

FOAIE DE GARDA

Denumire proiect : **PUZ-ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

Faza proiect: **ETAPA 1-AVIZ OPORTUNITATE**

Proiect nr. : **08-BOR-23**

Beneficiar : **S.C. SUPERB LINE IMOCONSTRUCT S.R.L.**

Amplasament : **jud. Timis, Timisoara, C.F. nr. 422530, nr. top. A732/1/44**

Proiectant general : **S.C. M3dves Studio S.R.L.**
Urteni, Str. Bisericii Nr.9, ca.2
arh. Craciun Novella

Data : **MARTIE 2023**

S.C. M3dves Studio S.R.L.
Urzeni, str. Bisericii, nr.9, cam.2
Reg.Com.J35/1468/2011 C.I.F. 44061280

Pr. nr. 08-BOR-23

LISTA DE SEMNATURI

Urbanism Constantin Ciocan Birou Individual de Arhitectura
Arh. Urb. **Constantin Ciocan**

S.C. M3dves Studio S.R.L.
Arh.Craciun Novella

Proiect ecipari edilitare S.C. RAMSI -PROINSTAL S.R.L.
Ing. Rafael Ciocani

Studiu topografic

Pr. nr. 08-BOR-23

BORDEROU GENERAL AL PUZ

A. PIESE SCRISE:

- Cerere AC
- Foaie de garda
- Foaie de semnături
- Borderou general al PUZ
- Certificat de urbanism

B. PIESE DESENATE

- PLAN TOPOGRAFIC ACTUALIZAT
 - U01 – INCADRARE IN LOCALITATE/ZONA
 - U02 – STUDIU CVARTAL
 - U03 –SITUATIA EXISTENTA
 - U04 – REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE
 - U05 – REGLEMENTARI EDILITARE
 - U06 – PLAN MOBILARE
- PIESE SUPLIMENTARE:**
- U07- CIRCULATIA TERENURILOR
 - U08 – PROPUNERE VOLUMETRIE
 - U09 – INCADRARE IN MASTERPLAN TIMISOARA NORD
 - U10 – INCADRARE IN MASTERPLAN TIMISOARA NORD
 - U11 – STUDIU DRUMURI IN RELATIE CU CANALUL

S.C. M3dves Studio S.R.L.
Urzeni, str. Bisericii, nr.9, cam.2
Reg.Com.J35/1468/2011 C.I.F. 44061280

Pr. nr. 08-BOR-23

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

1.2. DATE DE RECUNOSTERE A DOCUMENTATIEI:

DENUMIREA INVESTITIEI: PUZ – ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

AMPLASAMENT: jud. Timis, Timisoara, C.F. nr. 422530, nr. top. A732/1/44

BENEFICIAR: S.C. SUPERB LINE IMOCONSTRUCT S.R.L.

PROIECTANT GENERAL: S.C. M3dves Studio S.R.L.
Urzeni, Str. Bisericii Nr.9, ca.2
arh. Craciun Novella

FAZA DE PROIECTARE: ETAPA I – AVIZ OPORTUNITATE

DATA ELABORARII: MARTIE 2023

1.2. OBIECTUL LUCRARI:

SOLICITARI ALE TEMEI PROGRAM

Realizarea Planului Urbanistic Zonal in cauza, este determinat de intentia de a reglementa din punct de vedere urbanistic o zona cu functiunea actuala agricola, din nord- vestul Municipiului Timisoara (zona Metro II), in zona destinata functiunilor de locuire si servicii, conform HCL nr. 365 din 26.07.2022 privind aprobarea si implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritoriala Urbana – Timisoara Nord aprobata prin HCL 365/2022.

Suprafata terenului care face obiectul prezentei documentatii P.U.Z., are o suprafata de 24.700 mp (conform plan topografic OCPI atasat si CF) si este compus dintr-o parcela identificata prin C.F. nr. 422530, nr. top. A732/1/44 - jud. Timis. ,Timisoara, Zona Metro II.

Terenul este delimitat astfel:

- NORD-VEST - Drum C.F. nr. 446788, C.F. nr. 454430 si PUZ aprobat prin HCL 22/21.01.2022
- NORD-EST - Terenuri arabil extravilan, C.F. nr. 438386; C.F. nr. 438387
- SUD-EST - HCN 693; DE C.F. nr. 446551 si teren arabil extravilan
- SUD-VEST - PUZ in lucru avand Aviz de Oportunitate 44/29.11.2022 - **P.U.Z.**

Locuinte si dotari complementare, parcela

Astfel, se stabilesc conditii pentru:

- utilizarea functionala a terenului, in relatie cu functiunile din zona;
- realizarea unui drum, in relatie cu strazile reglementate prin documentatiile de urbanism aprobate/in curs de aprobare si preluarea profilelor stradale in proximitatea HCN 693 in concordanta cu documentatiile de urbanism aprobate in zona;
- modul de ocupare al terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent.

1.3.SURSE DOCUMENTARE

Pentru elaborarea acestei documentatii s-au studiat planurile urbanistice aprobate in zona adiacente amplasamentului, precum si planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc directiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018;
- Plan Urbanistic Zonal – HCL 289/31.07.2020 “Dezvoltare locuinte cu functiuni complementare”; HCL 175/11.04.2019 “Zona locuinte si functiuni complementare”; HCL 74/2009 “Parcelare si dezmembrare pt. construire locuinte si functiuni complementare;
- Studiu de oportunitate: nr. 44/29.12.2022 – “Locuinte si dotari complementare”
- Noul Plan Urbanistic General – in lucru
- Ridicarea topografica pentru zona studiata.
- HCL nr. 365 din 26.07.2022 privind aprobarea si implementarea Strategiei de Dezvoltare Teritoriala Urbana – Timisoara Nord aprobata prin HCL 365/2022.
Elaborarea documentatiei s-a realizat in baza urmatoarelor documente:
- Legea nr. 350/2001 modificata prin OUG nr. 100/2016, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, cu modificarile si completarile ulterioare;
- alte documente sau norme cu caracter de reglementare;

2. Stadiul actual al dezvoltarii

2.1 EVOLUTIA ZONEI

DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI

Stadiul actual al dezvoltarii urbanistice (evolutia zonei, incadrare in localitate, circulatii)

In prezent, zona studiata, aflata in zona Nord-Vestica a teritoriului administrativ a Municipiului Timisoara, este reglementata prin Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 619/2018 si prin Strategia de Dezvoltare Teritoriala Urbana – Timisoara Nord aprobata prin HCL 365/2022.

Amplasamentul studiat face parte dintr-un cvartal in care sunt prezente:

- zone cu densitatea de functiuni predominant rezidentiale, cu locuinte individuale;
- servicii;
- locuinte colective.

Cvartarul din care face parte amplasamentul reglementat este ocupat de parcele cu locuinte, preponderant locuinte tip cuplate, servicii si punctual cladiri de locuinte colective cu regim redus de inaltime.

Evolutia urbana recenta din zona, si configuratia parcelelor (parcele cu suprafete mari) a condus la realizarea unor studii urbanistice de densificare. Obiectul P.U.Z.-ului consta in analiza, evaluarea si reanalizarea problemelor functionale si tehnice din zona, tinandu-se cont de noua Strategiei de Dezvoltare Teritoriala Urbana – Timisoara Nord aprobata prin HCL 365/2022.

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Conform extrasului C.F. nr. 422530 – Timisoara, terenul studiat are categoria de folosinta arabil si se afla in extravilanul Municipiului Timisoara, fiind invecinat cu doua drumuri de exploatare, ambele adiacente laturilor scurte, avand C.F. nr. 446778 (in partea Nord-Vestica) si C.F. nr. 446551 (in partea Sud-Estica), iar laturile lungi se invecineaza cu trei terenuri arabile. Forma terenului este regulata.

Din punctul de vedere al incadrarii in oras, pozitia este favorabila, datorita amplasarii, aflandu-se intr-o zona care este in plina dezvoltare. In ultima perioada zona a inceput sa fie mai usor accesibila, deoarece s-au realizat drumuri, drumuri care au fost aprobate prin documentatii de urbanism din zona.

La nivel edilitar zona este echipata cu retele de canalizare, energie electrica, gaz si telecomunicatii.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Relieful. Suprafata terenului este relativ plata, avand diferente de nivel ne semnificative. Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care sa-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare. Nu sunt prezente elemente ale cadrului natural care ar putea interveni in modul de organizare urbanistica sau care ar trebui puse in valoare.

Sub aspect climatic Municipiul Timisoara prezinta urmatoarele date mai importante (prin asimilare cu Timisoara):

Temperatura aerului : - media lunara maxima : $+(21-22)^{\circ}\text{C}$ –iulie
- media lunara minima : $-(1-2)^{\circ}\text{C}$ - ianuarie
- maxima absoluta : $+40^{\circ}\text{C}$ -
- minima absoluta : -35°C -

Precipitatii : - media anuala : 600-700 mm

Adancimea de inghet ...0,70 m.

Vantul : - directii predominante : N - S 16%
E - V 13%

Seismicitatea. Conform codului de proiectare seismica P100-1/2013, conditiile locale de teren studiate in localitatea Timisoara sunt caracterizate prin valorile perioadei de colt $T_c = 0,7\text{sec.}$; a factorului de amplificare dinamica maxima a acceleratiei orizontale a terenului $\beta_0 = 2,50$; a spectrului normalizat de raspuns elastic (din codul mentionat) si acceleratia terenului pentru proiectare $a_g=0,20g$.

Adancimea maxima de inghet este stabilita conform STAS 6054-77 de 0,60-0,70m. Regimul eolian indica o frecventa mai mare a vanturilor din sectorul vestic, cu precipitatii bogate si viteze medii ale acestora de 3 m/s ... 4 m/s. Vantul dominant bate din sectorul vestic (15%).

Conditii geotehnice.

Amplasamentul este relativ plan, orizontal.

Terenul nu este afectat de fenomene fizico - mecanice care i-ar putea pune in pericol stabilitatea.

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.

Adancimea de inghet este de 0,60-0,70m.

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

In conformitate cu normativul P100/92 si harta seismica, amplasamentul se gaseste in zona seismica de calcul D, cu o valoare a coeficientului seismic $K_s=0,16$ si perioada de colt $T_c=1,0$ sec.

2.4 CIRCULATIA

2.4.1 ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFASURAREA IN CADRUL ZONEI A CIRCULATIEI RUTIERE

Terenul studiat in cadrul PUZ nu este deservit de infrastructura rutiera si are acces doar de pe doua drumuri de exploatare.

Amplasamentul studiat este situat in zona de nord-vest a Municipiului Timisoara, intre Calea Torontalului si calea ferata Timisoara-Arad. Parcela este situata intre doua drumuri de exploatare - avand C.F. nr. 446778 (in partea Nord-Vestica) si C.F. nr. 446551 (in partea Sud-Estica).

In prezent exista doua accesuri pe parcelele propuse prin PUZ, de pe latura Nord-Vestica si de pe latura Sud-Estica.

Prin PUZ – ul studiat, se vor largi cele doua strazi deja existente (avand C.F. nr. 446778 ,in partea Nord-Vestica si C.F. nr. 446551 in partea Sud-Estica), preluand profilul stradal propus prin documentatiile de urbanism aprobate in zona cu referire la realizarea unei circulatii in proximitatea HCN 693. Se vor realiza trei strazi, una pe latura Nord-Estica, una pe latura Nord-Vestica si a III-a strada va face legatura intre cele doua mai sus amintite, acestea vor avea un profil transversal de 12m avand o banda pe sens si trotuar asigurandu-se un acces dimensionat si pentru masini mari, de gunoi sau pompieri.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Repartizarea pe folosinta si functiuni a suprafetei zonei studiate conform C.F. este in prezent cea de teren arabil extravilan si are o suprafata de 24 700 mp.

Amplasamentul este alcatuit dintr-o singura parcela, identificata prin C.F. nr. 422530, nr. Top. A732/1/44, constand in teren arabil extravilan, cu suprafata de 24 700 mp, categoria de folosinta arabil si se afla in proprietatea privata a S.C. Superb Line Imoconstruct S.R.L.

Relationari intre functiuni

In prezent zona studiata se afla intr-o zona predominant de locuire, preponderent locuinte tip cuplat; punctual cladiri cu functiuni complementare – servicii si comert si locuinte colective.

Gradul de ocupare a zonei cu fond constituit

Terenul studiat in prezent este liber de constructii.

Asigurarea cu spatii verzi:

In stadiul actual, nu exista zone de spatiu verde amenajat. Nu exista riscuri naturale in zona. Asigurarea de zone verzi amenajate se va realiza conform documentatiei de urbanism aprobata in proximitate si prin prezenta documentatie se va asigura o zona verde amenajata in partea centrala a PUZ-ului, care va deservi functiunile propuse in prezenta documentatie.

Principalele disfuncționalități:

Analiza situației existente a relevat următoarele disfuncționalități:

- parcela cu o suprafață foarte mare, neamenajată într-o zonă în plină dezvoltare.
- S-a identificat necesitatea realizării unui spațiu verde amenajat, în proximitatea

drumului transversal propus din interiorul parcelei și de realizarea de parcele cu un regim mediu de înălțime având funcțiunea de locuințe colective și servicii, în proximitatea HCN 693, preluând regimul de înălțime și funcțiunea propusă și prin documentațiile de urbanism aprobate și în curs de aprobare din proximitate amplasamentului și a HCN 693.

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona studiată are posibilitatea de a dispune cu ușurință de dotări edilitare care să asigure funcționarea optimă a obiectivului de investiții, deoarece utilitățile sunt la o mică distanță de latura din Sud-Est a parcelei.

-Telefonie

Pe amplasamentul studiat nu există instalații de comunicații electronice care să fie afectate de lucrările de construcție.

-Societatea de Transport Public Timisoara

STPT nu deține gospodărie subterană de cabluri electrice sau infrastructură/suprastructură de transport public.

-Alimentare cu apă și canalizare

În prezent parcela studiată nu are instalații de alimentare cu apă potabilă sau industrială. Pe strada GENERAL LEONARD MOCIULSCHI există rețeaua de apă potabilă, PE-HD, De 125mm.

-Alimentarea cu gaze naturale

Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarului și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la DelGaz Grid.

-Alimentarea cu energie electrică

Pe Strada GENERAL LEONARD MOCIULSCHI există linie electrică subterană de joasă tensiune. Pentru alimentarea cu energie electrică se propune extinderea rețelei electrice existente, învecinate.

-Alimentarea cu agent termic

Companiei de Termoficare COLTERM S.A. nu deține în zonă rețele termice sau de apă rece hidrofor.

2.7. Probleme de mediu

Zona studiată este lipsită de factori de poluare majori.

În proximitate nu există agenți economici cu activitate cu impact semnificativ asupra mediului, sau alte elemente, care nu sunt compatibile cu funcțiunea propusă prin PUZ. Nu există

un micro-ecosistem valoros pe suprafata studiata. In perimetrul studiat nu se regasesc monumente ale naturii.

In vederea depistarii surselor de poluare existente in zona s-a impus relevarea modului si tipului de poluare pentru fiecare componenta a mediului: apa, aer, sol, zgomot etc.

Calitatea aerului – este in general satisfacatoare, surse de poluare majore nu exista.

Calitatea solului – nu exista surse majore de poluare, solul nu poate fi afectat decat intr-o masura neglijabila.

Calitatea apei – nu este influentata de nici un factor poluant. Apa potabila este salubra din punct de vedere fizic, chimic, bacteriologic, etc.

Poluarea fonica nu este generata, in zona studiata nefiind nicio artera de circulatie majora.

Efectele poluarii in zona studiata pot fi atenuate prin luarea unor masuri de protectie riguroase, respectiv – plantatii arbori, rezolvare canalizare si ape uzate menajere, igienizare si salubritate.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu sunt riscuri naturale sau artificiale in zona studiata sau in vecinatatea ei.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona. -Nu este cazul.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce prezinta protectie - Nu este cazul.

Evidentierea potentialului balnear si turistic. - Nu este cazul.

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Terenul studiat este proprietate privata. Proprietarii solicita amplasarea in zona studiata a unor constructii pentru locuinte individuale si doua parcele pentru locuinte colective cu servicii la parter.

Primaria Municipiului Timisoara ca autoritate locala are rol de decizie si mediere a intereselor individuale si a celor comunitare prin asigurarea unei dezvoltari controlate in teritoriu, fiind sustinuta de catre Consiliul Judetean Timis ca autoritate cu rol de coordonare a amenajarii teritoriului la nivel judetean.

Cerintele autoritatilor locale, precum si punctele de vedere ale factorilor interesati cu privire la organizarea viitoare a zonei luate in studiu au fost urmatoarele:

- dezvoltarea parcelarii astfel incat sa se poata corela cu modernizarea zonei si cu eventuale P.U.Z.-uri propuse, viitoare;

- realizarea unei circulatii auto in proximitatea HCN 693.

- extinderea functiunii adaptate la configuratia terenului si specificul zonei limitrofe;

- asigurarea utilitatilor necesare dezvoltarii zonei intr-o varianta de echipare centralizata.

Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor din administratia publica, la consultarea documentatiilor de amenajare a teritoriului si urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate si integrate in aceste documentatii.

Consultarea populatiei se realizeaza prin anunturi publice, consultare in diferitele faze de elaborare si dezbatare publica.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform studiilor efectuate in zona precum si a reglementarilor Strategiei de Dezvoltare Timisoara Nord, aprobata prin HCL 365/2022, pe zona studiata se poate modifica functiunea ca sa corespunda cerintelor actuale de dotare a unui oras in crestere.

In acest sens si ca urmare a solicitarilor beneficiarului, se propune realizarea unei zone pentru amplasarea de constructii de locuinte cu maxim 2 unitati locative si doua parcele cu functiunea de locuinte colective si spatii pentru servicii la parter, in corelare cu reglementarile existente pe terenurile invecinate.

In urma analizei urbane realizata in zona, pentru canalul de desecare Hcn 693 nu se pot avea in vedere propuneri de masuri/moduri de raportare fata de canal, datorita documentatiilor de urbanism, faza PUZ, aprobate prin Hotarari ale Consiliului Local Timisoara. Au fost produse efecte juridice in urma aprobarilor documentatiilor de urbanism prin HCL Timisoara, a parcelelor din vecinatate, prin dezmembrari conform PUZ-urilor aprobate, fapt detaliat in partea desenata, plansa nr. U11.

Drumul din partea Sud-Estica a trenului, aflat la marginea canalului de desecare Hcn 693 a fost preluat din PUZ-urile aprobate prin HCL nr. 289/31.07.2020, HCL nr. 175/11.04.2019 si HCL nr. 74/2009, care au reglementat in mare parte drumul de exploatare avand C.F. nr. 446551, astfel incat acesta nu se poate muta/repozitiona fara a perturba coerenta circulatiilor.

Prin Strategia de Dezvoltare Timisoara Nord, aprobata prin HCL nr. 365/2022, nu s-a propus o dezvoltare sau o refunctionalizare a canalul de desecare Hcn 693, in directia dezvoltarii a unui culoar verde-albastru si nici nu a fost prevazuta desecarea acestuia.

Avand in vedere cele de mai sus mentionate, coroborand Strategia de Dezvoltare Timisoara Nord, a documentatiilor de urbanism din zona, aprobate prin HCL si a legislatiei in vigoare, nu se justifica si nici nu este sustinuta realizarea unui culoar verde-albastru in proximitatea canalului Hcn 693.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

Terenul studiat se afla in extravilanul Municipiului Timisoara, in prevederile noului Plan Urbanistic General, in curs de lucrare, terenurile nu sunt abordate, desi sunt foarte multe terenuri reglementate prin PUZ-uri in jurul lui. S-a tinut cont de toate PUZ-urile din jur, atat pentru trasarea strazilor de pe parcela cat si pentru pozitionarea zonei verzi si a zonei de servicii.

Strategia de Dezvoltare Timisoara Nord, aprobata prin HCL 365/2022 reglementeaza zona cu functiunea dominanta de locuinte individuale.

Vecinatatile PUZ sunt alcatuite din zone pentru locuinte individuale, locuinte si comert si servicii, functiuni complementare zonei de locuinte.

In cadrul prezentei documentatii sunt reglementate utilizarile functionale ale zonei studiate, precum si principalele trasee si profile transversale ale drumurilor care vor deservi zona.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Din punct de vedere al valorificarii cadrului nu se impune luarea de masuri speciale.

Zona studiata beneficiaza de un cadru natural favorabil, terenul este plan, fara vegetatie inalta sau vegetatie majora. In realizarea solutiei urbanistice se va avea in vedere mentinerea/realizarea unui spatiu verde corelat cu suprafata carosabila si pietonala.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Amplasamentul studiat este situat in zona de nord-vest a Municipiului Timisoara, intre Calea Torontalului si calea ferata Timisoara-Arad. Parcela este situata intre doua drumuri de exploatare -avand C.F. nr. 446778 (in partea Nord-Vestica) si C.F. nr. 446551 (in partea Sud-Estica).

In prezent exista doua accesuri pe parcelele propuse pentru PUZ, de pe latura Nord-Vestica si de pe latura Sud-Estica.

Prin PUZ – ul studiat, se propune:

- largirea strazii avand C.F. nr. 446788, astfel incat sa rezulte un drum cu profil de 16m;
- largirea strazii avand C.F. nr. 446551, astfel incat sa rezulte un drum cu profil de 12m;
- se propun doua strazi una pe latura Nord-Estica si una pe latura Nord-Vestica, acestea vor avea la final un profil stradal de 12m avand o banda pe sens, zona verde si trotuar, pentru realizarea drmului se va ceda autoritatii publice locale o fasie de 6.00 m din terenul studiat.

- se propune o strada cu profil stradal spre mijlocul parcelei, pentru a prelua drumurile deja propuse prin PUZ-urile aprobate pentru terenurile propuse.

Strazile interioare vor avea un profil transversal de 12,00 m si sunt prevazute cu carosabil de minim 7,00 m, cu spatii verzi de aliniament si cu trotuar. Apele meteorice de suprafata vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la reseaua de canalizare pluviala existenta in zona sau vor fi deversate la nivelului spatiului verde.

3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Prin PUZ-ul studiat se doreste eliminarea disfunctionalitatilor si s-a urmarit: generarea unei zone pentru locuinte pt. maxim doua familii cu un regim de inaltime de $(S/D)+P+1E+M$, cu 2 apartamente pe parcela si locuinte pentru maxim doua familii cu functiuni complementare cu regim de inaltime $(S/D)+P+2E+M$; asigurarea accesului in zona si devoltarea tramei stradale.

Se propune parcelarea terenului studiat in 27 de parcele + drum, compuse din parcele constuibile + caile de acces aferente + parcela spatiu verde amenajat si cu acces public nelimitat, in vederea realizarii obiectivului de **Zona rezidentiala si functiuni complementare**. Se vor asigura accesuri auto si pietonale, platforma parcare cu posibilitate de acomodare copertina si zone verzi pe parcele.

Solutia urbanistica propune mobilarea terenului cu locuinte pentru max. 2 familii /cuplate (locuinta pentru doua familii) parcelele 1-18; 21-26 cu regim de inaltime $(S/D)+P+1E+Er/M$ si cu locuinte colective cu servicii la parter, parcelele 19-20 cu regim de inaltime $S(D)+P+2E+Er/M$ si

zone verzi amenajate - parcela 27 cu asigurarea unui sistem de circulatii auto si pietonale care sa asigure accesuri din domeniu public la toate parcele parcela 28.

PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE, INDICATORI PROPUSE

Prezenta documentatie s-a realizat la comanda beneficiarului, avand ca obiect realizarea unei documentatii de urbanism in vederea parcelarii terenului si realizarii unor **locuinte rezidentiale si functiuni complementare**.

In acest scop, amplasamentul studiat a fost corelat cu vecinanta adiacenta, propunerile din prezenta documentatie tinand cont de trama stradala propusa prin documentatiile de urbanism aprobate, aliniamentele stradale, respectiv de structura urbana propusa prin noul PUG si prin Strategia de Dezvoltare Timisoara - Nord.

Se propune parcelarea terenului studiat in 27 parcele+strada, in vederea construirii de **locuinte rezidentiale si functiuni complementare**. Se vor asigura accesuri auto si pietonale, platforme parcare cu posibilitate de acomodare copertina si zone verzi pe parcele.

Solutia urbanistica propune mobilarea terenului cu locuinte pentru maxim 2 apartamente, insiruite/cuplate (parcelele 1-18; 21-26) si posibilitatea de acomodare a doua cladiri de locuinte colective cu servicii la parter pe parcelele cu numarul: 19- 20 si asigurarea unui sistem de circulatii auto si pietonale care sa asigure accesurile la cele 26 de parcele.

Din punct de vedere al accesibilitatii pe teren se propune:

- Se propune largirea drumului avand C.F. nr. 446788 la profil stradal de 16m;
- Se propun doua drumuri noi pe laturile Nord-Estice respectiv Sud-Vestice;
- Se propune un drum prin mijlul parcelei;
- Se propune largirea drumului un partea Sud-Estica a terenului studiat la profil de 12m.

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei

Constructiile se vor amplasa in interiorul perimetrului limitei de implantare a constructiilor care defineste zona de implantare a constructiilor, conform plansei "Reglementari urbanistice".

Limita zonei de implantare a cladirilor este:

- Cladirile se vor amplasa fata de limita frontului stradal cu o retragere de:
 - 6,00m fata de aliniament pentru parcelele cu frontal stradal spre NV si SE (parcelele avand numarul 1; 3; 4-7; 9-12; 13-26)
 - 5,00 m pentru parcelele cu frontal stradal orientat spre NE si SV, (parcelele avand numar 1-3; 7-9 si 19-20), acestea din urma fiind deja stabilit in PUZ-urile vecine.
- In cazul in care cladirile sunt cuplate sau izolate, distanta acestora fata de proprietatile vecine va fi de 3m pentru cladirile P+1E si minimum $\frac{1}{2} h$ unde h este inaltimea maxima la cornisa fata de limitele laterale ale parcelei. Cu acord notarial se accepta reglementarile prevazute in Codul Civil.
- min. 10.00 m fata de limita posterioara pentru toate parcelele.
- Vor face exceptie de la regulile de amplasare propuse prin prezenta documentatie, posturile de transformare si alte cladiri, destinate utilitatilor sau echiparii edilitare, care

vor putea fi amplasate si in afara zonelor de implantare, de asemenea exceptie fac si constructiile anexe ce se vor putea amplasa pe limitele laterale si posterioare cu conditia sa nu depaseasca inaltimea de 3 m si apele meteorice sa se scurga pe proprietate, respectand prevederile Codului Civil.

Sistematizarea pe verticala

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine, pastrand posibilitatea evacuării apelor meteorice la canalele existente pentru indepartarea excesului de umiditate.

Bilantul teritorial s-a intocmit comparativ – situatia existenta si propusa:

ZONIFICARE TERITORIALA					
Zone functionale	POT	CUT	Regim de inaltime	H cornisa	H coama
Zona locuinte pt max. 2 familii	35%	1,05	max. (S/D)+P+1E+Er/M	max.7.50 m	max. 10.50 m
Zona locuinte colective cu servicii la parter	40%	1,60	max. (S/D)+P+2E+Er/ M	max.10.50 m	max. 13.50 m

BILANT TERITORIALPARCELE STUDIATE				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROBUS	
	Suprafata (S)	Procent din S	Suprafata (S)	Procent din S
ZONA STUDIATA	24 700 mp	100 %	24 700 mp	100 %
Zona locuinte pt max. 2 familii	--	--	16 404 mp	66,41 %
Zona locuinte colective cu servicii la parter	--	--	1 561 mp	6,32 %
Zone verzi	--	--	1 235 mp	5,00 %
Drumuri, alei, trotuare si parcaje	--	--	5 500 mp	22,27 %

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. ALIMENTAREA CU APA

În prezent parcela studiată nu are instalații de alimentare cu apă potabilă sau industrială. Pe strada GENERAL LEONARD MOCIULSCHI exista retea de apa potabila, PE-HD, De 125mm.

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru locatari și pentru igienizarea spațiilor. Această extindere va face parte din sistemul major de alimentare cu apă a zonei de locuințe în curs de dezvoltare. Extinderea rețelei se va realiza de-a lungul drumurilor propuse pe parcela studiată cu o conductă din PE – ID, având diametrul de 125

mm, conform planșelor anexate. Din această rețea se vor realiza branșamente de apă pentru fiecare parcelă în parte.

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

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

3.6.2 CANALIZARE MENAJERA

Extinderea rețelei se va realiza de-a lungul drumurilor propuse prin acest PUZ, pe terenul studiat, cu o conductă din PVC. Pe drumurile propuse pe parcela studiată, se va realiza o conductă de canalizare din PVC – KG, având diametrul de 315 mm. Pe traseul rețelei de canalizare vor fi amplasate cămine de vizitare și intersecție cu un diametru de minim 1 m.

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

Pentru asigurarea unei exploatare corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute obligatoriu cu cămine de vizitare amplasate la o distanță maximă de 50 m unul de altul, conform STAS 060931. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

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

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

3.6.3 CANALIZARE PLUVIALA

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

Apele pluviale de pe platformele betonate, drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi și dirijate

spre un bazin de retenție, propuse conform planșelor anexate. Bazinul de retenție va avea un volum de 65 m³. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute, iar surplusul va fi descărcat controlat, gravitațional sau prin pompare în canal de desecare HCn 693, prin intermediul unei guri de vărsare, conform planșelor anexate.

Rezultă volumul de apă pluvială colectat la o ploaie:

$$V_{\text{colectat}} = 65 \text{ m}^3.$$

Volumul de apă pluvială colectat anual este:

$$V_{\text{anual}} = 3465 \text{ m}^3 / \text{an}.$$

3.6.4 ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarului și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la DelGaz Grid.

3.6.5. ALIMENTAREA DE BAZA CU ENERGIE ELECTRICA

Pe Strada GENERAL LEONARD MOCIULSCHI există linie electrică subterană de joasă tensiune. Pentru alimentarea cu energie electrică propunem extinderea rețelei electrice existente, învecinate.

Rețelele se vor realiza cu cabluri subterane și firide, 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 metalici zincăți, cu corpuri de iluminat cu surse LED 40W.

Măsura energiei electrice consumate atât în cadrul alimentării cu energie electrică a consumatorilor de tip locuințe sau spații administrative cât și în sistemul de alimentare al iluminatului public se va realiza la fiecare Bloc de Masură și Protecție, iar facturarea energiei electrice se va realiza de către furnizorul de electricitate. Utilitățile comune sunt proiectate și realizate de către beneficiar urmând a fi date spre folosire către regiile de utilități.

În zona propusă vor apărea noi consumatori de energie electrică, după cum urmează: locuitori servicii publice.

Bilanțul energetic al consumatorilor de energie electrică se apreciază astfel:

✓ Ansamblu locuințe familiale:

- 24 apartamente x 20 kW

P instal. = 480 kW

Ks = 0,5

P max. abs. = 240 kW

✓ Spații pentru servicii:

- 2 spații comerciale x 50 kW

P instal. = 100 kW
Ks = 0,9
P max. abs. = 90 kW

✓ Stații de pompare apă:

P instal. = 6 kW
Ks = 1
P max. abs. = 6 kW

✓ Iluminat stradal realizat cu corpuri de iluminat cu surse economice LED 40 W
- 18 stalpi cu 1 corp de iluminat de 40 W / stalp

P instal. = 0,720 kW
Ks = 1
P max. abs. = 0,720kW
Rezerve:
P instal. = 10,00 kW
Ks = 1
P max. abs. = 10,00 kW

P instal. total = 596,72 kW
P max. abs. total = 346,72 kW
S max. abs. total = 377 kVA (considerând $\cos\phi = 0,92$)

Iluminatul exterior, al zonelor de parcare și a spațiului verde se va realiza cu corpuri de iluminat echipate cu surse cu descărcări în vapori Na de înaltă presiune 150W, montate pe stâlpi metalici (Hutil = 6 sau 10 m). Alimentarea corpurilor de iluminat se va realiza în cablu subteran tip ACYABY 4x16 mm² vor fi pozate în profil „m” în zona spațiilor verzi sau „t” la traversarea aleilor carosabile, după caz.

Măsura energiei electrice

Măsura energiei electrice consumată atât în cadrul alimentării cu energie electrică a consumatorilor de tip locuințe sau spații pentru servicii cât și în sistemul de alimentare al iluminatului public se va realiza la fiecare Bloc de Măsură și Protecție, iar facturarea energiei electrice se va realiza de către furnizorul de electricitate. Utilitățile comune sunt proiectate și realizate de către beneficiar urmând a fi date spre folosire către regiile de utilități.

Nu se va achiziționa nici un echipament sau material dacă nu este însoțit de declarația de conformitate și nu are aplicat distinct și lizibil marcajul de securitate CS.

Înainte de punerea sub tensiune a noilor echipamente se vor face verificări și încercări pentru punerea în funcțiune.

Instalațiile proiectate vor fi puse în funcțiune numai în condițiile respectării prevederilor “Normele specifice de protecția muncii pentru transportul și distribuția energiei electrice”.

3.6.6. REțele DE TELECOMUNICATII

Pentru racordul imobilelor la rețeaua telefonică, rețeaua CATV și întreconectarea la rețeaua de date și internet precum și la sistemele de semnalizare efracție și incendiu proiectul prevede o canalizație telefonică.

Canalizația a fost astfel dimensionată încât să asigure rețelelor subterane de curenți slabi condiții de dezvoltare, întreținere și exploatare rațională din punct de vedere economic și urbanistic permitând instalarea succesivă de noi cabluri, înlocuiri sau desființări de cabluri, fără desfaceri de pavaje ale drumurilor modernizate, și fără perturbării în circulația rutieră.

Totodată canalizația asigură protecția mecanică a cablurilor, protecția contra coroziunii și-așa contra potențialelor periculoase ale solului. La dimensionarea canalizației telefonice s-a ținut cont de capacitatea rețelelor de cabluri ce urmează să fie instalate precum și de rezervele necesare pentru pozarea unor cabluri în viitor și-așa înlocuirea unor cabluri pe anumite secțiuni. Pentru a acoperi întreaga suprafață s-a prevăzut o canalizație perimetrală în formă de inel cu legături transversale. În vecinătatea nodului de comunicații (NOC) unde se concentrează toate cablurile de curenți slabi s-au prevăzut 2 camere de tragere tip "A" (mari) din care se ramifică în 2 direcții continuând mai departe cu camere de tragere de tip "B" (mijloci) pe câteva secțiuni după care se prevăd camere de tragere tip "Y" (mici). Canalizația se va realiza cu conducte HDPE.

Numărul de conducte pe fiecare secțiune în parte se va preciza după realizarea proiectului de rețele de cabluri de curenți slabi.

Rețea de cabluri telefonice

Pentru realizarea comunicației s-a prevăzut o rețea de cabluri telefonice, racordate la un repartitor central montat în corpul administrativ. Cablarea se va realiza cu cablu în gel, tip TU2Y(fs)FL2Y pentru fiecare locație alocându-se câte 5 perechi. Două perechi se vor utiliza pentru telefonie, 2 perechi pentru monitorizarea sistemului de semnalizare incendiu și efracție și 1 pereche va fi rezerva. La vile cablurile se vor termina în cutii telefonice. Rețeaua telefonică va cuprinde cabluri de diferite capacități în funcție de necesarul de perechi de la locațiile existente pe fiecare traseu. Joncțiunile la cabluri se vor realiza în camerele de tragere. În corpul administrativ se prevede o centrală telefonică pentru monitorizarea sistemului de semnalizare incendiu și efracție.

3.7. POTECȚIA MEDIULUI

3.7.1 DIMINUAREA PANA LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE

Lucrările proiectate nu influențează obiectivele existente în zonă, ca atare nu necesită măsuri pentru evitarea pagubelor sau măsuri de refacere a lucrărilor afectate. Terenul fiind liber de construcții, nu vor exista materiale din demolari. În faza de construire ulterioară propriii PUZ, colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale, urmând să fie evacuate periodic prin colectarea de către o societate de salubritate autorizată, în baza unui contract și transportate la deponeul Municipiului Timișoara.

3.7.2 PREVENIREA RISCURILOR NATURALE

Surse de poluanti pentru apele subterane in perioada de executie, respectiv de exploatare, nu exista.

Riscurile pentru sanatatea umana sau pentru mediu pot aparea in fazele de executie ulterioare PUZ. Poluantii pentru aer in timpul executiei sunt: praful, zgomotul, gaze de esapament. Praful rezulta de la executia sapaturilor, imprastierea nisipului, a pamantului, din compactare etc.

3.7.3 DEPOZITAREA CONTROLATA A DESEURILOR

In cazul construirii, deseurile menajere se vor colecta in europubele, care se vor amplasa pe o platforma amenajata. Gunoiul menajer va fi colectat de o firma specializata, care il va depozita la un deponeu autorizat. Materialele rezultate din sapaturi care constituie excedent vor fi transportate de catre constructor pe un amplasament stabilit de primarie.

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

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

In prezent, terenul nu este degradat. Se va asigura o suprafata de minim 5% raportata la suprafata terenului pentru spatiile verzi amenajate.

3.7.5 REFACEREA PEISAGISTICASI REABILITARE URBANA

Fiind teren nereglementat, dar cu PUZ-uri aprobate in jur, initiativa de reglementare urbanistica se incadreaza intr-un proces normal de dezvoltare si densificare urbana.

Dupa terminarea lucrarilor se va imbunatati cadrul natural prin plantarea de arbori de diferite specii si de gazon pentru zonele stabilite ca fiind zone verzi amenajate.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Obiectivele de utilitate publica se vor realiza de regula pe terenurile apartinand domeniului public. Obiectivele de utilitate publica sunt: retelele edilitare (alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaz metan si energie electrica), vor deveni publice dupa realizare.

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

La baza criteriilor de interventie si a reglementarilor propuse prin prezenta documentatie, au stat urmatoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltari urbane corelata cu necesitatile actuale ale pietei, cu legislatia in vigoare si cu tendintele de dezvoltare urbana ale orasului;

- corelarea cu planurile urbanistice reglementate si aprobate pentru zona in studiu;
- rezolvarea coroborata a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere si a problemelor legate de mediu.

Principala categorie de interventie in vederea sustinerii programului de dezvoltare o reprezinta corelarea prevederilor PUG cu functiunile existente aprobate in zona.

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

Din punct de vedere economic si social, investitia va crea noi locuinte si noi locuri de munca, va intregi trama urbana existenta, sau aprobata prin documentatii de urbanism si va contribui la dezvoltarea economica in aceasta zona a Municipiului Timisoara.

6. CATEGORII DE COSTURI

6.1 COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORI PRIVATI

Din partea investitorului se vor asigura financiar urmatoarele categorii de lucrari:

Costuri suportate in interiorul PUZ- toate lucrarile de proiectare necesare implementarii solutiei propuse.

- costurile legate de lucrarile de cadastru si circulatia terenurilor.
- costurile legate de avizarea PUZ-ului si a studiilor premergatoare.
- toate costurile legate de proiectarea, avizarea si edificarea viitoarelor constructii.
- costurile legate de bransamentele edilitare.
- costurile amenajarii parcajelor, circulatiei auto si pietonale exclusiv pe parcelele detinute.
- costurile racordurilor auto la strazile noi propuse
- Toate costurile legate de edificarea constructiilor

Costuri suportate in exteriorul PUZ

-un este cazul

6.2 COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE AUTORITATILE PUBLICE LOCALE

Lucrarile de executie ale drumurilor nou propuse vor fi finantate de catre beneficiar.

Costuri suportate in interiorul PUZ- Autoritatea publica va finanta:

-nu este cazul

Costuri suportate in exteriorul PUZ - Autoritatea publica va finanta:

-nu este cazul

CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal– **PUZ– ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, jud. Timis, Timisoara, C.F. nr. 422530, CAD 431301, nr. Top. A732/1/44**, s-a efectuat in concordanta cu cadrul continut al documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului aprobat prin Ordinul nr. 91/1991 si cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

La baza criteriilor de interventie si a reglementarilor propuse pri nprezenta documentatie, au stat urmatoarele obiective principale:

- Realizarea unei dezvoltari urbane corelata cu necesitatile actuale ale pietei, cu legislatia in vigoare si cu tendintele de dezvoltare urbana a orasului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate si aprobate pentru zona in studiu;
- rezolvarea coroborata a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere si a problemelor legate de mediu;
- incadrarea in documentatiile superioare de amenajare a teritoriului judetului Timis, asigurarea amplasamentelor si a amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute prin tema.

Consideram ca din punct de vedere al oportunitatii socio-economice, tema proiect propusa se constituie intr-o perspectiva realista si necesara de dezvoltare a zonei, cu efecte pozitive asupra zonei studiate a Municipiului Timisoara si a vecinatatii.

VERIFICAT,
Arh. Urb. **Constantin Ciocan**

INTOCMIT,
Arh. **Craciun Novella**