

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea proiectului: **PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE LOCUINTE FAMILIALE**

Faza : **ETAPA 1 – ETAPA PREREGATITOARE**

Amplasament : **TIMISOARA, STR.SEBES NR.4,
PARCELA C.F. NR. 433450TIMISOARA, NR.CAD.433450,
JUDEȚUL TIMIȘ**

Beneficiar : **HELMBERGER ROXANA CRISTINA**

Proiect nr. : **275 / 2017**

Proiectant general : **BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURA arh. Crețu Emanuel,
Str. Zimbrului nr. 12, Ghiroda, jud.Timis**

URBANISM – arh. Crețu Emanuel

BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

- 01 . FOAIE DE CAPAT
02. BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE
03. MEMORIU DE PREZENTARE

PIESE DESENATE

01. PLAN DE INCADRARE IN ZONA(PMT) 1 : 5000
02. PLAN DE SITUATIE (PMT) 1 : 500
03. PLAN CADASTRAL
04. PLAN INCADRARE IN ZONA
05. PLAN INCADRARE IN PUG
06. REGLEMENTARI URBANISTICE ZONALE
07. SITUATIE EXISTENTA
08. REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE
09. MOBILARE PARCELA SI VOLUMETRIE
10. PROPRIETATEA SI CIRCULATIA TERENURILOR

Intocmit

Arh.Cretu Emanuel

MEMORIU DE PREZENTARE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării - PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE FAMILIALE,
intravilan Timișoara zona Plopi, str.Sebes nr.4,
CF.NR.433450,NR.CAD.433450 Timișoara, S teren – 5.995 m²
Beneficiar - HELMBERGER ROXANA CRISTINA
Proiectant general - Birou Individual Arhitectura arh.Crețu Emanuel
Data elaborării - ianuarie 2017

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1 Solicitări ale temei - program

Prin tema program se solicită analizarea spațiului urbanistic privind amplasarea obiectivului: PUZ- CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE, intravilan Timișoara zona Plopi, str.Sebes nr.4, C.F. 433450 Timișoara, nr. cad. 433450, Steren-5.995 m²

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în intravilanul municipiului Timișoara, în partea de est, în zona Plopi, strada Sebes, a unor locuințe pe o parcelă în suprafața de 5.995 m² teren. Delimitarea zonei studiate este făcută la nord de parcele private cu regim de curți construcții, la est de parcele private cu regim de curți construcții, la vest de str.Sebes și la sud parcela agricolă în intravilan .

Caracteristici ale amplasamentului:

- se constituie teren agricol în intravilanul localității Timișoara
- este adiacent zonei de locuințe la nord,est și sud

1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată, în conformitate cu prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL al localității.

În conformitate cu PLANUL URBANISTIC GENERAL - CONCEPT GENERAL DE DEZVOLTARE URBANA (MASTERPLAN), zona studiată se încadrează în politica 6- Mărirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii, programul 1- creșterea calității mediului locuit în cartierele rezidențiale.

Prin contextul urbanistic se definește conform noului PUG ca zonă cu destinație de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un plan parcellar de tip urban. Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- asigurarea accesului la viitoarea lotizare, în contextul zonei și a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri
- propunerea dezvoltării infrastructurii tehnico - edilitare

În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat într-o primă etapă de către Primăria Timișoara, Certificatul de Urbanism nr. 2122 din 20.07.2022 beneficiar Helmberger Roxana Cristina

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- Planul de Amenajare a Teritoriului municipiului Timișoara;

- R.G.U. aprobat cu HG 525 din 16 iulie 1996;
- legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- 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.

În urma analizării documentației mai sus menționate, se pot trage următoarele concluzii generale:

- poziția terenului necesita o rezolvare urbanistica pentru inchiderea spatiului intre trenurile de locuinte din intravilan si noua strada propusa prin PUG
- zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de **locuințe individuale cu regim redus de înălțime de tip urban**, conform în concordanță cu construcții existente deja în zona, în intravilanul municipiului Timișoara;
- soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zonă țin cont atât de parcelări, precum și de concluziile documentațiilor întocmite și de avizele obținute, dar și de trama majoră propusă.
- echiparea edilitară se propune a se dezvolta cu noi trasee și rețele pentru alimentarea cu apă, canalizări, gaze naturale, telefonie, etc. racordate la sistemul centralizat al localitatii

Se impune corelarea intențiilor de dezvoltare a proprietarilor de terenuri și a investitorilor din zonă, atât la nivelul propunerii unor proiecte comune de asigurare a utilităților în variante centralizate de echipare, precum și realizarea unor soluții de acces în concordanță cu avizele obținute.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

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

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 .

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

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

- la nord parcela parcele private C.F.nr.436222, nr.top 8046
- la sud parcel parcele private a C.F.nr.433451, nr.top 8047/1/2
- la est parcela parcele private C.F.nr.443785, nr.top 8043
- la vest strada Sebes

Suprafața terenului este de 5.995 m².

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona studiată este situată la șes , altitudinile fiind cuprinse în intervalul 84 – 88 m față de cota Mării Negre.

Amplasamentul cercetat se află în Zona Timisoara, jud. Timiș.

Terenul are o suprafață relativ plană, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de

alunecare, deci are asigurată stabilitatea generală.

Platforma menționată face parte din punct de vedere geomorfologic din Câmpia joasă denumită Câmpia BANATULUI. Astfel zona menționată se încadrează în complexul aluvionar a cărui geomorfologie se datorează influenței apelor curgătoare, care au dus la transportarea și depunerea de particole fine (din diverse roci), provenite prin dezagregarea rocilor de bază.

Suprafața relativ netedă a câmpiei a imprimat apelor curgătoare și a celor în retragere, cursuri rătăcitoare cu numeroase brațe și zone mlăștinoase, ceea ce a dus la depuneri de particule cu dimensiuni și fragmente de la foarte fine (argile coloidale) la particule de prafuri și nisipuri, care prin asanarea apelor s-a ajuns la straturi în genere separate în funcție de mărimea fragmentelor de bază.

În asemenea situații, stratificația poate să se schimbe pe distanțe uneori mici.

Din punct de vedere al climei, zona se caracterizată printr-o climă continental moderată, cu influențe mediteraneene și oceanice, cu temperaturi medii anuale ridicate, de 10 – 11°C .

Precipitațiile medii anuale – 600 – 650mm

- vânturile dominante sunt de Est și Nord, apoi de cele de Nord - Vest și Sud

- anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate:

- primăverile sunt timpurii și adesea capricioase

- verile sunt uscate și lungi

- toamnele sunt lungi și cu temperaturi relativ constante

- iernile sunt blânde și scurte

Caracterizarea climaterică a zonei:

- temperatura medie multianuală a aerului : 8,8°C.

- data medie a primului îngheț : 11 octombrie

- nr. mediu al zilelor tropicale ($T_{max.} \geq 30^{\circ}C$): 8 zile/an

- cantitatea medie multianuală a precipitațiilor: 660 mm/an

- durata medie de strălucire a soarelui: 1 924,1 ore/an.

- numărul mediu al zilelor cu ninsoare : 28 zile/an

- numărul mediu al zilelor cu brumă: 25 zile/an

În anotimpul rece și în perioadele de calm poate apărea fenomenul de inversiune atmosferică.

Corespunzător latitudinii la care se situează zona studiată, se înregistrează radiație solară medie de 736 cal/m² la 21.06 și 118 cal/m² la 22.12 cu coeficient de transparență a norilor de 0,342.

Numărul mediu anual de zile acoperite este de 160 – 180 zile

Din punct de vedere al particularităților topoclimatice se remarcă o repartiție relativ uniformă în suprafață a unora dintre elementele meteorologice.

Din punct de vedere seismic, conform codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat în localitatea *Chisoda* sunt caracterizate prin valorile perioadei de colt $T_c = 0,7$ 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 de 0,70m.

2.4. CIRCULAȚIA

În prezent accesul pe parcelă se poate face din strada Sebes.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren intravilan extins. Din punct de vedere juridic, parcela pentru care s-a cerut Certificatul de Urbanism este :

- C.F. 433450 Timișoara, nr. cad. 433450, în suprafață de 5.995 mp, arabil intravilan, proprietar Helmberger Roxana Cristina

În afara acestora, mai există în cadrul zonei studiate:

- a) terenuri cu destinația de curți construcții, aflate în proprietate privată
- b) terenuri cu destinația de agricol, aflate în proprietate privată
- c) strazi in intravilan

În stadiul actual, ținând cont de faptul că terenul are folosință agricolă, nu există zone de spațiu verde amenajat.

Nu există riscuri naturale în zonă.

Analiza situației existente a relevat disfuncționalități grupate pe categorii:

a) de circulație (au fost dezvoltate la punctul referitor la Căi de comunicație): - traseele drumurilor existente din zonă nu permit rezolvări coerente, fiind necesare intervenții suplimentare pentru asigurarea continuității drumurilor în zonă, respectiv asigurarea unor profile transversale corespunzătoare, precum și inițierea unor drumuri noi, compatibile cu dezvoltarea unei zone de

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

2.6.1 Alimentarea cu apă și canalizare

În apropierea zonei există rețele de alimentare cu apă și canalizare pe strada Canal Sebes și str. Delinesti și se poate face racordarea la noii consumatori pe strazile noi propuse.

În interiorul terenului studiat nu există canale de desecare.

2.6.2 Alimentarea cu gaze naturale

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal nu există rețea de gaze naturale. În apropierea zonei există rețele de gaze naturale pe strada Delinesti și se poate face racordarea la noii consumatori pe strazile noi propuse

2.6.3 Alimentarea cu energie electrică

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal nu există o linie electrică aeriană care afecteze amplasamentul. Se vor studia pentru acestea soluții de reglementare de către ENEL a rețelelor și se va asigura alimentarea noilor consumatori.

2.6.4 Telefonizare

În zonă nu există cabluri fibră optică, ce ar impune restricții referitor la modul de executare al săpăturilor în apropierea cablurilor existente.

2.6.5 Rețea de televiziune în cablu

În zonă există rețea urbană de televiziune în cablu pe strada Delinesti și se poate face racordarea la noii consumatori pe strazile noi propuse.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Terenurile încadrate în zona extinsă de studiu au avut, iar majoritatea au și în prezent, categoria de folosință de terenuri arabile, deci fără surse de poluare semnificativă a mediului.

Se va asigura în consecință, un procentaj optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

În prezent, zona este dotată cu canalizare centralizată, cu rețea de distribuție a apei potabile, iar apele pluviale sunt preluate de canalele de desecare.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice: nu există.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

Traseele din sistemul de comunicații ce prezintă posibile poluări pentru zonă se referă la strada Canalul Bega, datorită intensității traficului, dar aceasta se afla la o distanță mare față de amplasament.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Parcelarea este făcută tocmai pentru a veni în întâmpinarea cerinței locuitorilor pentru a se putea construi locuințe proprietate personală cât și altor persoane ce doresc să construiască. Proprietatea este proprietate privată, construcțiile ce urmează a se realiza sunt locuințe individuale amplasate pe loturi private, clădiri cu funcțiuni complementare, dotări și servicii publice. Funcțiunile și activitățile din zonă vor avea un caracter nepoluant.

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- dezvoltarea să se poată corela cu străzile majore prevăzute prin planul de amenajare a teritoriului
- dezvoltarea unei trame stradale în corelare cu cea din P.U.G.-ul municipiului;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform prevederilor P.U.G. Timisoara pentru această zonă sunt propuse funcțiuni de locuințe individuale și zona verde de protecție pentru viitorul pod ce va traversa canalul Bega.

3.2 Prevederi ale P.U.G.

În P.U.G.-ul Timișoarei această zonă este încadrată în intravilan, teren agricol. Din discuțiile cu autoritățile locale a reieșit că zona poate să devină suport pentru mărirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii. Documentația propune utilizările funcționale ale zonei, precum și traseele și profilele principalelor drumuri care vor deservi zona. Sunt evidențiate traseele de utilități care au impus restricții precum și culoarele de protecție.

În vederea realizării parcelării și amplasării unor locuințe a fost realizată o ridicare topografică care să determine delimitarea exactă a amplasamentului cât și poziția drumurilor și a drumurilor de exploatare existente în raport cu loturile vecine. Suportul pentru partea desenată a prezentului studiu, are la bază ridicarea topografică realizată.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, terenul este plan.

În aceste condiții, propunerile de urbanism pot asigura o organizare optimă a teritoriului, cu un grad maxim de ocupare a terenului, în condițiile respectării legislației în vigoare.

Realizarea construcțiilor se va face în limita regimului de P + 1E + M pentru zona rezidențială (locuințe individuale), acoperite cu acoperișuri cu șarpantă și învelitoare din țiglă sau tablă. Se vor realiza terase nebetonate și plantate către spațiile verzi. Orientarea clădirilor se va realiza în așa fel încât funcțiunile să fie însoțite corespunzător normelor în vigoare.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

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.

Prin P.U.Z. de fata se va asigura spatiul necesar pentru largirea strazii Sebes la un profil transversal de 12m, astfel încât sa fie asigurata circulatia rutiera, pietonala si spatiul verde de aliniament, conform plansei "Reglementari Urbanistice": PTT 1 (12,00m latime) format

- din carosabil de 2 x 3,00 m cu circulatie în ambele sensuri
- spatiu verde de aliniament de 1,50m;
- trotuar 1,50m.

Terenul studiat este prevazut cu acces rutier care se racordeaza la strada Bistra. Accesele rutiere si locurile de parcare la sol se vor realiza cu îmbracaminte bituminoasa pe fundatie din piatra sparta si balast.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Intervențiile urbanistice propuse au drept scop următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone pentru **locuințe individuale**;

Pentru teritoriul studiat se propun următoarele:

- Realizarea unei zone de locuințe individuale
- Rezervarea terenurilor necesare realizării lucrărilor de infrastructură: modernizarea drumurilor clasificate, trasee noi propuse și realizarea legăturilor acestora în teritoriu.
- Parcaje - necesarul de locuri de parcare se va stabili la 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa, cu respectarea R.G.U. aprobat prin HG. 525/1996 republicat și R.L.U aferent P.U.G. Municipiul Timișoara. Amplasarea parcajelor se va face la nivelul solului.
- Rezolvarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și canalizării, precum și a celorlalte utilități.
- Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este cel care reglementează posibilitățile de edificare
- **regim de înălțime maxim (S)+P+1E+M/Er pentru zona de locuințe P.O.T. maxim = 35%, CUT. Maxim = 0.9; H max. cornișă 8m; H max. coama 12 m**

Amplasarea construcțiilor pe parcelă

Având în vedere configurația zonei se propun următoarele:

- față de frontul stradal – cu o retragere de 5,00 m din limita parcelei,
- față de limitele laterale – cu o retragere de H/2 (adică jumătate din înălțimea la cornișă) dar nu mai puțin de 2,00m.
- față de limita din spate – cu o retragere de 10,00 m din limita parcelei,

Distanțele între clădirile de parcele învecinate vor fi conform normelor de însoțire în vigoare.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății.

Biroul Individual de Arhitectură " arh. Crețu Emanuel"

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

Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform Normativului P118/1998.

Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje.

BILANT TERITORIAL SI INDICI MAXIMI ADMISIBILI

0	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
		S (m ²)	% din S	S (m ²)	% din S
1	TEREN ARABIL INTRAVILAN	5.995	100	0	0
2	ZONA REZIDENTIALA (LOCUINTE INDIVIDUALE)	0		4.573	76
3	ZONA CIRCULATII STRAZI	0		954	16
4	ZONE VERZI	0		468	8
	TOTAL SUPRAFATA P.U.Z.	5.995		5.995	100

Investiția se va face gradat și etapizat.

Imobilele propuse pentru mobilarea terenului nu sunt legate funcțional între ele astfel că există posibilitatea ca ele să aibă ulterior destinații diferite. Fiecare clădire va avea utilități proprii cu folosirea în comun a dotărilor edilitare majore: stații de pompare, bazin de retenție ape pluviale, post trafo, SRM.

S-au rezervat zone speciale pentru spații verzi și dotările edilitare: stații de pompare, bazin de retenție ape pluviale, post trafo, SRM.

Se vor asigura locuri de parcare în incinta parcelelor pentru proprietari și vizitatori .

Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea unei distanțe minime de față de limitele parcelelor.

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Zona se va dezvolta din punct de vedere al utilitatilor prin realizarea rețelilor de apă, canalizare și gaz. Aceasta se va face conform cerințelor impuse de proprietarii rețelilor municipale și de reglementările locale.

Toate construcțiile noi se vor racorda obligatoriu la aceste rețele edilitare.

3.6.1. ALIMENTAREA CU APĂ POTABILĂ

Pentru satisfacerea nevoilor de apă se impune realizarea unui sistem de alimentare pentru satisfacerea nevoilor igienico-sanitare.

În apropierea zonei există rețele de alimentare cu apă în exploatare (pe str. Delinesti) și se pot face racordările la noii consumatori pe traseul drumului nou propus.

După extinderea rețelei urbane a Municipiului Timișoara se va face racordarea obiectivului la aceasta.

3.6.2. CANALIZAREA APELOR UZATE MENAJERE ȘI APELOR METEORICE

În apropierea zonei există rețele de canalizare în exploatare (pe str. Delinesti) și se pot face racordările la noii consumatori pe traseul noului drum propus.

Proiectele de specialitate de extindere a rețelei urbane de canalizare, cât și execuția lucrărilor interioare vor fi realizate de proiectanți și executanți autorizați, respectiv de regia de profil.

Apele pluviale din cadrul obiectivului se vor colecta prin intermediul unei canalizari 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.

3.6.3. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

În zona studiată apar noi consumatori de energie electrică.

Alimentarea cu energie electrică a consumatorilor se realizează printr-un racord la linia de 20 kV din zonă (pe str.Delinesti).

Rețelele se realizează cu cabluri subterane sau conductori torsadați montați pe stâlpi de la care se vor realiza branșamente individuale la locuințe și obiective de funcțiuni complementare.

Drumurile vor fi prevăzute cu iluminat stradal realizat cu corpuri de iluminat montate pe stâlpi.

Lucrări necesare:

- Studiu de soluție pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului
- Executarea racordului aferent de 20 kV (LES 20 kV)

Toate aceste lucrări se proiectează și se realizează de către firme atestate de ANRE.

3.6.4. REȚELE DE TELECOMUNICAȚII

Zona va fi dotată cu rețele de telecomunicații de către operatori de specialitate, prin extinderea rețelelor din zonele învecinate. Fiecare obiectiv va fi branșat la aceste rețele pe baza cererilor individuale.

Racordul se va asigura într-un cămin subteran de unde se vor asigura racorduri subterane în cabluri până la centralele noilor abonați.

Traseele cablurilor TC subterane vor fi paralele cu drumurile de acces, în zone verzi pe aceeași parte cu cele ale instalațiilor electrice de distribuție.

O dată cu realizarea drumurilor se vor prevedea și tuburile de protecție aferente rețelelor de medie tensiune, racordurilor de joasă tensiune, iluminatul stradal și rețelelor de telefonie, cu respectarea distanțelor minime, conform normativelor.

3.6.5. ALIMENTAREA CU GAZ

În amplasamentul studiat nu există rețea de distribuție gaze naturale. În apropierea zonei există rețele de canalizare în exploatare (pe str.Delinesti) și se pot face racordurile la noii consumatori pe traseul noului drum propus.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

3.7.1 DIMINUAREA PÂNĂ LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE

Lucrările proiectate nu influențează obiectivele existente în zona, ca tare nu necesită măsuri pentru evitarea pagubelor sau măsuri de refacere a lucrărilor afectate.

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

În faza de construire ulterioară PUZ, colectarea și depozitarea deșeurilor

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 deponul Municipiului Timisoara.

3.7.2 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.

3.7.3 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 deponu 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.

3.7.4 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.

3.7.5 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

3.6.6 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 strazii este lipsit de trotuar și spațiu verde de aliniament;

b) urbanistice :

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

c) deservirea cu rețele existente :

- pe Strada Sebes nu există conducte de apă, canalizare, termoficare sau alimentare cu energie electrică în dreptul amplasamentului.

Propuneri de eliminare a disfuncționalităților

a) circulației și accesibilitate:

- Prin P.U.Z. se propune rezervarea suprafeței de teren necesară pentru largirea profilului transversal al strazii Sebes la 12m: 6,00m carosabil, 1,50m spațiu 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 rețelei de apa potabila pe strada Sebes de la intersectia cu Bistrei pâna în dreptul amplasamentului.

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

3.8. 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		PROPUS	
	S (m ²)	% din S	S (m ²)	% din S
Teren proprietate privata persoane fizice Sau juridice	5.995	100	4.573	76
Teren ce se intentioneaza a fi trecut in domeniul public	0		1.422	24
TOTAL	5.995	100	5.995	100

4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI/OPERATIUNI PROPUSE IN ZONA

Prin contextul urbanistic se definește conform noului PUG ca zonă cu destinație de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un plan parcelar de tip urban. Obiectivele principale propuse pentru această lucrare asigura prin viitoarea lotizare completarea zonei și a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcțional din vecinătate.

Rezolva circulația in teritoriu prin asigurarea acceselor carosabile la parcele de case si un profil adecvat al drumurilor.

Rezolvarea dezvoltarii infrastructurii tehnico - edilitare .

5. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Ca prioritați în zonă ce trebuie rezolvate sunt drumurile de acces la standarde normale pentru categoria prevăzută și echipările edilitare.

Necesitatea păstrării în zonă a unui nivel de ocupare a terenului relativ redus pentru a nu aglomera zona cu construcții și a păstra un caracter rezidențial peisager cu zone plantate abundent și construcții puține.

In zonă se observă o dezvoltare importantă de construcții de locuințe. Aceasta duce la concluzia din punct de vedere urbanistic că și dezvoltarea unor construcții rezidențiale de locuințe in zona este oportună. Pe terenul luat în studiu, proprietarul dorește să realizeze o parcelare destinată construcției de locuințe familiale . Terenul se va dezmembra cu părți aferente fiecărei locuințe . Casele vor cuprinde funcțiunile specifice locuințelor, garaje și spații de parcare proprii, terase către zonele verzi plantate , centrale termice proprii, racorduri la apă și canal, spații de depozitare a pubelelor de gunoi.

Pentru alte funcțiuni decât cele de locuit se vor respecta și realiza parcări în concordanță cu R.G.U. De asemenea se vor respecta normele legale specifice respectivelor funcțiuni.

6.1 CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITORUL PRIVAT

Costurile pentru realizarea investitiei propuse vor fi suportate de investitorul privat.

Acesta va suporta costuri pentru :

4.1.1 Realizare alimentare cu apa

– lungime retea de apa = 150 ml, pentru racordarea la retea existenta pe str.Ovidiu Cotrus

– valoare estimativa = 15.000 lei

4.1.2 Realizare canalizare

– lungime retea de canalizare = 150 ml, pentru racordarea la retea existenta pe str.Ovidiu Cotrus

– valoare estimativa = 22.500 lei

4.1.3 Realizare alimentare cu energie electrica

– lungime retea electrica subterana post trafo= 200 ml, pentru racordarea la retea existenta pe str.Ovidiu Cotrus

– valoare estimativa = 50.000 lei

4.1.4 Realizare iluminat public

– lungime retea de iluminat public = 150 ml

– valoare estimativa = 37.500 lei

4.1.1 Realizare alimentare cu gaze naturale

– lungime retea de gaz = 150 ml, pentru racordarea la retea existenta pe str.Ovidiu Cotrus

– valoare estimativa = 22.500 lei

4.1.5 Realizare drum

– suprafata de drum amenajat cu macadam = 900 mp, pentru racordarea la str.Sebes

– valoare estimativa = 32.400 lei

6.2 CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Executia investitiei propuse nu necesita costuri din partea Autoritatii Publice Locale.

Intocmit :

arh. Crețu Emanuel

