuală:  $+10,7^{\circ}\text{C}$

b) Precipitații: -Media anuală: 600-700 mm.

Seismicitatea. Conform codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat în localitatea Timisoara sunt caracterizate prin valorile perioadei de colt  $T_c = 0,7\text{sec.}$ ; a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului  $\beta_0 = 2,50$ ; a spectrului normalizat de răspuns elastic (din codul menționat) și accelerația terenului pentru proiectare  $a_g = 0,20g$ .

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 la 0,60-0,70m.

Regimul eolian indică o frecvență mai mare a vânturilor din sectorul vestic, cu precipitații bogate și viteze medii ale acestora de 3 m/s ... 4 m/s. Vântul dominant bate din sectorul vestic (15 %).

Conform Studiului Geotehnic nr. .../2018, terenul studiat se încadrează în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic redus. Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să îi pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare.

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de - m.

### 2.3.2 DATE GENERALE DESPRE AMPLASAMENT SI CONSTRUCTII

În prezent, terenul este liber de construcții. Terenurile aflate la est, vest limitrofe parcelei studiate sunt terenuri agricole în intravilan iar în sud este teren curți construcții. După acestea terenurile fiind parcele de curți construcții cu locuințe individuale și grădini. au un procent de ocupare al terenului redus,

## 2.4. CIRCULATIA

### 2.4.1. ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULATIEI RUTIERE

În prezent accesul pe parcelă se poate face din strada Canal Bega. Strada Canal Bega are un prospect de 12,00 m și este delimitată la sud de parcele de terenuri în intravilan și la nord de raul Bega și are trotuare și spații verzi de aliniament..

### 2.4.2 CAPACITATI DE TRANSPORT, GREUTATI ÎN FLUENTA CIRCULATIEI, INCOMODARI ÎNTRE TIPURILE DE CIRCULATIE, NECESITATI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE SI DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI, INTERSECȚII CU PROBLEME

Conform Planului Urbanistic General etapă 4 în lucru parcela studiată se află în zona unde se propune executarea unei traversări a Canalului Bega cu un pod rutier și deschiderea unei artere majore de circulație.

Strazile existente, respectiv str. Canal Bega și strazile propuse prin PUZ vor trebui să asigure completarea și dezvoltarea căilor rutiere, a tramei de străzi secundare ce vor asigura accesul la obiectivele din zonă și vor face legătura cu trama intravilanului prevăzută prin P.U.G.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

### 2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCTIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA

Terenul studiat se afla la marginea cartierului Plopi, in apropierea Canalului de desecare Subuleasa si de Canalul Bega. Terenurile construite in zona au functiunea predominant de locuinte individuale.

### 2.5.2. GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

În prezent, terenul este liber de constructii.

Zona este caracterizata prin constructii de locuinte individuale. Regimul de înaltime al cladirilor existente in zona nu depaseste P+1E..

### 2.5.3. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU CELE VECINE

In zona nu exista servicii pentru populatie, densitatea acesteia fiind mica, serviciile fiind grupate in centrul cartierului Plopi.

### 2.5.4. ASIGURAREA CU SPATII VERZI

Terenul studiat este liber de constructii si fara spatii verzi amenajate.

Prin propunere se vor asigura un procent de minim 7 % din suprafata terenului ca spatiu verde.

## 2.6. ECHIPAREA EDILITARA

### 2.6.1. STADIUL ECHIPARII EDILITARE A ZONEI, ÎN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITATII

Retele existente

Retelele existente sunt amplasate pe Strada Canal Bega.

Retelele existente sunt de apa, canalizare, termice, electrice, telefonie.

## 2.7. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Proprietatea este privata, constructiile ce sunt propuse a se realiza sunt locuinte individuale.

Potrivit legii, propunerea de reglementare va fi supusa consultarii populatiei în cadrul procedurilor de informare a populatiei ce vor fi organizate de Municipiul Timisoara, Directia de Urbanism, Serviciul Planificare Spatiala.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Cu scopul elaborarii PUZ au fost obtinute:

- Certificatul de Urbanism nr. 4358/21.12.2020 a fost emis de Primaria Municipiului Timisoara, prelungit conf.Legii 50/1991.
- Avizul de Oportunitate nr. 49/12.09.2019 este favorabil, cu conditia posibilitatii prelungirii str.Sebes pana la str.Canalul Bega.

### 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform P.U.G. în vigoare al Municipiului Timisoara, terenul este arabil intravilan propus pentru Locuinte si functiuni complementare cu regim de înaltime P...P+2, partial afectat de construire drum propus.

Conform Planului Urbanistic General etapa 4 in lucru parcela studiata si terenurile invecinate sunt incadrate in zona Liu – Zona de urbanizare – locuinte cu regim redus de inaltime individuale si colective mici.

### 3.3. PREVEDERI ALE ETAPEI 2 P.U.G. – CONCEPT GENERAL DE DEZVOLTARE URBANA (MASTERPLAN) 2012

Conform Masterplan, terenul studiat este situat în zona de aplicare a urmatoarelor politici:

Politica 4 – Asigurarea infrastructurii edilitare, a mobilitatii si a infrastructurii de comunicare

Program 1 – Completare retele de alimentare cu apa potabila

Program 2 – Completare retele de canalizare.

Pe Strada Canal Bega exista retea de apa potabila, si canalizare. Se vor extinde retelele pana la viitoare parcele de locuinte.

Politica 5 – Îmbunatatirea calitatii si gestionarii domeniului public

Program 1 – Cresterea calitatii spatiului public urban

Prin mobilare se urmareste îmbunatatirea spatiului public existent si a celui obtinut prin regenerare prin:

- asigurarea multifunctionalitatii spatiilor publice prin crearea unor spatii care sa functioneze ca servicii pentru populatie
- asigurarea accesibilitatii pentru toate grupele de vârsta si pentru persoanele cu dizabilitati prin propuneri care sa elimine bariere fizice
- modernizarea si întreținerea spatiului public

Program 2 – cresterea calitatii retelei de spatii verzi

Prin mobilare se urmareste îndeplinirea urmatoarelor cerinte:

- asigurarea suprafetelor necesare de spatii verzi pe cartiere
- propunerea de mobilare va asigura minim 7% din suprafata terenului ca spatiu verde si necesarul de suprafata dedicata locurilor de joaca pentru copii
- cresterea valorii ecologice

Politica 8 – Asigurarea de servicii si facilitati pentru comunitate

Prin propunere se va asigura necesarul de spatii de joaca aferent numarului de persoane preconizat.

### 3.4. PREVEDERI ALE P.U.G. ÎN CURS DE APROBARE

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara, etapa 4, aflat în curs de aprobare, terenul este încadrat în zona Liu // Zona de urbanizare – locuinte cu regim redus de inaltime individuale si colective mici.

Terenul va fi afectat de executarea podului peste Canalul Bega si întregirea inelului IV de circulatie.

Caracterul actual al zonei este: arabil în intravilanul municipiului, propus sa devina zona cu functiuni de locuinte si functiuni complementare.

#### UTILIZARI ADMISE:

- locuinte individuale si anexele acestora

**UTILIZARI ADMISE CU CONDITII:**

- locuinte familiale cu max.2 unitati locative, ap[artamente suprapuse sau locuinte cuplate
- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia amplasarii acestora în subteran sau în afara spatiului public;
- servicii cu acces public(de proximitate)cu indeplinirea conditiilor specificate in RLU:
  - sa se adreseze preponderent locuitorilor zonei
  - suprafata utila sa nu depaseasca 80 mp
  - sa implice maxim 5 persoane
  - activitatea inclusiv depozitarea sa se desfasoare in interiorul cladirii
  - sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcela vecina
    - pentru activitati ce nu se conformeaza prevederii anterioare se va obtine acordul vecinilor de parcela
    - pentru activitati de alimentatie publica se va obtine acordul vecinilor pe o raza de 50 m de la limita parcelei
- servicii profesionale sau manufacturiere cu indeplinirea conditiilor specificate in RLU:
  - sa se desfasoare in paralel cu functiunea de locuire
  - suprafata utila sa nu depaseasca 160 mp
  - sa implice maxim 5 persoane
  - activitatea inclusiv depozitarea sa se desfasoare in interiorul cladirii
  - sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcela vecina
    - pentru activitati ce nu se conformeaza prevederii anterioare se va obtine acordul vecinilor de parcela
- institutii de invatamant (crese,gradinite,scoli publice sau private ) cu indeplinirea conditiilor specificate in RLU:
  - sa se organizeze un PUD pentru organizarea ocuparii parcelei
  - sa se asigure suprafetele necesare in functie de capacitate conform normativelor privind proiectarea, executarea si functionarea acestora
  - pe parcela sa nu mai existe alte functiuni

**SUNT INTERZISE URMATOARELE ACTIVITATI:**

- orice alte activitati decat cele mentionate mai sus
- sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- activitati de depozitare si comert en gros indiferent de anvergura acestora

**INDICI DE OCUPARE SI DE UTILIZARE A TERENULUI**

propusi în etapa 4 din Planul Urbanistic General în curs de aprobare:

- POT maxim admis :
  - pentru utilitatile admise : 35 %
  - pentru institutii de invatamant – 25 %
- CUT maxim admis:
  - pentru utilitatile admise : 0,900
  - pentru institutii de invatamant – 0,500
- Suprafata spatii verzi :

- pe suprafata unei parcele spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafata totala
- spre strada in zona retragerii fata de aliniamente minim 605 din suprafata va fi amenajata ca spatiu verde
- eliminarea arborilor batrani si sanatosi este interzisa cu exceptia cazurilor in carea acestia prezinta un pericol
- Regim de Înaltime :
  - Regimul de inaltime maxim permis este de 3 nivele supraterane (S)+P+1E+M/Er sau D+P+1E+M/Er . Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egala cu 1,80m fata de planul fatadei spre strada
  - Inaltimea maxima admisa a cladirilor masurata la cornisa exterioara sau la aticul ultimului nivel neretras nu va depasi 8,00 m.
  - Inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi 12,00 m
- Retrageri fata de limitele laterale: minim h/2 din înaltimea cladirii, dar nu mai putin de 3,00 m
- Retrageri fata de limita posterioara: minim h/2 din înaltimea cladirii, dar nu mai putin de 10,00 m

### 3.5. PREVEDERI ALE PLANULUI DE MOBILITATE URBANA DURABILA

Nefiind o artera intens circulata a orasului, pe strada Canal Bega nu se înregistreaza aglomerari în trafic. Importanta sa în cadrul retelei rutiere va creste în momentul în care se vor crea legaturi ale acesteia cu viitorul pod peste Canalul Bega si întregirea inelului IV de circulatie.

### 3.6. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenul care face obiectul PUZ este teren proprietate privata, liber de constructii în intravilan. Fiind situat în intravilan, si în vecinatatea unor strazi principale, initiata de reglementare se încadreaza într-un proces normal de dezvoltare si densificare urbana.

Terenul nu are o valoare deosebita din punct de vedere al mediului. Se va asigura un echilibru optim între suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi.

Se va asigura o suprafata de minim 5% (raportata la suprafata parcelei studiate), pentru spatiile verzi.

### 3.7. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenurilor din zona studiată prin documentația de față presupune realizarea unei trame stradale pornind de la P.U.G.-ul Timisoara.

Circulația ce urmează să se realizeze în zonă va fi de doua tipuri:

- circulatie majora ce se va desfasura pe viitorul pod ce va traversa canalul Bega
- circulatie de acces auto și pietonal la dotări și la locuințe, de asemenea de accesul ocazionat de diferite intervenții ce pot apărea , tehnice și utilitare.

Este nevoie de etapizarea rezolvării circulației având în vedere propunerea din PUG de construire a podului peste Bega.

- Etapa I-a – se propune un drum de acces la viitoarele loturi de locuinte care



va fi pe terenul beneficiarului

- Etapa II-a – la realizarea podului peste Bega drumul din etapa I-a va fi desfiintat si

accesul la terenuri se va face pe bretelele de racord la noua magistrala, bretelele ce vor afecta si alte terenuri din zona

În interiorul terenului aferent investiției sunt propuse a se rezerva teren pentru căile de circulație cu un prospect stradal de:

- 30,00 m ( profil transversal PT14 din PUG nou ) pentru artera ce va fi si podul peste Bega

- 9,00 m cu două benzi de 3m lățime carosabil pentru strada ce va deservi viitoarele parcele de locuinte . Se vor respecta căile de intervenție pentru mașinile de pompieri.

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare proiectată în zonă (vezi lucrări edilitare).

Străzile vor fi executate din îmbrăcămînți moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

### 3.8. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Din punct de vedere al zonificarii conform etapei 4 din Planul Urbanistic General în curs de aprobare, terenul este încadrat în zona Lui // Zona de urbanizare – locuinte cu regim redus de inaltime individuale si colective mici.

Prin tema de proiectare stabilita de comun acord, se solicita urmatoarele:

- realizarea unei zone de locuinte individuale cu regim de înaltime maxim (S)+P+1E+M/Er

- realizarea unei parcele de dotari servicii

- asigurarea în incinta a locurilor de parcare

- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilitatilor pentru întreaga incinta: alimentare cu energie electrica canalizare, conform propunerilor si avizelor, etc.

Interventiile urbanistice propuse au condus la urmatoarele principii de lucru:

- generarea unei zone de locuire în concordanta cu tendintele de dezvoltare ale zonei;

- asigurarea acceselor si circulatiei carosabile la nivelul întregii zone studiate;

- stabilirea zonei de implantare a cladirilor si a retragerilor fata de limite si vecinatati;

- stabilirea unui regim maxim de înaltime, a POT si CUT;

Stabilirea acestor propuneri s-a facut în concordanta cu prevederile etapei 4 din Planul Urbanistic General în curs de aprobare corelate cu interventiile deja facute în zona.

#### INDICI URBANISTICI PROPUȘI pentru :

Locuinte individuale:

- POT maxim propus : 35 %

- CUT maxim admis: 0,900

- Retragere din aliniament minim 5,00m

- Regim de Înaltime maxim propus: (S)+P+1E+M/Er

- Retrageri fata de limitele laterale minim 3,00m si minim h/2 din înaltimea cladirii masurata la cornisa;
- Retrageri fata de limita posterioara: minim 10,00m;
- Înaltimea maxima admisa a cornisei: 8,00m
- Înaltimea maxima cladire 12,00 m
- Locuri de parcare in incinta conform normelor in vigoare

Dotari si servicii:

- POT maxim propus : 40 %
- CUT maxim admis: 1,050
- Retragere din aliniament minim 5,00m
- Regim de Înaltime maxim propus: (S)+P+2E+M/Er
- Retrageri fata de limitele laterale minim 3,00m si minim h/2 din înaltimea cladirii masurata la cornisa;
- Retrageri fata de limita posterioara: minim 10,00m;
- Înaltimea maxima admisa a cornisei: 8,00m
- Înaltimea maxima cladire 12,00 m
- Locuri de parcare in incinta conform normelor in vigoare

## BILANT TERITORIAL

0	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		S (m <sup>2</sup> )	% din S	S (m <sup>2</sup> )	% din S
1	TEREN ARABIL	10.266	100	0	0
2	ZONA REZIDENTIALA (LOCUINTE INDIVIDUALE)	0		2.147	21
3	ZONA DOTARI SI SERVICII PUBLICE	0		687	7
4	ZONA CIRCULATII STRAZI	0		2.100	20
5	ZONA REZERVATA PENTRU CIRCULATII ( POD PESTE BEGA) CONF.PUG			3.894	43
6	ZONE VERZI	0		1.437	14
	TOTAL SUPRAFATA P.U.Z.	10.266		10.266	100

Se vor respecta prevederile tuturor legilor în vigoare la data întocmirii proiectului faza de Autorizatie de Construire.

Pentru locuire se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 în faza de Autorizatie de Construire.

### 3.9. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

În prezent, în zona de amplasament a obiectivului, pe strada Canal Bega, exista o retea de alimentare cu apa, cu diametrul De 125 mm si o retea de canalizare cu diametrul Dn 315mm.

Alimentarea cu apă a obiectivului propus se va face prin intermediul unei extinderi a conductei de apă din PE-HD, PE80, PN10, De 125 mm, cu branșare la conducta de apă existentă de pe strada Canal Bega, din localitatea Timișoara cu De 125 mm.

Extinderea rețelei de apă propusă este din PE-HD, PE80, PN610 De 125x1,4 mm, în lungime de L = 250 m. Pe extinderea rețelei de apă s-a prevăzut un cămin de vane, CV1 și un hidrant suprateran de incendiu exterior cu Dn 80 mm, Hie2.

Conducta de apă propusă pentru obiectivul studiat va fi din PE-HD, PN10, PE80, De 110x10,0 mm, în lungime totală de L = 56 m.

Pe această conductă de apă s-a prevăzut un hidrant suprateran de incendiu exterior, Hie1 cu Dn 80 mm.

Traseul rețelei de apă propusă se va urmări pe planul de reglementări, planșa nr. 01-ED, anexată la prezenta documentație.

Debitele de apă potabilă necesare consumului igienico-sanitar și gospodăresc, conform breviarului de calcul sunt:

$$Q_{zi\ med} = 5,29\ m^3/zi = 0,06\ l/s;$$

$$Q_{zi\ max} = 6,88\ m^3/zi = 0,08\ l/s;$$

$$Q_{orar\ max} = 19,26\ m^3/zi = 0,80\ m^3/h = 0,22\ l/s.$$

Aceste debite se vor asigura de la sistemul de alimentare cu apă propus pentru zona obiectivului cu branșare la conducta de apă existentă de pe strada Canal Bega, din localitatea Timișoara.

Pozarea conductelor se va face îngropat sub adâncimea de îngheț, conform STAS 6054-77, pe un strat de nisip de cca. 15 cm.

Apele uzate menajere provenite de la obiectiv se va face prin intermediul unei extinderi a rețelei de canalizare menajere din tuburi PVC-KG, SN4, De 315 mm, cu racordare la canalizarea existentă de pe strada Canal Bega, cu De 315 mm, din localitatea Timișoara.

Extinderea rețelei de canalizare menajeră propusă este din tuburi PVC-KG, SN4, De 315x7,7 mm, în lungime totală de L = 250 m.

Pentru o bună funcționare a extinderii rețelei de canalizare s-au propus 5 cămine de vizitare, Cm2÷Cm6, conform specificațiilor din STAS 3051/91.

Apele uzate menajere de la parcelele propuse din cadrul obiectivului studiat vor fi colectate prin intermediul unei rețele de canalizare din tuburi PVC-KG, SN4, De 250x6,1 mm, în lungime totală de L= 52 m.

Pentru o bună funcționare a rețelei de canalizare s-a propus 1 cămin de vizitare, Cm1, conform specificațiilor din STAS 3051/91.

Debitele de apă menajere evacuate la canalizare (conf. SR 1846-1:2006):

$$Q_{uz.zimed} = Q_{zimed} = 5,29\ m^3/zi = 0,06\ l/s;$$

$$Q_{uz.zimax} = Q_{zimax} = 6,88\ m^3/zi = 0,08\ l/s;$$

$$Q_{uz.oramax} = Q_{oramax} = 19,26\ m^3/zi = 0,80\ m^3/h = 0,22\ l/s.$$

Apele pluviale din cadrul obiectivului se vor colecta prin intermediul unei canalizări pluviale deschise cu rigole și vor fi trecute printr-un decantor separator de hidrocarburi, după care acestea vor fi stocate pe timpul ploii în bazinul de retenție propus pentru zona studiată .

Platforma carosabilă este prevăzută cu guri de scurgere.

Apele convențional curate din bazinul de retenție vor fi folosite la udarea spațiilor verzi din cadrul obiectivului și la spălarea carosabilului.

Fiecare parcelă va fi prevăzută cu un bazin de retenție cu volumul de V = 3 mc. Apele pluviale din bazinele de retenție vor fi folosite la udarea spațiilor verzi din incinta fiecărei parcele.

Decantorul-separatorul de hidrocarburi propus va fi de tip ACO - OLEOPATOR–K–NG 15.Bazinul de retenție, asigură stocarea apei pe timpul ploii, având un volum de  $10 \text{ m}^3$ .

$$V = Q_p \times t_p = 10,63 \times 10^{-3} \times 14,45 \times 60 = 9,22 \text{ mc.}$$

Dimensiunile bazinului propus sunt: L = 4,0 m, B = 2,5 m, H = 1,00 m.

Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin extinderea rețelei LEA de pe str.Bistrei.

Conform normativ PE 132/2003 bilanțul energetic al consumatorilor de energie electrică se apreciază astfel:

- 8 locuinte P+1E ; P+M 8 x 15 kW / loc.	$P_i = 120 \text{ kW}$ $P_s = 33,6 \text{ kW}$
- 100 LL Iluminat stradal 6 stalpi x 40W = 0,24 kW	$P_i = 0,24 \text{ kW}$ $P_s = 0,24 \text{ kW}$
- rezerve	$P_i = 10 \text{ kW}$ $P_s = 10 \text{ kW}$
<hr/>	
TOTAL	$P_i = 130,24 \text{ kW}$ $P_s = 46,84 \text{ kW}$

Lucrarile se vor realiza în baza avizelor tehnice de racordare, în grija distribuitorului local energie electrica.

Drumurile vor fi prevăzute cu iluminat stradal realizat cu corpuri de iluminat montate pe stâlpi, cu corpuri de iluminat echipate cu surse LED de 40W .

Lucrări necesare:

- Studiu de soluție pentru alimentarea cu energie electrică a zonei
- Realizarea rețelelor stradale
- Realizarea iluminatului exterior
- Realizarea branșamentelor individuale.

Lucrările se realizează pe baza studiului de soluție elaborat de de către firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

Rețele de telecomunicatii .Fiecare constructie se va racorda la rețelele de fibra optica prin extinderea rețelelor din zona pâna la fiecare consumator.

Fiecare obiectiv se va racorda la rețelele extinse prin fibra optica de tip single mode, de 6 perechi, pozata în tub gofrat de protecție, având punctul de delimitare la limita de proprietate. Fiecare obiectiv se va echipa cu un punct de conexiune, având punctele de delimitare în interiorul fiecarui obiectiv racordat.

### 3.10. PROTECTIA MEDIULUI

#### 3.10.1 DIMINUAREA PÂNA LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE

Lucrarile proiectate nu influenteaza obiectivele existente în zona, ca tare nu necesita masuri pentru evitarea pagubelor sau masuri de refacere a lucrarilor afectate.

Terenul fiind liber de constructii, nu vor exista materiale din demolari.

În faza de construire ulterioara PUZ, colectarea si depozitarea deseurilor

menajere se va face controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către RETIM, în baza unui contract și transportate la deponeul Municipiului Timisoara.

### 3.10.2 PREVENIREA RISCURILOR NATURALE

Surse de poluanți pentru apele subterane în perioada de execuție, respectiv de exploatare, nu există. Riscurile care pot apărea pentru sănătatea umană sau pentru mediu sunt cele din perioada de execuție a lucrărilor. Poluanții pentru aer în timpul execuției sunt: praful, zgomotul, gaze de esapament. Praful rezultă de la execuția săpăturilor, împrăștierea nisipului, a pământului, din compactare etc.

### 3.10.3 DEPOZITAREA CONTROLATA A DESEURILOR

Ulterior execuției, deșeurile menajere se vor colecta în europubele, care se vor amplasa pe o platformă amenajată.

Gunoiul menajer va fi colectat de o firmă specializată, care îl va depozita la un deponeu autorizat.

Materialele rezultate din săpături care constituie excedent vor fi transportate de către constructor pe un amplasament stabilit de primărie.

Terenul fiind liber de construcții, nu vor exista materiale din demolări.

### 3.10.4 RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDARI DE MALURI, PLANTARI DE ZONE VERZI ETC.

În prezent, terenul nu este degradat. Se va asigura o suprafață de minim 7% raportată la suprafața parcelei pentru spațiile verzi.

### 3.10.5 REFACEREA PEISAGISTICA SI REABILITARE URBANA

Fiind situat în intravilan, și în vecinătatea unor străzi principale, inițiativa de reglementare urbanistică se încadrează într-un proces normal de dezvoltare și densificare urbană, care este un beneficiu, generând un aspect coerent și unitar al Strazii Sebes.

După terminarea lucrărilor se va îmbunătăți cadrul natural prin plantarea de arbori de diferite specii și de gazon pentru zonele stabilite ca fiind zone verzi.

Noile construcții vor contribui la definirea unui front stradal pe Strada Sebes, momentan incoerent.

Realizarea acestei funcțiuni rezultă din necesitatea uniformizării frontului stradal al Strazii Sebes și corelarea cu noile tendințe de reglementare a teritoriului

### 3.10.6 ELIMINAREA DISFUNCTIONALITATILOR DIN DOMENIUL CAILOR DE COMUNICATIE SI AL RETELELOR EDILITARE MAJORE

*Principalele disfuncționalități:*

Analiza situației existente a relevat disfuncționalități grupate pe categorii:

a) circulației și accesibilitate:

- profilul actual îngust al străzii este lipsit de trotuar și spațiu verde de aliniament;

b) urbanistice :

- zona studiată are în prezent un caracter incoerent, cu fronturi nesustinite;

c) deservirea cu rețele existente :

Biroul Individual de Arhitectură " arh. Crețu Emanuel"

Ghiroda, str. Zimbrului nr. 12 tel. 0744 532619

Pr. nr. 298/2018 - PUZ – Construire locuinte unifamiliale  
Parcela C.F.433108 Timisoara, jud.Timis

-pe Strada Sebes nu exista conducte de apa,canalizare, termoficare sau alimentare cu energie electrica în dreptul amplasamentului.

*Propuneri de eliminare a disfunctionalitatilor*

a) circulatii si accesibilitate:

- Prin P.U.Z. se propune rezervarea suprafetei de teren necesara pentru largirea profilului transversal al strazii sebes la 12m: 6,00m carosabil, 1,50m spatiu verde de aliniament, 1,50m trotuar.

b) urbanistice

- Prin P.U.Z. se propune respectarea unui aliniament la minim 5,00m fata de frontul stradal;

c) deservirea cu retele existente

- Se propune realizarea unei extinderi a retelei de apa potabila pe strada Sebes de la intersectia cu Bistrei pâna în dreptul amplasamentului.

- Se propune realizarea unei extinderi a retelei de canalizare pe strada Sebes de la intersectia dintre strada bistrei cu strada Delinesti pâna în dreptul amplasamentului.

### 3.11. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Amplasamentul studiat va fi afectat de lucrari de utilitate publica cu scopul extinderii profilului transversal existent al Strazii Sebes la 12m.

#### BILANT TERITORIAL OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA:

SUPRAFATA TEREN	EXISTENT		PROPOS	
	S (m <sup>2</sup> )	% din S	S (m <sup>2</sup> )	% din S
Teren proprietate privata persoane fizice Sau juridice	10.266	100	6.753	66
Teren ce se intentioneaza a fi trecut in domeniul public	0		3.513	34
TOTAL	10.266		10.266	100

Intocmit :  
arh. Crețu Emanuel

