

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

Denumirea lucrării :

PLAN URBANISTIC ZONAL

“PARCELARE, CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”

EXTRAVILAN TIMISOARA, JUDEȚUL TIMIȘ

CF 443062 Top.25192-25194/2,25207-25211,25212/2/1/c

CF 445223 Top.25192-25194/2,25207-25211,25212/2/3/a

CF 436516 Top.25192-25194/2,25207-25211,25212/2/3/b

CF 436517 Top,25192-25194/2,25207-25211,25212/2/3/c

Loc constructie :

jud. TIMIS, extravilan TIMISOARA

Beneficiari :

BOSTAN DUMITRU si ANETA,

BUCIU IRINA, STANCIU STEFAN si MARIANA

Faza :

Etapă a-II-a

Proiectant :

S.C. POWER ON SOLUTIONS S.R.L.

Timisoara, str. G. Musicescu, nr 26, sc C ap. 1

Proiectat :

arh. Ioana STANCU ISPAS

Pr. Nr :

1/2020

FOAIE DE GARDA

Inițiatori : (Beneficiari)

BOSTAN DUMITRU si ANETA,
BUCIU IRINA, STANCIU STEFAN si MARIANA

Elaborator : (Proiectant)

S.C. POWER ON SOLUTIONS S.R.L.

Arh. Stancu Ispas Ioana

Arh. Jivan Marius

Data elaborării :

IANUARIE 2023

Faza de proiectare :

Etapă a-II-a



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

BORDEROU GENERAL AL P.U.Z

1. CD ⁽³⁾
2. Cerere Etapa II.....	.....
3. Ștampilă R.U.R.....	.....
4. Certificat de Urbanism nr din .....	.....
Plan de situație, sc 1:5000 .....	.....
5. Extras de carte funciară nr. Din data de .....	.....
6. Studiul de oportunitate ⁽⁴⁾
Memoriu Tehnic Explicativ.....	.....
Foaie de gardă .....	.....
Borderou general al P.U.Z. ....	.....
1. Introducere .....	.....
o 1.1 Date de recunoaștere a documentației .....	.....
o 1.2 Obiectul lucrării .....	.....
o 1.3 Surse documentare .....	.....
2. Stadiul actual al dezvoltării .....	.....
o 2.1 Evoluția zonei .....	.....
o 2.2 Încadrare în localitate .....	.....
o 2.3 Elemente ale cadrului natural .....	.....
o 2.4 Circulația .....	.....
o 2.5 Ocuparea terenurilor .....	.....
o 2.6 Echipare edilitară .....	.....
o 2.7 Probleme de mediu .....	.....
o 2.8 Opțiuni ale populației .....	.....
3. Propuneri de dezvoltare urbanistică .....	.....
o 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare .....	.....
o 3.2 Prevederi ale P.U.G. ....	.....
o 3.3 Valorificarea cadrului natural .....	.....
o 3.4 Modernizarea circulației .....	.....
o 3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urb .....	.....
o 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare .....	.....
o 3.7 Protecția mediului .....	.....
o 3.8 Obiective de utilitate publică .....	.....
4. Modul de integrare a investiției/operațiuni propuse în zonă .....	.....
5. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul U.T.R. ....	.....
6. Categoriile de costuri ⁽⁵⁾
o 6.1 Costuri suportate de investitorii privați .....	.....
o Costuri suportate în interiorul P.U.Z. ....	.....
o Costuri suportate în exteriorul P.U.Z. ....	.....
o 6.2 Costuri suportate de autoritățile publice locale .....	.....
o Costuri suportate în interiorul P.U.Z. ....	.....
o Costuri suportate în exteriorul P.U.Z. ....	.....
Piese Desenate ⁽⁶⁾
Piese Obligatorii .....	.....
o Plan topografic (actualizat) ⁽⁷⁾
o U01 – Încadrare în localitate/zonă .....	.....



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

- o U02 – Studiu de cvartal ⁽⁸⁾
- o U03 – Plan situație existentă ⁽⁹⁾
- o U04 – Reglementări urbanistice propuse
- o U05 – Reglementări edilitare
- o U06 – Plan mobilare
- Piese opționale
- o U07 –
- o U08 –
- o U09 –
- o U10 –

Semnătura

.....

(numele, prenumele și semnătura)

Observații:

(1)Se va completa de către proiectant la depunerea documentației împreună cu Anexa 1 – Cerere pentru emiterea Avizului de Oportunitate. Documentația predată este considerată conformă dacă piesele predate respectă numerotarea, ordinea și deunimirile din prezenta fișă.

(2)Hmax față de cota trotuarului.

(3)Conținutul CD-ului va fi identic cu documentația fizică predată. Se va respecta numerotarea, ordinea și denumirile din prezenta fișă. Dimensiunea fișierului poate fi de maxim 32MB fiecare.

(4)Formatul studiului de oportunitate predat trebuie să respecte numerotarea, ordinea și denumirile din prezenta fișă.

(5)Categoriile de costuri se pot realiza și sub formă tabelară cu menținerea tuturor categoriilor de costuri.

(6)Planșele vor avea cartușul completat cu denumirea stabilită în prezenta anexă. Se va respecta ordinea planșelor conform prezentei anexe.

(7)Se vor marca accesese, vecinătățile imediate și profilurile stradale existente. Planul topografic trebuie să fie vizat OCPI.

(8)Studiul de cvartal trebuie realizat la o scară mai extinsă, nu doar la nivelul terenului studiat. Vor fi prezentate funcțiunile, vecinătățile, accesese, disfuncționalitățile zonei și soluțiile propuse spre rezolvarea acestor disfuncționalități.

(9)Planul cu situația existentă va fi realizat la nivelul terenului studiat și va cuprinde funcțiunile adiacente, vecinătățile și modul de aliniere al acestora, accesese și dotările publice.



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL “PARCELARE, CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”

Beneficiar: BOSTAN DUMITRU si ANETA, BUCIU IRINA, STANCIU STEFAN si MARIANA

Amplasament: EXTRAVILAN MUNICIPIUL TIMISOARA, JUDEȚUL TIMIS

CF 443062 Top.25192-25194/2,25207-25211,25212/2/1/c

CF 445223 Top.25192-25194/2,25207-25211,25212/2/3/a

CF 436516 Top.25192-25194/2,25207-25211,25212/2/3/b

CF 436517 Top,25192-25194/2,25207-25211,25212/2/3/c

Proiectant General: SC POWER ON SOLUTIONS SRL

Data elaborării: IANUARIE 2023

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentatie are ca obiect realizarea in extravilanul localitatii Timisoara, la nord-vest de aceasta, in proximitatea Căii Torontalului, DN 6, Timisoara – Sannicolau Mare, a unor parcele destinate constructiei de locuinte colective si functiuni complementare locuirii.

Obiectivele principale propuse pentru aceasta lucrare sunt:

- Schimbarea destinatiei terenului din folosinta actuala: agricol in extravilan in teren pentru constructii, zone verzi si teren pentru drum, in intravilan;
- Asigurarea accesului la viitoarea investitie, in contextul zonei si a legaturilor acestora cu celelalte zone functionale deja aprobate in vecinatate;
- Propunerea infrastructurii tehnico – edilitare in vederea realizarii constructiilor.

Obiectul P.U.Z.-ului consta in analiza si evaluarea problemelor functionale, tehnice si etice din zona, ținându-se cont de recomandarile facute de Propuneri preliminare ce vor fi supuse spre avizare, Etapa a 3-a de elaborare PUG Timisoara, aprobate prin HCL 428/2013, a Planul de Amenajare a Teritoriului, de noua Strategie de Dezvoltare Teitoriala Urbana Timisoara Nord aprobata prin HCL 365 din 26.07.2022 si de strategiile THE NEW LEIPZIG CHARTER The transformative power of cities for the common good.



1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Documentatia este intocmita in conformitate cu:

- Planul de Amenajarea Teritoriului Municipiului Timisoara;
 - Propuneri preliminare ce vor fi supuse spre avizare, Etapa a 3-a de elaborare PUG Timisoara (HCL 428/2013);
 - Strategia de dezvoltare teritoriala urbana Timisoara Nord;
 - Legea 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
 - Legea nr.50/1991 republicata privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri realizarea locuintelor cu modificarile ulterioare;
 - H.G.R. 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificarile ulterioare;
 - G.N.009-2000-Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 175/N/16.08.2000 si cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
 - Suportul topografic intocmit este in sistem STEREO 70 iar planul de situatie are viza OCPI;
- Hotarari ale Consiliului Local care au reglementat zone adiacente:
- HCL 540 / 2006 – „PUZ Zona de locuinte si functiuni complementare”
 - HCL 342 / 2015 – „PUZ Dezvoltare zona locuinte cu functiuni complementare”
 - HCL 272 / 2010 – „PUZ Locuinte si functiuni complementare”
 - HCL 479 / 2009 – „PUZ Locuinte si functiuni complementare”
 - HCL 459 / 2018 – „PUZ Dezvoltare zona rezidentiala cu functiuni complementare, dotari si servicii publice”
 - HCL 75 / 2009 – „PUZ Parcelare si amplasare locuinte”

Aceasta documentatie stabileste conditiile strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, aceste prevederi realizandu-se etapizat in functie de investitor –beneficiar, dar inscrise coordonat in prevederile de P.U.Z.



2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Arealul situat între Calea Torontalului - ca limita Estică, str. Ovidiu Balea - ca limita Sudică, calea ferată Timisoara – Arad – ca limita Vestică și Parcul industrial Torontalului – ca limita Nordică, a evoluat în ultimii ani din zona cu caracter agricol, în zona destinată extinderii zonei rezidențiale cu funcțiuni complementare și în zona destinată serviciilor.

Zona a devenit atractivă din punct de vedere imobiliar, odată cu dezvoltarea unor obiective economice importante în vecinătate (sediul Coca – Cola, firme private în zona Pacului Industrial, hipermarket Metro II, hale de producție nepoluante, Piața de gros Mehala, Spitalul Municipal Timisoara). Această evoluție a avut loc treptat, începându-se cu parcelări punctuale.

Interesul investitorilor pentru această zonă a fost potențat și de rezervarea de teren pentru demararea programului de construire prin Agenția Națională de Locuințe din zonă. Dezvoltarea acestei zone a impus necesitatea realizării Studiului de Dezvoltare teritorială Urbană Timisoara Nord, prin ale cărui prevederi s-au stabilit principiile majore de dezvoltare a zonei.

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

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Poziția zonei față de intravilanul localității:

Terenul studiat se află în Nord - Vestul limitei intravilane a municipiului Timisoara, la Vest de Calea Torontalului, DN 6, Timisoara – Sannicolau Mare, intabulat cu CF 443062, CF 445223, CF 436516, CF 436517.

Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general: zona studiată în documentația de față este accesibilă dinspre Nord de pe Calea Torontalului prin intermediul drumului de exploatare DE 715 – Str. Gen Leonard Mociulschi, DE 692 – Str. Graz și Str. Liublin. Terenul studiat are o suprafață de 7 500 mp.

Terenul se învecinează cu:

- Nord-Est: parcele proprietate privată CF405262, CF 405264;
- Nord-Vest: parcelele proprietate privată CF 420683, CF 420684 și CF 420696 – drum, Str. Liublin;
- Sud-Est: DE 690/2 – drum de exploatare;
- Sud-Vest: DE 685/1 - drum de exploatare.

Terenul se află la 328.66 m față de zona de Calea ferată și la 795 m față de Aeroportul Utilitar Cioca.



Zona studiata in documentatia de fata este accesibila dinspre Nord de pe Calea Torontalului dupa dezvoltarea a doua drumuri cu 4 benzi unul pe langa aeroportul utilitar si celalalt pe langa linia CFR. În vecinatatea terenului studiat, în partea Nordica s-a aprobat si dezvoltat un PUZ de locuinte si functiuni complementare ce propune str. Liublin care va asigura accesul pe parcela studiată. In zona Sudica se afla drumurile de exploatare DE 690/2 (la Sud-Est) si DE 685/1 (la Sud-Vest) Se va ceda teren pentru largirea DE 690/2 (la Sud-Est) si DE 685/1 (la Sud-Vest).

Din concluziile generale ale Planului Urbanistic Director mentionam:

- pozitia terenului ii confera o pozitie importanta in cadrul retelei de localitati din judet (vecinatatea cu teritoriul municipiului Timisoara) respectiv accesibilitatea dinspre DN 6;
- pentru realizarea investitiei se are in vedere extinderea suprafetelor ce vor fi propuse a fi cuprinse in intravilanul extins al localitatii Timisoara;
- solutiile propuse pentru rezolvarea circulatiilor in zona, tin cont de concluziile documentatiilor intocmite si de avizele in zona, dar si de trama majora propusa prin P.U.Z.-ul Director Torontalului si prin Planul de Amenajare a Teritoriului aprobat;
- echiparea edilitara se propune a se realiza prin extinderea de retele apa – canal de la sistemul centralizat al municipiului Timisoara, lucrari care vor fi corelate cu alte PUZ-uri din zona.

Zona studiata in cadrul Planului Urbanistic Zonal, are urmatoarele caracteristici dominante:

- situarea terenului intr-o zona destinata prin reglementarile documentatiilor de urbanism, ca fiind o zona destinata locuirii si extinderii serviciilor;
- situarea terenului in cadrul unui vast teren arabil, delimitat la Vest de o artera importanta de circulatie ce va face legatura cu Centura Municipiului Timisoara (Inel de circulație V) si Calea Torontalului;

Zona detaliata în P.U.Z. are o suprafață de 7 500 mp, teren agricol.

Terenul este liber de constructii in prezent.

Tipul de proprietate asupra terenului ce include zona studiata este cel de proprietate privata.

Proprietarii terenului sunt prezentati in tabelul de mai jos.

Tabel 1. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI

NR	Nr CAD/ nr TOP	Descriere imobil	Suprafata (mp)	Proprietari
1	CF 443062	Teren extravilan, Timisoara, jud. Timis Fara sarcini	2500	BOSTAN DUMITRU BOSTAN ANETA
2	CF 445223	Teren extravilan, Timisoara, jud. Timis Fara sarcini	1000	STANCIU STEFAN STANCIU MARIANA
3	CF 436516	Teren extravilan, Timisoara, jud. Timis Fara sarcini	600	BUCIU IRINA SCHIESZ SORIN LUDOVIC
4	CF 436517	Teren extravilan, Timisoara, jud. Timis Fara sarcini	3400	BUCIU IRINA SCHIESZ SORIN LUDOVIC

Sarcini conform tabel.



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Elemente ale cadrului natural in mare varietate nu sunt. Terenul este in totalitate neamenajat, fara plantatii. In apropierea sitului studiat afla canalul de desecare H 688/1.

Zona Timisoarei se incadreaza in caracteristicile climatice generale specifice tarii noastre, clima temperat continentală moderată. Anotimpurile sunt bine conturate si caracterizate:

- primaverile sunt timpurii si ades capricioase
- veri uscate si lungi
- toamne lungi si cu temperaturi relativ constante
- ierni blande si scurte

Caracterizarea climaterica a zonei:

- temperatura medie multianuala a aerului: 8,8° C
- data medie a primului inghet: 11 octombrie
- nr. mediu al zilelor tropicale [T max. >30 ° C]: 8 zile/an
- cantitatea medie multianuala a precipitatiilor: 660mm/ an
- durata medie de stralucire a soarelui: 1924,1 ore / an
- numar mediu al zilelor cu ninsoare: 28 zile / an
- numar mediu al zilelor cu brumă: 25 zile / an

In anotimpul rece si in perioadele de calm poate aparea fenomenul de inversiune atmosferica.

Corespunzator latitudinii la care se situeaza zona studiata, se inregistreaza o radiatie solara directa medie de 736 cal/m² la 21.06 și 118 cal/m² la 22.12, cu un coeficient de transparenta a norilor de 0,342.

Numarul mediu anual de zile acoperite este de 160-180 zile.

Din punct de vedere al particularitatilor topoclimatice se remarca o repetitie relativ uniforma in suprafata unora dintre elementele meteorologice.

Morfologic, Timisoara se situeaza in Campia joasa Timis-Bega cu energie de relief redusa, parte a unitatii geomorfologice Depresiunea Panonica.

Geologic, pe adancimea ce intereseaza din punct de vedere geotehnic, se intalnesc depunerile aluvionare cuaternare, reprezentate printr-o alternanta lenticular incrucisata de pamanturi argiloase si nisipoase intr-o larga gama granulometrica, coloristica si de diferite consolidari specifica campiei joase.

Amplasamentul in cauza se caracterizeaza prin interceptarea pamanturilor argiloase (umpluturi si teren natural) in partea superioara a stratificatiei.



Panza freatica permanenta se afla la o adancime de - 3,7 m, iar in perioadele cu exces de umiditate, panza freatica urca la -1,80 m.

Adancimea de inghet este de -0,70 m.

Datele geotehnice si conditiile de fundare recomandate urmeaza a fi verificate pentru fiecare amplasament pe care urmeaza a se construi.

In conformitate cu normativul P100-1/2013 si harta seismica, amplasamentul se gaseste in zona seismica de calcul D, cu o valoare $ag=0,20$ si perioada de colt $T_c=0,7$ sec.

Riscuri naturale:

a) Cutremure de pamant

In zona studiata intensitatea seismica, echivalata pe baza parametrilor de calcul privind zona seismica a teritoriului Romaniei, este VII grade MSK conform anexa 3 din Legea 575-2001. Pe amplasament nu exista constructii deci nu se impun masuri pentru reducerea riscului seismic la constructiile existente. Nu sunt necesare masuri de restrictionare a conditiilor de construire (regim de inaltime, distante intre cladiri) datorita intensitatii seismice.

b) Inundatii

Zona studiata are capacitatea maxima de precipitatii cazuta in 24 de ore (1901-1997) este cuprinsa 100 si 150 mm conform anexa 4 din Legea 575-2001. Zona studiata este o zona afectata de inundatii datorata scurgerii de torenti conform anexa 5 din Legea 575-2001. Sunt prevazute diguri de protectie pe culoarul raului Bega in zona localitatii Timisoara. Nu sunt necesare masuri suplimentare specifice de protectie (extinderea/redimensionarea retelei hidroedilitare, indiguiri, regularizari cursuri de apa). Se vor efectua masuri de intretinere a retelei hidroedilitare existente.

c) Alunecari de teren

Zona studiata prezinta un potential de producere a alunecarilor "scazut" si o probabilitate de alunecare "practic zero" si "foarte redusa" conform anexa 6 din Legea 575-2001. Zona studiata nu este o zona afectata de alunecari de teren conform anexa 7 din Legea 575-2001. Nu sunt necesare masuri de restrictionare a conditiilor de construire (regim de inaltime, distante intre cladiri, POT, CUT), stabilizare (plantari, ranforsari) sau conditii speciale de fundare deoarece zona nu este afectata de alunecari de teren.

2.4.CIRCULATIA

Zona studiata este accesibila de pe Calea Torontalului, DN 6 pe drumul cu profil stradal de 26 m propus pe latura Sudica a Complexului Comercial Metro II suprapus cu drumul de exploatare existent DE 715, continuare pe strada Graz, drum cu profil stradal de 24 m, suprapus cu drumul de exploatare existent DE 692 si de pe strada Liublin cu profil stradal de 12 m propusa prin "PUZ Parcelare si amplasare locuinte" aprobat prin HCL 75/2009.



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Amplasamentul totalizeaza o suprafata de 7 500 mp. Folosinta actuala a parcelei studiate – teren arabil in extravilan. Zona nu prezinta riscuri naturale.

Investitia propusa aduce imbunatatiri bilantului teritorial al functiunilor de pe intreg cvartalul, dominat anterior de teren agricol, pe care se depoziteaza ocazional in mod ilegal deseuri voluminoase si moloz din constructie.

Astfel se observa cum implementarea functiunilor propuse imbunatateste densitatea zonei la capitolul 'Locuire', aduce un plus pe reseaua insuficienta de 'Circulatii si dotari auto', aduce aport de zone verzi si servicii aferente locuirii.

Tabel 2. COMPARATIE BILANT CVARTAL 15

Zona functionala	Propus prin PUZ		Propus prin Strategie de dezvoltare Timisoara Nord	
	mp	Procentaj (%)	mp	Procentaj (%)
Suprafata totala a zonei reglementate (S1)	7500.00	100.00%	735490.00	100.00%
Circulatii publice (din S1)	2047.18	27.30% din S1	-	-
Suprafata zonei reglementate fara circulatii (S2)	5452.82	72.70% din S1	-	-
Locuire/locuire cu servicii/servicii si comert	5452.82	100% din S2	661941.00	90%
Spatii verzi	1635.85	30% din S2	51484.30	7%
Spatii publice	2047.18	38% din S2	22064.70	3%

Principalele disfunctionalitati semnalate sunt urmatoarele:

- accesul la amplasament se face pe drumurile de exploatare (de pamant) nemodernizate.
- lipsesc dotarile edilitare: alimentare cu apa, canalizare, telefonie, acestea se pot extinde de pe Calea Torontalului.
- prezenta in zona studiate a canalelor de desecare colmatate
- vecinatatea cu aeroportului utilitar si a liniilor CFR Triaj Ronat

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Cai de comunicatie

Analiza situatiei existente a relevat urmatoarele disfunctionalitati ale circulatiei rutiere:

- zona studiate este caracterizata de existenta terenurilor ce au avut pâna în prezent caracter arabil, accesul facându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente; (U02 Studiu de cvartal)
- trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.

Alimentare cu apa și canalizare – situatia existenta

In prezent pe amplasamentul reglementat nu exista alimentare cu apa sau canalizare, documentatia de fata prezinta solutia ce argumenteaza oportunitatea investitiei ca **Studiu de Fundamentare** pentru autorizarea lucrarilor de investitie ce se vor afla in derulare pe parcursul anilor ce vor urma si



care vor asigura in totalitate necesitatile de functionare a zonei. De asemenea **Zona de Studiu** arata existenta retelelor de alimentare cu Apa – Canal in proximitatea zonei studiate si a canalelor de desecare care colecteaza excesul de umiditate din sol si partial apele pluviale. (U02 Studiu de cvartal)

Retele de apa:

- Calea Torontalului PE-HD Dn.125 mm
- Str. Maria Dogaru PE-HD De.140 mm
- Str. Jecza Peter PE-HD De.125 mm

Retele de canalizare:

- Calea Torontalului PVC D=315 mm
- Str. Maria Dogaru PE-HD De.140 mm
- Str. Jecza Peter PE-HD De.125 mm

In vecinatatea sitului studiat exista canalul H 688/1.

Alimentarea cu gaze naturale

In prezent terenul reglementat nu beneficiaza de aductiune de gaze naturale, dar de asemenea, **Zona de Studiu** arata existenta retelelor de gaze naturale pe Calea Torontalului dar si Str. Maria Dogaru si Str. Alexandru Jebeleanu in partea Nordica. (U02 Studiu de cvartal)

Alimentarea cu energie electrica

In ce priveste S.C. Enel Distributie BANAT” S.A, amplasamentul nu este afectat de instalatii electrice de distributie si furnizare energie electrica, lucru ce se va materializa printr-un aviz din partea institutiei.

In prezent terenul reglementat nu beneficiaza de bransament electric, dar de asemenea, **Zona de Studiu** arata existenta retelelor electrice pe Calea Torontalului dar si Str. Maria Dogaru si Str. Alexandru Jebeleanu in partea Nordica. (U02 Studiu de cvartal)

Telefonizare

Amplasamentul nu este afectat de retele vizibile de retele de telefonizare si nu este conectat in prezent la servicii de telefonie.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona studiată este cuprinsă în circuit agricol și nu prezintă riscuri naturale.

Condițiile de autorizare a executării construcțiilor în această zonă vor avea în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic având în vedere caracterul zonei.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Cerintele autoritatilor locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesati cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- dezvoltarea să se poată corela cu strazile majore prevăzute prin Strategia de dezvoltare teritorială urbană Timisoara Nord;



- asigurarea necesarului de spatii verzi;
- asigurarea utilitatilor necesare dezvoltarii zonei intr-o varianta de echipare centralizata.

Aceasta dezvoltare se doreste a se realiza la standarde ridicate pentru a acoperi cererea de locuinte de categorie medie si inalta. Astfel se propun locuinte colective medii cu servicii si dotari la parter. Zona luata in studiu va fi complet dotata si utilata ca infrastructura si instalatii edilitare iar spatiile verzi de pe parcele vor fi amenajate cu accese, parcare, alei pietonale, locuri de joaca, spatii verzi amenajate, si zone pentru petrecerea timpului liber adresate locuitorilor.

Zona de servicii va gazdui functiuni de comert si servicii. Functiunea din categoria **administrarea afacerilor** (sedii societati comerciale, birouri), **functiuni financiar – bancare** (filială bancară, societati de asigurări), **functiuni terțiare** (comert en detail, alimentatie publica, servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere), **functiuni sportive**.

In principiu, se doreste dotarea zonei reglementate cu functiuni care sa deserveasca cartierul propus dar care sa asigure la nivel macro necesitatea intregii zone studiate completand infrastructura zonei, dotarile de parcuri si zone verzi amenajate pentru intreaga comunitate Zona Mehala.

Zona a fost luata in studiu la comanda proprietarilor ce doresc dezvoltarea unei zone de locuinte colective cu dotari aferente si servicii. Prin **CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 64/28.01.2021**– eliberat de Primaria Timisoara se recomanda elaborarea Planului Urbanistic Zonal cu respectarea conditiilor prevazute in P.U.G. Timisoara. **De asemenea s-au eliberat Avizele de Oportunitate nr. 61 din 19.11.2020 si respectiv nr. 16 din 03.06.2021 ambele legate de CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 64/28.01.2021**, care gasesc oportuna investitia in interiorul zonei studiate.

Tabel 3. CAPACITATI PRECONIZATE

	(mp)
Suprafete construite	2181.13
Suprafete pavate	1635.85
Suprafete de zona verde	1635.85
Total parcele private rezultate	5452.82
Numar de apartamente preconizat	91
Total suprafata utila cu functiunea de locuire	4711.24
Total suprafata utila cu functiunea de servicii	1570.41
Numar parcaje preconizat	140



3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

a. Studiul de Cvartal prezinta o solutie urbanistica corelata cu Propuneri preliminare ce vor fi supuse spre avizare, Etapa a 3-a elaborare P.U.G. Timisoara, aprobate prin H.C.L. nr.428/30.07.2013, cu Strategia de dezvoltare teritoriala urbana Timisoara Nord si cu prevederile propunerilor P.U.Z.-urilor elaborate sau in curs de elaborare din vecinatate, integrand zona cat mai coerent in viitoarea dezvoltare urbanistica.

Conform plansei U02 – Studiu de cvartal s-au stabilit urmatoarele disfunctionalitati ale zonei:

- Problema 1 – posibila poluare fonica generate de amplasarea investitiei propuse in apropierea Aeroportului Utilitar Cioca.
- Problema 2 – lipsa dezvoltarii retelei de accesibilitate din zona.
- Problema 3 – lipsa retelelor edilitare in zona.

Propunerile s-au concentrat asupra:

-CIRCULATIEI MAJORE DIN TERITORIU;

-ZONIFICAREA FUNCTIONALA;

-ECHIPAREA EDILITARA P.U.Z.

Zonificarea functionala are in vedere pozitia in teritoriu, functiunea propusa fiind: ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE.

b. Ridicarea Topografica – a ajutat la determinarea corecta a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, pozitionarea fata de parcelele vecine, pozitionarea fata de drumuri si canale existente.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

In P.U.G. Timisoara zona studiata este incadrata in extravilanul localitatii, teren cu destinatie agricola sau liber.

In prezent prevederile PUG au fost completate prin hotarari ale consiliilor locale / judetene: Propuneri preliminare ced vor fi supuse spre avizare, Etapa a 3-a de elaborare P.U.G. Timisoara, aprobate prin H.C.L. nr. 428/30.07.2013 impreuna cu Strategia de dezvoltare teritoriala urbana Timisoara Nord aprobata prin HCL 365/26.07.2022. Conform acestor completari in zona studiata se propune preponderent implementarea de locuinte, servicii conexe locuirii individuale, extinderea retelelor de circulatii si echiparii edilitare.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiata este amplasata in cadrul unui teren constructibil, situat in extravilanul municipiului Timisoara. Tinand cont de Regulamentul Local de Urbanism aprobat pentru intravilanul Municipiului Timisoara, ideea valorificarii cadrului natural trebuie privita prin prisma asigurarii unor suprafete verzi de minimum 5% spatii verzi comasate in apropierea canalelor existente conform HCJT 087 / 14



12 2004. Cu toate acestea zona verde propusa se supune reglementarilor Strategiei de spatii verzi a Municipiului Timisoara HCL 62/2012 si cumuleaza minim 30% spatii verzi dintre care 527.25 mp spatii verzi comasate pe parcele si inca 907.88 mp spatii verzi in cadrul parcelelor.

Solutia aleasa pentru zona de servicii si dotari ale zonei de locuit, a avut in vedere prevederile normativelor in vigoare cu privire la forma, dimensiunile terenului, orientarea fata de punctele cardinale, astfel incat si permita o buna insorire a fatadelor, tinand cont de functiunea propusa.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Solutiile propuse pentru rezolvarea circulatiilor in zona tin cont atat de parcelarile si P.U.Z.-urile deja aprobate in zona, si de trama majora propusa prin Strategia de Dezvoltare Teritoriala Urbana Timisoara Nord.

Zona de locuinte propusa in cadrul prezentei documentatii este amplasata la Sud de artera majora de circulatie Calea Torontalului, respectiv DN6.

Pe latura Sud-Estica a parcelei, in locul drumului de exploatare DE 690/2 se prevede o strada cu profil stradal de 26 m cuprinzand 4 benzi de circulatie, 2 benzi pe sens cu latime de 3.5 m, trotuare, spatii verzi si piste velo pe ambele parti ale carosabilului.

Profilul strazii ce margineste parcela la Sud-Vest (realizat prin largirea DE 685/1) va avea un profil stradal de 26 m, cuprinzand 4 benzi de circulatie, 2 benzi pe sens cu latime de 3.5 m, trotuare, spatii verzi si piste velo pe ambele parti ale carosabilului.

Profilele stradale proiectate sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitati (Ord. M.T. nr. 50/1998).

Apele meteorice de suprafata vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la reseaua de canalizare proiectata în zona.

Strazile vor fi executate din imbracaminti moderne. Stratificatia drumurilor propuse va fi alcatuita dintr-o fundatie din balast si piatra sparta si o imbracaminte bituminoasa din mixturi asfaltice.

La realizarea parcelelor de colt, s-a tinut cont de raza de racordare intre strazi.

Pentru parcelele nr. 1 si 3 se prevede acces auto din trama stradala preconizata. Se va institui servitute de trecere auto pe parcelele 1 si 3 in favoarea parcelei nr. 2. Se va corela din faza de proiectare accesibilitatea in subsolurile celor 3 parcele astfel in cat subsolul aferent parcelei nr. 2 sa poata fi accesibil cel putin prin intermediul subsolului uneia din cladirile de pe parcelele nr. 1 sau nr. 3.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Interventiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalizate si au condus la urmatoarele principii de lucru:



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

- generarea (din punct de vedere functional) a unei zone de locuinte si functiuni complementare si dotari ale zonei de locuit, ce va fi introdusa în intravilanul extins al localitatii Timisoara;
- asigurarea accesului în zona studiata;
- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentarii cu energie electrica, gaz metan, apa si a canalizarii pentru viitoarea dezvoltare.

Stabilirea acestor propuneri s-a facut in concordanta cu prevederile strategiei in conformitate cu "Propuneri preliminare ce vor fi supuse spre avizare – Etapa a 3-a elaborate PUG, HCL 428/30.07.2013", PUG-ul in vigoare si Strategie de dezvoltare teritoriala Urbana Timisoara Nord.

Confortul ridicat de functionare impune:

- realizarea si modernizarea acceselor rutiere majore la zona studiata;
- realizarea drumurilor interioare cu asigurarea accesului la fiecare lot;
- echiparea edilitara completa.

Au rezultat un total de 4 loturi.

Prin propunerile de urbanism parcelele studiate s-au zonificat dupa cum urmeaza :

- loturi destinate constructiei de locuinte colective cu servicii la parter: nr 1-3;
- loturi destinate circulatiilor: nr. 4;

Tabel 4. BILANT TERITORIAL

Zona functionala	Existent	Propus	
	mp	mp	Procentaj (%)
Suprafata totala a zonei reglementate	7500.00	7500.00	100.00%
Teren Agricol	7500	0	-
Locuire Colectiva cu servicii la parter	0	5452.82	72.70%
Circulatii publice	0	2047.18	27.30%
Spatii verzi de aliniament pe parcele publice	0	200.72	2.68%
Spatii verzi comasate pe parcelele de locuire colectiva cu servicii	0	527.25	7.03%

Tabel 5. DISTRIBUIRE LOTURI

Nr. Lot	Suprafata teren (mp)	Zona functionala	Regim de inaltime	POT	CUT
1	1817.41	locuire colectiva cu servicii la parter	S+P+3E	40%	1.6
2	727.61	locuire colectiva cu servicii la parter	S+P+3E	40%	1.6
3	2907.80	locuire colectiva cu servicii la parter	S+P+3E	40%	1.6
-	527.25	spatiu verde	-	-	-
-	200.72	spatiu verde de aliniament	-	-	-
4	2047.18	drum	-	-	-



Pe parcele se vor asigura spatii verzi de incinta cu suprafata totala de 907.88 mp.

Constructiile cuprinse in aceasta zona vor fi prevazute cu accese carosabile, parcaje, spatii verzi conform destinatiei si capacitatii acestora avand in vedere H.G. 525/1996 de aprobare a Regulamentului – general de urbanism, anexele 1-6, precum si Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal intocmit. Regimul maxim de inaltime va fi: S+P+3E.

L_IS { SUBZONA LOCUINTE COLECTIVE CU SERVICII LA PARTER } cuprinde loturile 1-3. Fiecare lot are asigurat accesul auto. Regimul maxim de inaltime al cladirilor de locuit va fi : S+P+3E. Pentru zona de locuire colectiva cu servicii se prevede un procent de ocupare a terenului: POT maxim de 40%, coeficientul de utilizare a terenului: CUT este de maxim 1.6, H maxim +17.00 m si H cornisa +14.00 m de la cota trotuarului. Parcarea autovehiculelor in zona de locuit se va face obligatoriu in fiecare lot 1.15 locuri de parcare / unitate locativa pentru zona de locuire. Parcarea autovehiculelor in zona de servicii se va face conform Anexei nr. 5 din Hotararea 525/27 iunie 1996 – “REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM”. Locurile de parcare vor fi asigurate preponderent la subsolul cladirilor si partial pe sol, in interiorul parcelelor. Zona verde min. 30% pe parcela. H cornisa se va considera ca inaltime de referinta in ce priveste distantele intre zonele de implantare a constructiilor si limitele parcelelor (se va pastra H cornisa/2 intre constructii si limitele parcelelor conf. RGU 525/1996 si 'Ghid privind aplicarea reglementărilor de amplasare a construcțiilor față de aliniament'. Se propune posibilitatea realizarii imobilelor cuplate pe calcan cu corelarea din faza de proiectare pe loturile 1, 2 si 3.

SP {SUBZONA SPATII VERZI} se va asigura in cadrul parcelelor o suprafata de 527.25 mp – zona verde comasata amenajata cu loc de joaca pentru copii, locuri de stat, recreere si relaxare si o suprafata de 200.72 mp – zona verde de aliniament.

Propunerile de urbanism s-au facut avand in vedere disfunctionalitatile evidentiate, particularitatile terenului, posibilitatea de asigurare a utilitatilor in zona, urmarind integrarea in prevederile de dezvoltare generala a intregii zone, respectiv a teritoriului localitatii Timisoara.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Lucrari edilitare se vor realiza pe terenurile aflate in domeniul public al UAT Timisoara.

In apropierea zonei exista urmatoarele retele:

Retele de apa:

- Calea Torontalului PE-HD Dn.125 mm

Retele de canalizare:

- Calea Torontalului PVC D=315 mm

Retea de gaz:

- Calea Torontalului



Retea de energie electrica:

- Calea Torontalului

Canalizarea menajera

Pentru preluarea apelor uzate menajere din zona studiata se propune realizarea unei retele de canalizare menajera in lungime de cca 120m pozata de-a lungul strazilor propuse. Aceasta retea propusa se va conecta la reseaua de canalizare existenta pe Calea Torontalului (conectarea se va realiza prin intermediul unei extinderi de cca 1850m).

Sistemul de canalizare propus are drept scop de a colecta si transporta apa uzata menajera in conditii de siguranta privind poluarea solului si a apei subterane.

Canalizarea menajera se realizează cu tuburi PVC de canalizare cu diametrul D=315mm. Canalul se amplasează în axul strazii, iar la distanta maxima de 50-60 de metri se vor monta cămine de vizitare, precum si la schimbarile de directie.

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.

Conductele de canalizare propuse au rol de rețea de colectare a apei uzate menajere pentru imobilele ce se vor edifica in zona.

Apele uzate menajere de la imobilele ce se vor edifica se vor descarca in canalizarea propusa prin intermediul a cate unui racord de canalizare pentru fiecare parcela in parte.

Reteaua de canalizare menajera va prelua urmatoarele debite:

Debitul zilnic mediu ($Q_{uz\ zi\ med.}$) = 28.98 m³/zi = 0.34 l/s

Debitul zilnic maxim ($Q_{uz\ zi\ max.}$) = 34.78 m³/zi = 0.40 l/s

Debitul orar maxim ($Q_{uz\ orar\ max.}$) = 3.62 m³/h = 1.00 l/s

Retea alimentare apa

Zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de locuinte si functiuni complementare, ce va fi introdusă în intravilanul extins al localității Timisoara.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile și de incendiu pentru constructiile propuse va fi reseaua de alimentare cu apă in sistem centralizat a loc Timisoara amplasata pe Calea Torontalului.

Reteaua de alimentare cu apa propusa pe strazile din PUZ (in lungime de cca 120m) se va lega la reseaua existenta pe Calea Torontalului prin intermediul unei extinderi retea de cca 1850m.

Reteaua de alimentare cu apa propusa se va realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 10, Dn. 125 mm si se va amplasa pe strada proiectata in PUZ, astfel incat sa existe cate un bransament pentru fiecare parcela. Reteaua de apa se va echipa si cu hidranti de incendiu supraterani. La cca 1 m fata de limita de proprietatea fiecărei parcele se va monta cate un camin de apometru pentru masurarea debitului de apa consumat. Conductele se pozeaza ingropat sub adancimea de inghet pe un pat de nisip.



Reteaua propusa va asigura debitele:

Debitul zilnic mediu ($Q_{s\text{ zi med.}}$) = 28.98 m³/zi = 0.34 l/s

Debitul zilnic maxim ($Q_{s\text{ zi max.}}$) = 34.78 m³/zi = 0.40 l/s

Debitul orar maxim ($Q_{s\text{ orar max.}}$) = 3.62 m³/h = 1.00 l/s

Canalizarea pluviala

Sistemul de canalizare pluvial propus are drept scop de a colecta si transporta apa pluviala in conditii de siguranta privind poluarea solului si a apei subterane.

Pentru preluarea apelor pluviale provenite de pe suprafetele propuse din PUZ, se propune un canal stradal care va prelua apele pluviale (de pe drumuri) si le va colecta intr-un bazin de retentie cu V=220 mc, dupa care se vor descarca prin pompare in canalul ANIF Hcn 688/1 (C39A). Inainte de colectarea apelor pluviale in bazinul de retentie acestea vor trece printr-un separator de hidrocarburi ($q=243.22$ l/s).

Preluarea apelor pluviale de pe sosea, trotuar se realizează prin guri de scurgere racordate la sistemul de canalizare pluviala propus.

Apele pluviale de pe zonele construite de pe parcele vor fi preluate și colectate in cate un bazin de retentie pentru fiecare parcela in parte, de unde vor fi utilizate in intregime la intretinerea spatiilor verzi.

Canalizarea pluviala se realizează cu tuburi PVC de canalizare cu diametrul D=400mm. Canalul se amplasează paralel cu axul străzii, iar la distanta maxima de 50-60 de metri se vor monta cămine de vizitare, precum si la schimbarile de directie.

Canalizarea pluviala functionează în sistem gravitational.

Rețeaua de canalizare pluviala propusa:

- Se va realiza din teava PVC KG SN 8 Dn 400mm; L=130m
- Se prevede amplasarea a 4 camine de vizitare canalizare pluviala.

Energie electrica

In lungul trotuarelor propuse se va realiza o retea electrica subterana pentru racordarea consumatorilor ce vor aparea in zona studiata. Fiecare parcela va beneficia de alimentare cu energie electrica. Se propune realizarea de bransamente in cablu subteran. Operatorul de distributie va decide solutia de alimentare cu energie electrica pentru fiecare loc de consum in parte. La fazele urmatoare si anume Certificat de Urbanism si Autorizatie de Construire pentru lucrarile propriu-zise se va obtine avizul definitiv cu solutia alimentarii cu energie electrica care va cuprinde toate detaliile de executie necesare constructorului precum si avizele de gospodarie subterana pentru retelele edilitare din zona. Se vor realiza posturi de transformare necesare.

Iluminatul Public

Se propune amplasarea de stalpi metalici din OLZn cu inaltimea de 11m, capabili sa reziste la lovituri de trasnet, echipati cu corpuri de iluminat cu sursa LED de 60W sau cu sursa cu halogenuri metalice de 125W. Stalpii vor fi prevazuti cu tablou electric inglobat in corpul stalpului si vor fi legati la priza



de pamant. Alimentarea stalpilor de iluminat se va realiza in cablu pozat ingropat in sapatura predominant in zona verde. Comanda iluminatului public se va realiza de la punctele de aprindere din posturile de transformare propuse.

La fazele urmatoare si anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrarile propriu-zise se va obtine avizul definitiv cu solutia alimentarii cu energie electrica a iluminatului public care va cuprinde toate detaliile de executie necesare constructorului precum si avizele de gospodarie subterana pentru retelele edilitare din zona.

Canalizație telecomunicatii

In lungul trotuarelor propuse se va realiza o canalizatie de telecomunicatii. Datorita multitudinii de operatori ce pot furniza servicii de telecomunicatii si pentru asigurarea flexibilitatii in alegerea furnizorului, se va realiza o canalizație Tc subterana cu 2 tuburi PVC-M D90mm, fara pozarea cablurilor de fibra optica. Echipamentele active, pasive si cablurile de telecomunicatii vor fi procurate si montate de catre furnizorii de servicii agreati.

Fiecare parcela va beneficia de bransament de telecomunicatii.

La fazele urmatoare si anume Certificat de Urbanism si Autorizatie de Construire pentru lucrarile propriu-zise se va obtine avizul definitiv cu solutia de racordare si bransament pentru retelele de telecomunicatii care va cuprinde toate detaliile de executie necesare constructorului precum si avizele de gospodarie subterana pentru retelele edilitare din zona.

Retea TVC

In functie de solicitarile beneficiarilor si a dezvoltarii zonei se va extinde si retea urbana de televiziune în cablu.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a obiectivului se va realiza prin extinderea rețelei de distributie gaze naturale din zona. Solutia de alimentare cu gaze naturale va fi stabilita de catre Eon Gaz care va elibera si cota de gaz aferenta obiectivului.

Gospodarie comunală

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face pe fiecare parcela, controlat, in containere speciale, urmand a fi efectuate periodic prin colectarea de catre o firma specializata, in baza unui contract si transportate la deponu autorizat. Fiecare imobil va avea la parter o camera special amenajata pentru depozitarea deseurilor, dimensionata si dotata astfel incat sa se respecte ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

Aplicarea masurilor de reabilitare, protectie si conservare a mediului va determina mentinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea si creeaza disconfort si va permite valorificarea potentialului natural si a sitului construit.

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice si accentueaza caracterul de globalitate a problematii mediului.



Pe baza informațiilor prelucrate s-a constatat că impactul negativ este în majoritate pe termen scurt, aferent fazei de construire, și poate fi minimalizat prin respectarea și implementarea măsurilor prevăzute.

În documentație au fost prevăzute măsuri de protecție privind reducerea impactului asupra mediului și a sănătății populației. Respectarea acestor măsuri și a condițiilor tehnice privind dotările, cât și exploatarea în condiții de siguranță a instalațiilor în sistem monitorizat vor conduce la diminuarea impactului asupra mediului și sănătății populației.

Calitatea vieții și standardele de viață ale comunității locale nu vor fi afectate negative de punerea în practică a proiectului, în condiții normale de funcționare.

Coroborând concluziile enunțate, considerăm că disconfortul produs de vecinătățile obiectivului de investiție vor fi de un nivel nesemnificativ și nu vor afecta negativ confortul și starea de sănătate a ocupanților imobilelor și nici funcționarea obiectivului nu va influența negativ starea de sănătate sau confortul locuitorilor din vecinătate.

- Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de 5% din total suprafața studiată ocupată de spații verzi comasate. La această suprafață se adaugă suprafața de zonă verde pe parcela cumulând în total min.30 % din suprafața parcelelor (HCL 62/2012) echivalent a 11-14 mp/locuitor.

- Conform HCJ 87/2004 'Spațiile verzi, parcuri, plantații de protecție, locuri de joacă pentru copii, etc. vor respecta norma de 10-14 mp/locuitor, din care 5mp/locuitor în cadrul unității de locuit studiate, restul fiind distribuit echilibrat, prin parcele comasate, în teritoriul supus dezvoltării urbane.'

'Vor fi prevăzute plantații de protecție de-a lungul cursurilor și oglinzilor de apă, precum și între zonele rezidențiale și cele destinate activităților economice;'

- Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară și asigurarea utilitatilor aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

A fost analizat regimul juridic al terenurilor în zona studiată precum și modul de circulație al terenurilor în funcție de destinația propusă.

Tipurile de proprietate identificate sunt:

- teren proprietate privată a persoanelor fizice
- terenuri aparținând domeniului public de interes local.

În funcție de necesitățile de amplasare a obiectivelor de utilitate publică a fost determinat modul de circulație a terenurilor între detinatori.

Terenurile ce se intenționează a fi trecute în domeniul public sunt cele pe care urmează a se realiza strazile propuse și de asemenea o parte din parcelele de zonă verde.

În zonele afectate de realizarea acestor obiective a fost instituită în interdicție temporară de construire până la realizarea obiectivelor de utilitate publică.



SC POWER ON SOLUTIONS SRL

Tabel 6. PROPRIETATEA ASUPRA TERENULUI

	mp	%
Suprafata totala a zonei reglementate	7500	100%
Suprafata ce urmeaza a trece in domeniul public de interes local	2047.18	27.30%
Teren proprietate publica a persoanelor fizice sau juridice	5452.82	72.70%

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

Funciunea de locuire si functiuni complementare propusa nu este deranjanta pentru vecinatatile din zona, nu reprezinta factor poluant si se relateaza la zonele de locuinte aprobate anterior prin documentatii de urbanism din Zona Mehala.

Face parte din Strategia de Dezvoltare Teritoriala Urbana Timisoara Nord.

5. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R

Realizarea investitiei va fi oportuna pentru populatia din zona Mehala: aducand dezvoltare spatiala, retele edilitare moderne, strazi cu profile optime, spatii verzi dar si locuinte in contextul unei pietei a locuintelor noi in continua crestere.

De asemenea aduce imbunatatiri bilantului teritorial al functiunilor de pe intreg cvartalul, dominat anterior de teren agricol, pe care se depoziteaza ocazional in mod ilegal deseuri voluminoase si moloz din constructie. In prezent zona nu prezinta functiunile consacrate urbane – locuirea, serviciile adresate populatiei si spatiile verzi generoase.

Astfel se observa cum implementarea functiunilor propuse imbunatateste densitatea zonei la capitolul 'Locuire', aducand un plus pe reseaua insuficienta de 'Circulatii si dotari auto', aduce aport de zone verzi si servicii aferente locuirii.

6. CATEGORII DE COSTURI

Tabel 7. CATEGORII DE COSTURI

NR CRT	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA, OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE		IMPLEMENTARE INVESTITII PUBLICE, EFECTUARE OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE	
	Denumirea obiectivelor de utilitate publică, operațiunilor cadastrale și notariale și a investițiilor propuse 1	Evaluarea estimativa a costurilor	Responsabilul finanțării	Etapele de realizare a operațiunilor și investițiilor (perioada preconizată după aprobarea prin HCL)
1	Operatiuni cadastrale de parcelare conform plansa Proprietate asupra terenurilor	3 900 euro	Dezvoltator	12 luni



2	Trecere cu titlul gratuit in domeniul public al Municipiului Timisoara, conform plansei de Proprietate asupra terenurilor	50 euro	Dezvoltator	12 luni
3	Realizarea echiparii cu energie electrica- extindere retea LES/LEA 0.4 kV (proiect + executie)	8 100 euro	Dezvoltator	24 luni
4	Extindere retea alimentare cu apa potabila si de incendiu de la retea Mun. Timisoara, administrata de Aquatim SA	5 500 euro	Dezvoltator	36 luni
5	Extindere retea canalizare, racordare la sistemul centralizat de canalizare menajera a Mun. Timisoara, administrat de Aquatim SA	4 200 euro	Dezvoltator	36 luni
6	Realizare proiect ethnic, obtinere AC si donarea documentatiei cu titlul gratuit pentru realizare drumuri propuse perin PUZ	1 800 euro	Dezvoltator	24 luni Conditie pentru obtinere AC pentru cladiri propuse prin PUZ
7	Realizare, amenajare si receptive drumuri propuse prin PUZ	30 000	Dezvoltator	24 luni Conditie pentru receptie cladiri propuse prin PUZ

**Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor tehnico economice:*

1. Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor de proiectare - Intocmire PUZ - Studiu de fezabilitate - Studiu de Fezabilitate - Studii de teren (topo, geo, hidro) - Proiect tehnic, detalii executie, liste cantitati, caiete sarcini, - verificari de proiect Proprietar.

2. Cheltuieli pentru activitatea de consultanta si asistenta tehnica Proprietar.

3. Cheltuieli pentru obtinerea avizelor si acordurilor Proprietar.

4. Cheltuieli pentru pregatirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrari si a contractelor de servicii de proiectare.

***Cheltuieli Pentru Realizarea Investitiei:*

1 Cheltuieli pentru obtinerea si amenajarea terenului -cheltuieli pentru amenajarea terenului; -cheltuieli pentru protectia mediului Proprietar.

2 Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivelor Proprietar.

3 Cheltuieli pentru amenajarea drumului de acces Proprietar.



4 Cheltuieli pentru investitia de baza -Constructii si instalatii; - Montaj utilaje tehnologice; - Utilaje, echipamente tehnologice si functionale cu montaj; - Utilaje fara montaj si echipamente de transport; - Dotari; - Active necorporale Proprietar.

5 Alte cheltuieli -organizare de santier; -comisioane, taxe, cost credit; -cheltuieli diverse si neprevazute.

Specialist atestat RUR

Arh. Jivan Marius

Intocmit,

Arh. Stancu Ispas Ioana