

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

Denumirea lucrării:

PLAN URBANISTIC ZONAL

**“PARCELARE, CONSTRUIRE, LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU
PRELUARE AVIZE IN BAZA CERTIFICAT DE URBANISM 64 DIN 28.01.2021”**

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:

P.U.Z.

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 și ANETA,

BUCIU IRINA, STANCIU STEFAN și MARIANA

  

Elaborator: (Proiectant)

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

Arh. Stancu Ispas Ioana

Arh. Jivan Marius

Colaboratori:

Ridicare topografica: ing Loredana Beznoszka, SC BLACK LIGHT SRL

Alimentare Apa- Canal: ing. Bondar Tiberiu I. I.

Alimentare cu energie Electrica: ing. Rafael Ciocani, ing. Petrica Florin

SC RAMSI-PROINSTAL SRL

Lucrari Rutiere: ing. Andrei Szabo, SC NEWDRAFT SRL

Data elaborării:

FEBRUARIE 2024

Faza de proiectare:

P.U.Z.



BORDEROU GENERAL AL P.U.Z

1. CD ⁽³⁾
2. Cerere inaintare in Plenul CLMT.....
3. Dovadă taxa RUR Ștampilă R.U.R....D₁E.....
4. Certificat de Urbanism nr.1107..... din22.05.2023.....
 Plan de situație,.....
5. Extras de carte funciară nr. CF 436516, CF 436517, CF 443062, CF 445223, Din data de
6. Aviz de oportunitate ⁽⁴⁾16 din 03.06.2021.....
7. Avize conform Certificat de Urbanism
8. 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. Categorii 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 U00 – Încadrare în localitate/zonă
- o U01 – Plan situație existentă ⁽⁹⁾
- o U1.1 – Studiu de cvartal ⁽⁸⁾
- o U1.2 – Detaliu studiu de cvartal.....
- o U02 – Reglementări urbanistice propuse.....
- o U2.1 – Plan mobilare
- Piese opționale
- o U04 – Proprietatea asupra terenurilor.....
- o U05 – Reglementări edilitare.....
- o U06 – REGLEMENTARI ELECTRICE, STUDIU ACESIBILITATE
- o U07 – REGLEMENTARI RUTIERE

Semnătura

Arh. Sp. RUR Jivan Marius, Arh. Sp. RUR Stancu Ispas Ioana
(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 deunimirea 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 accesele, 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, accesele, 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, accesele și dotările publice.

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii: PLAN URBANISTIC ZONAL "PARCELARE, CONSTRUIRE, LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU PRELUARE AVIZE IN BAZA CERTIFICAT DE URBANISM 64 DIN 28.01.2021"

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 elaborarii: FEBRUARIE 2024

1.2 OBIECTUL LUCRARII

Prezenta documentatie are ca obiect realizarea in extravilanul localitatii Timisoara, la Nord-Vest de aceasta, in proximitatea Carii 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 recomandările facute de Propuneri preliminare ce vor fi supuse spre avizare, PUG Timisoara aprobat prin HCL 457/2023, a Planul de Amenajare a Teritoriului, de noua Strategie de Dezvoltare Teritoriala 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;
- PUG Timisoara aprobat prin HCL 457/2023;
- 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 inscise 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). Aceasta 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 cărei 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 al 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 ÎN 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. Graț 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 studiată în documentația de față este accesibilă dinspre Nord de pe Calea Torontalului după dezvoltarea a două drumuri cu 4 benzi unul pe lângă Aeroportul Utilitar și celălalt pe lângă linia CFR.

În vecinatatea terenului studiat, în partea Nordica s-a aprobat și dezvoltat un PUZ de locuințe și funcțiuni complementare ce propune str. Liublin care va asigura accesul pe parcela studiată. În zona Sudica se afla drumurile de exploatare DE 690/2 (la Sud-Est) și DE 685/1 (la Sud-Vest). Se va ceda teren pentru lărgirea DE 690/2 (la Sud-Est) și DE 685/1 (la Sud-Vest).

Din concluziile generale ale Planului Urbanistic Director menționăm:

- poziția terenului îi conferă o poziție importantă în cadrul rețelei de localități din județ (vecinatatea cu teritoriul municipiului Timisoara) respectiv accesibilitatea dinspre DN 6;
- pentru realizarea investiției se are în vedere extinderea suprafețelor ce vor fi propuse a fi cuprinse în intravilanul extins al localității Timisoara;
- soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zonă, țin cont de concluziile documentațiilor întocmite și de avizele în zonă, dar și de trama majoră propusă prin P.U.Z.-ul Director Torontalului și prin Planul de Amenajare a Teritoriului aprobat;
- echiparea edilitară se propune a se realiza prin extinderea de rețele apă – canal de la sistemul centralizat al municipiului Timisoara, lucrări care vor fi corelate cu alte PUZ-uri din zonă.

Zona studiată în cadrul Planului Urbanistic Zonal, are următoarele caracteristici dominante:

- situarea terenului într-o zonă destinată prin reglementările documentațiilor de urbanism, ca fiind o zonă destinată locuirii și extinderii serviciilor;
- situarea terenului în cadrul unui vast teren arabil, delimitat la Vest de o arteră importantă de circulație ce va face legătura cu Centura Municipiului Timisoara (Inel de circulație V) și Calea Torontalului;

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

Terenul este liber de construcții în prezent.

Tipul de proprietate asupra terenului ce include zona studiată este cel de proprietate privată.

Proprietarii terenului sunt prezentați în tabelul de mai jos.

Tabel 1. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI

NR	Nr CAD/ nr TOP	Descriere imobil	Suprafața (mp)	Proprietari
1	CF 443062	Teren extravilan, Timisoara, jud. Timis Fără sarcini	2500	BOSTAN DUMITRU BOSTAN ANETA
2	CF 445223	Teren extravilan, Timisoara, jud. Timis Fără sarcini	1000	STANCIU STEFAN STANCIU MARIANA
3	CF 436516	Teren extravilan, Timisoara, jud. Timis -Drept de servitute de trecere as. imobilului top.25192-25194/2,25207- 25211, 25212/2/3/c pe o suprafață de 401 mp în lungime de 100,23 m înscris în CF 109318, în fav. proprietarilor imob. A.1	600	BUCIU IRINA



		-Interdictie de instrainare si grevare in favoarea Schiesz Sorin Ludovic -Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 15000 EUR conventionala in favoarea Schiesz Sorin Ludovic		
4	CF 436517	Teren extravilan, Timisoara, jud. Timis -Interdictie de instrainare si grevare, in favoarea Schiesz Sorin Ludovic -Intabulare, drept de SERVITUTE de trecere pe o suprafata de 401 mp in lungime de 100,23 ml, as.top.din prezenta CF in fav. proprietarilor dintotdeauna a imob.cu nr.top. 25192-25194/2, 25207-25211, 25212/2/3/b din CF 13961 -Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 15000 EUR conventionala in favoarea Schiesz Sorin Ludovic	3400	BUCIU IRINA

Sarcini conform tabel.

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 continental moderata.

Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care sa-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare.

Din punct de vedere geologic, zona apartine Bazinului Panonic, coloana litologica a acestui areal cuprinzand un etaj inferior afectat tectonic si o cuvertura posttectonica.

Depozitele cuaternare, cele care constituie terenurile de fundare, sunt reprezentate, in general, prin trei tipuri genetice de formatiuni:

- aluvionare - aluviuni vechi si noi ale raurilor care strabat regiunea si intra in constitutia teraselor si luncilor acestora;
- gravitationale - reprezentate prin alunecari de teren si deluvii de panta, ce se dezvoltă in zona de "rama" a depresiunii;
- cu geneza mixta (eoliana, deluvial-proluviala) prin argile cu concretiuni fero-manganoase si piemont.

Clima si regimul pluviometric

Factorii climatici determina existenta unui climat temperat continental moderat, cu influente mediteraneene si oceanice, specific zonelor de campie din Campia Banatului.

Caracterizarea climaterica a zonei:

Temperatura aerului:

- temperatura medie anuala a aerului: +10.7° C
- temperatura medie lunara minima: -1.2° C
- temperatura medie lunara maxima: +21.5° C (Iulie, August)
- temperatura minima absoluta: -35.53° C
- temperatura maxima absoluta: -42.5° C

Precipitatii:

- cantitatea medie anuala a precipitatiilor: 600mm – 700mm/ an

Reteaua hidrografica

Din punct de vedere hidrogeologic se disting categorii de ape subterane:

- apa freatica cantonata si cu circulatia in aluviunile recente din lunca paraielor din zona, la adancimi relativ reduse, de 1,00...2,00 m si care este in stransa legatura cu volumul precipitatiilor;
- apa subterana freatica cantonata si cu circulatia in stratul argilos de pe terase la adancimi de 10,00...15,00 m;
- apa subterana de adancime medie si mare.

Adancimea de inghet

Adancimea de inghet in zona cercetata este de 60 cm ... 70 cm, conform STAS 6054- 77.

Regimul eolian

Principalele vanturi care bat in judet sunt: Vantul de Vest si Austrul. Vantul de vest este determinat de anticicloul Azorelor; vara bate de la Nord-Vest, iar iarna, de la Sud-Vest. Este un vant cald si umed care provoaca precipitatii abundente in lunile mai si iunie. Austrul bate de la sud-vest, dinspre Marea Adriatica si se simte in toate anotimpurile. Vara este cald si uscat "Saracila", in vreme ce iarna aduce umezeala si modereaza temperatura.

Seismicitatea zonei

Conform Codului de proiectare seismica P 100/1-2013, acceleratia terenului pentru proiectare (pentru componenta orizontala a miscarii terenului) este $a_g=0,20$ g, iar perioada de colt este $T_c = 0,70$ sec.

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, contiunare pe strada Graz, drum cu profil stradal de 26 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.

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.

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	100.00%	735490	100.00%
Circulatii publice (din S1)	1977	26.36% din S1	-	-
Suprafata zonei reglementate fara circulatii (S2)	5523	73.64% din S1	-	-
Locuire/locuire cu servicii/servicii si comert	5523	100% din S2	661941	90%
Spatii verzi	1657	30% din S2	51484	7%
Spatii publice	1977	36% din S2	22065	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 studiata 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 studiata este caracterizata de existenta terenurilor ce au avut pâna în prezent caracter arabil, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente; (U1.1 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. (U1.1 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

Ape pluviale: In vecinatatea sitului studiat exista canalul H 688/1. Apele pluviale de pe zonele carosabile si trotuare publice vor fi trecute prin separator de hidrocarburi si stocate in bazinul de retentie, de unde vor fi descarcate controlat in canalul H 688/1, in limita debitului de transport.

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 Jeczeleanu in partea Nordica. (U1.1 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 Jeczeleanu in partea Nordica. (U1.1 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 studiata este cuprinsa in circuit agricol si nu prezinta riscuri naturale.

Conditiiile de autorizare a executarii constructiilor in aceasta zona vor avea in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic avand in vedere caracterul zonei.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

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 sa se poata corela cu strazile majore prevazute prin Strategia de dezvoltare teritoriala urbana 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, parcuri, alei pietonale, locuri de joaca, spatii verzi amenajate, corpuri de iluminat public 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 teritiare** (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. 1107/22.05.2023**– eliberat de Primaria Timisoara se recomanda elaborarea Planului Urbanistic Zonal cu respectarea conditiilor prevazute in P.U.G. Timisoara. Oportunitatea investitiei a fost enuntata de avizul de Oportunitate nr. 16 din 03.06.2021 obtinut in baza **CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 64/28.01.2021**, in baza caruia au fost otinute avizele averente aprobarii investitiei, care mai apoi au fost preluate prin **CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 1107/22.05.2023**.

Tabel 3. CAPACITATI PRECONIZATE

	(mp)
Suprafete construite	2209
Suprafete pavate	1657
Suprafete de zona verde	1657
Total parcele private rezultate	5523

Numar de apartamente preconizat	91
Total suprafata utila cu functiunea de locuire	4772
Total suprafata utila cu functiunea de servicii	1500
Numar parcaje preconizat	150

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

a. Studiul de Cvtartal prezinta o solutie urbanistica corelata cu Propuneri preliminare ce vor fi supuse spre avizare, PUG Timisoara aprobat prin HCL 457/2023, 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 U1.1 – 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 aprobat prin HCL 457/2023 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 ce vor fi supuse spre avizare, PUG Timisoara aprobat prin HCL 457/2023, 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 construibil, 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 mp spatii verzi comasate pe parcele si inca 908 mp spatii verzi in cadrul parcelor.

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 sa 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 in 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 in 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 parcelor 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 incat subsolul aferent parcelei nr. 2 sa poata fi accesibil prin intermediul subsolurilor cladirilor de pe parcelele nr. 1 si 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:

- generarea (din punct de vedere functional) a unei zone de locuinte si functiuni complementare si dotari ale zonei de locuit, ce va fi introdusa in intravilanul extins al localitatii Timisoara;



- asigurarea accesului în zona studiată;
- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentării cu energie electrică, gaz metan, apă și a canalizării pentru viitoarea dezvoltare.

Stabilirea acestor propuneri s-a făcut în concordanță cu prevederile strategiei în conformitate cu “Propuneri preliminare ce vor fi supuse spre avizare – PUG Timisoara aprobat prin HCL 457/2023 și Strategie de dezvoltare teritorială Urbana Timisoara Nord.

Confortul ridicat de funcționare impune:

- realizarea și modernizarea acceselor rutiere majore la zona studiată;
- realizarea drumurilor interioare cu asigurarea accesului la fiecare lot;
- echiparea edilitară completă.

Au rezultat un total de 4 loturi.

Prin propunerile de urbanism parcelele studiate s-au zonificat după cum urmează :

- loturi destinate construcției de locuințe colective cu servicii la parter: nr 1-3;
- loturi destinate circulațiilor: nr. 4;

Tabel 4. BILANT TERITORIAL

Zona funcțională	Existent	Propus	
	mp	mp	Procentaj (%)
Suprafața totală a zonei reglementate	7500	7500	100.00%
Teren Agricol	7500	0	-
Locuire Colectivă cu servicii la parter	0	4996	66.61%
Circulații publice	0	1977	26.36%
Spatii verzi comasate pe parcelele de locuire colectiva cu servicii	0	527	7.03%
Spatii verzi de incinta	0	1657	30% din suprafața cumulată a parcelelor

Tabel 5. DISTRIBUIRE LOTURI

Nr. Lot	Suprafața teren (mp)	Zona funcțională	Regim de înălțime	POT
1	1842	locuire colectivă cu servicii la parter	S+P+3E	40%
2	736	locuire colectivă cu servicii la parter	S+P+3E	40%
3	2945	locuire colectivă cu servicii la parter	S+P+3E	40%
-	527	spatiu verde	-	-
-	201	spatiu verde de aliniment	-	-
4	1977	drum	-	-

Pe parcele se vor asigura spatii verzi de incinta cu suprafata totala de 1657 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 acesul 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 conform Anexei nr. 2 din P.U.G. Timisoara aprobat prin HCL 457/2023.

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.

Pentru cele aprox. 91 de apartamente si spatii comerciale se estimeaza un numar total de 150 locuri de parcare din care:

- Nr. maxim admis parcarei supraterrane: 33
- Nr. estimat parcarei subterane: se va stabili conform Anexei nr. 2 din P.U.G. Timisoara aprobat prin HCL 457/2023

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 realizării imobilelor cuplate pe calcan cu corelarea din faza de proiectare pe loturile 1, 2 si 3.

Conform avizului cu nr. 47 din 23.10.2024 emis de Primaria Municipiului Timisoara, Institutia Arhitectului Sef, se impune:

- **Obtinerea Autorizatiei de construire pentru oricare dintre cele trei corpuri de cladire, va fi conditionata de obtinerea Autorizatiilor de Construire si pentru celelalte doua corpuri de cladire, astfel incat toate cele trei corpuri sa functioneze ca un ansamblu, chiar daca proprietarii imobilelor care vor solicita autorizatiile de construire vor fi diferiti.**

SP {SUBZONA SPATII VERZI} se va asigura in cadrul parcelelor o suprafata de 527 mp – zona verde comasata amenajata cu loc de joaca pentru copii, locuri de stat, recreere si relaxare, corpuri de iluminat public si o suprafata de 201 mp – zona verde de aliniament.

Prin prezenta documentatie se propune asigurarea unui minim de 30% spatii verzi din suprafata cumulata a parcelelor 1, 2 si respectiv 3.

Propunerile de urbanism s-au facut avand in vedere disfunctionalitatile evidentiuate, 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 190m 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 ($Q_{uz\ zi\ med.}$) = $28.98\ m^3/zi$ = $0.34\ l/s$

Debitul zilnic maxim ($Q_{uz\ zi\ max.}$) = $34.78\ m^3/zi$ = $0.40\ l/s$

Debitul orar maxim ($Q_{uz\ orar\ max.}$) = $3.62\ m^3/h$ = $1.00\ l/s$

Retea alimentare apa

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

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile și de incendiu pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a loc. Timisoara amplasată pe Calea Torontalului.

Reteaua de alimentare cu apă propusă pe strazile din PUZ (în lungime de cca 165m) se va lega la rețeaua existentă pe Calea Torontalului prin intermediul unei extinderi de rețea de cca 1850m.

Reteaua de alimentare cu apă propusă se va realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 10, Dn. 125 mm și se va amplasa pe strada proiectată în PUZ, astfel încât să existe câte un bransament pentru fiecare parcelă. Rețeaua de apă se va echipa și cu hidranți de incendiu supraterani. La cca 1 m față de limita de proprietate a fiecărei parcele se va monta câte un camin de apometru pentru măsurarea debitului de apă consumat. Conductele se pozează îngropat sub adâncimea de îngheț pe un pat de nisip.

Reteaua propusă 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 pluvială

Sistemul de canalizare pluvial propus are drept scop de a colecta și transporta apa pluvială în condiții de siguranță privind poluarea solului și a apei subterane.

Pentru preluarea apelor pluviale provenite de pe suprafețele propuse din PUZ, se propune un canal stradal care va prelua apele pluviale (de pe drumuri) și le va colecta într-un bazin de retenție cu V=30 mc, după care se vor descarca prin pompă în canalul ANIF Hcn 688/1 (C39A). Înainte de colectarea apelor pluviale în bazinul de retenție acestea vor trece printr-un separator de hidrocarburi (q=32.70 l/s).

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

Apele pluviale de pe zonele construite de pe parcele vor fi preluate și colectate în câte un bazin de retenție pentru fiecare parcelă în parte, de unde vor fi utilizate în întregime la întreținerea spațiilor verzi.

Canalizarea pluvială se realizează cu tuburi PVC de canalizare cu diametrul D=400mm. Canalul se amplasează paralel cu axul străzii, iar la distanța maximă de 50-60 de metri se vor monta cămine de vizitare, precum și la schimbările de direcție.

Canalizarea pluvială funcționează în sistem gravitațional.

Rețeaua de canalizare pluvială propusă va cuprinde:

- Rețeaua de canalizare pluvială 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

Pentru alimentarea cu energie electrica propunem extinderea retelei electrice existente, invecinate. Retelele se vor realiza cu cabluri subterane si firide, de la care se vor realiza bransamente individuale la locuinte si obiective de functiuni complementare.

Drumurile vor fi prevazute cu iluminat stradal realizat cu corpuri de iluminat montate pe stalpi metalici zincati, cu corpuri de iluminat cu surse LED 40W.

Lucrari necesare:

- Studiu de solutie pentru alimentarea cu energie electrica a zonei
- Realizarea retelelor stradale
- Realizarea iluminatului exterior
- Realizarea bransamentelor individuale

Lucrarile se realizeaza pe baza studiului de solutie ce se va elabora de Operatorul de Distributie (actual E-Distributie Banat SA), de catre firme atestate ANRE pentru aceasta categorie de lucrari.

Pentru cablurile de joasa tensiune se vor folosi accesorii performante (capete terminale, mansoane de legatura).

Iluminatul Public

Iluminatul exterior al zonelor de parcare si a spatiului verde se va realiza cu corpuri de iluminat echipate cu surse cu descarcari in vapori Na de inalta presiune 150w, montate pe stalpi metalici (Hutil=6 sau 10m). Alimentarea corpurilor de iluminat se va realiza in cablu subteran tip ACYABY 4x16 mm² vor fi pozate in profil "m" in zona spatiilor verzi sau "t" la traversarea aleilor carosabile, dupa caz. Fiecare stalp va avea o cutie de conexiuni echipata cu o siguranta automata, faza+nul de 6A si cleme de racordare.

De la aceasta cutie sunt alimentate individual corpurile de iluminat de pe stalpi.

Corpurile de iluminat se vor racorda in cutie de conexiuni cu cablu CYY 3x2.5 mm².

Stalpii de iluminat si cutiile de racordare sunt legate la nulul de protectie al cablului de alimentare, realizand o protectie la punerea sub tensiune accidentala a stalpilor metalici. Ca masura suplimentara de protectie stalpul de iluminat se va lega la priza de pamant artificiala realizata dintr-un electrod OLZn de lungime L=3 m si diametru Ø=2 ½.

Legaturile electrice se realizeaza in clemele de la cutiile de racordare de pe stalpi. La subtraversari s-au prevazut tuburi de protectie suplimentare. Alimentarea cu energie electrica a iluminatului exterior se realizeaza de la tablourile generale corespunzatoare posturilor de transformare, realizandu-se un numar de 10 bucle pentru iluminatul exterior.

Comanda iluminatului se realizeaza odata cu aprinderea iluminatului public orasenesc. Conform "Normativului pentru proiectarea si executarea retelelor de cabluri electrice – PE107/1995", in zonele locuite, retelele de cabluri trebuie pozate, de regula, pe partea necarosabila a strazilor (sub trotuare) sau, in anumite conditii, in zonele verzi din cartierele de locuinte. Ordinea de asezare a cablurilor electrice sub trotuare, dinspre partea cu cladiri inspre zona carosabila, cu pastrarea distantelor normate, este:

- Cabluri distributie de joasa tensiune;
- Cabluri de distributie de medie tensiune;
- Cabluri de iluminat public

Cablurile electrice se vor afla intodeauna deasupra celorlalte instalatii si se vor respecta distantele minime dintre cablurile pozate in pamant si diverse retele, conform Normativului pentru proiectarea si executia retelelor de cabluri electrice – PE107/1995 si a normativului I7-02.

Daca in timpul executiei se vor realiza modificari de trasee, se vor nota obligatoriu pe proiect.

Toate lucrarile se vor realiza conform proiectelor ce vor fi avizate de Enel Distributie Banat SA, de catre entitati atestate ANRE care au implementat un sistem de asigurare a calitatii.

Canalizatie telecomunicatii

Pentru racordul imobilelor la reseaua Telefonica, reseaua CATV si interconectarea la reseaua de date si internet precum si la sistemele de semnalizare efracție si incendiu proiectul prevede o canalizatie Telefonica.

Canalizatia a fost astfel dimensionata incat sa asigure retelelor subterane de curenti slabi conditii de dezvoltare, intretinere si exploatare rationala din punct de vedere economic si urbanistic permitand instalarea succesiva de noi cabluri, inlocuiri sau desfiitari de cabluri, fara desfaceri de pavaje ale drumurilor modernizate, si fara perturbatii in circulatia rutiera.

Totodata canalizatia asigura protectia mecanica a cablurilor, protectia contra coroziunii sau contra potentialelor periculoase ale solului. La dimensionarea canalizatiei telefonice s-a tinut cont de capacitatea retelelor de cabluri ce urmeaza a fi instalate precum si de rezervele necesare pentru pozarea unor cabluri in viitor sau inlocuirea unor cabluri pe anumite sectiuni. Pentru a acoperi intreaga suprafata sa prevazut o canalizatie perimetrala in forma de inel cu legaturi transversale. In vecinatatea nodului de comunicatii (NOC) unde se concentreaza toate cablurile de current slab s-au prevazut 2 camere de tragere tip "A" (mari) din care se ramifica in doua directii continuand mai departe cu camera de tragere de tip "B" (mijlocii) pe cateva sectiuni dupa care se prevad camera de tragere tip "Y" (mici). Canalizatia se va realiza cu conducte HDPE.

Numarul de conducte pe fiecare sectiune in parte se va preciza dupa realizarea proiectului de retele de cabluri de curenti slabi.

Retea TVC

Reteaua CATV urmareste acelasi traseu ca si celelalte retele. Tipul de distribuitor se va alege in urma calculului de atenuare al retelei CATV. Se vor proiecta 2 retele paralele una cu semnal TV de la furnizor (TV prin cablu) si cealalta cu semnal de la antenele montate pe cladirea administrativa. Scaderea semnalului se completeaza prin amplificatoare. Tipul cablului folosit va fi PRG 11. De asemenea se prevad amplificatoare si distribuitor pentru ambele retele.

Racorduri exterioare

Sunt necesare urmatoarele racorduri exterioare:

1. Racordul retelei telefonice de incinta la furnizorul zonal (ex. Romtelecom)
2. Racordul retelei CATV la reseaua furnizorilor de semnal TV prin cablu.
3. Racordul retelei de date la internet.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a obiectivului se va realiza prin extinderea retelei 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 deponeu 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.

Conceptul nZEB

În baza legii privind performanța energetică a clădirilor nr. 372/2005 cu completările ulterioare, inclusiv prin legea nr. 101/2020, O.M. MDRAP nr. 386/2016, autoritatea publică locală informează publicul larg asupra obligativității ca la obținerea autorizației de construire pentru clădiri noi, acestea să îndeplinească nivelurile de performanță energetică impuse prin cadrul legal începând cu 31 decembrie 2020.

În acest scop, se impune analiza conformării energetice a clădirilor nou proiectate, precum și analiza fezabilității utilizării unor sisteme alternative cu eficiență energetică ridicată (SAER) pentru asigurarea încadrării clădirii în conceptul și nivelul de performanță energetică aferent clădirilor cu consum energetic aproape egal cu zero – (nearly Zero Energy Buildings) nZEB.

Astfel, autoritatea publică locală va include în Certificatul de Urbanism eliberat în scopul emiterii Autorizației de construire, cerințele legii 372/2005, de la art. 10, alin. (1) și de la art. 17, alin. (4), privind conformarea energetică nZEB a clădirilor.

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicei mediului.

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

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări)

Se vor respecta limitele impuse de NTPA-002/2002 privind evacuarea apelor uzate.

Se vor respecta condițiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87, și Legea nr. 104/2011.

Se vor respecta limitele impuse de STAS 10009/88 privind poluarea fonică și STAS 6156/1986.

Se vor respecta prevederile O. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol.

Emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de O. 462/93.

Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea 426/2001.

Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Pentru preluarea apelor pluviale provenite de pe suprafețele 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, dupa care se vor descarca prin pompare in canalul Hcn 688/1 (C39A). Inainte de colectarea apelor pluviale in bazinul de retentie acestea vor trece printr-un separator de hidrocarburi. Preluarea apelor pluviale de pe sosea, trotuar se realizeaza prin guri de scurgere racordate la sistemul de canalizare pluviala propus. Apele pluviale de pe zonele construite de pe parcele vor fi preluate si colectate in cate un bazin de retentie pentru fiecare parcela in parte, de unde vor fi utilizate in intregime la intretinerea spatiilor verzi.

Depozitarea controlata a deseurilor

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face pe fiecare parcela, controlat, in containere speciale, urmând a fi efectuate periodic prin colectarea de către o firma specializata, in baza unui contract si transportate la depozit autorizat. Deseurile vor fi depozitate in containere inchise si securizate.

Recuperarea terenurilor degradate

Nu este cazul.

Organizarea sistemelor de spatii verzi

Din punct de vedere al organizarii spatiilor verzi, se va amenaja in acest sens un procent de 7,03% spatii verzi comasate. La aceasta suprafata se adauga suprafata de zona verde pe parcela cumuland in total min.30 % din suprafata parcelelor (HCL 62/2012) echivalent a 11-14 mp/locuitor.

Conform HCJ 87/2004 - Spatiile verzi, parcuri, plantatii de protectie, locuri de joaca pentru copii, etc. vor respecta norma de 10-14 mp/locuitor, din care 5mp/locuitor în cadrul unitatii de locuit studiate, restul fiind distribuit echilibrat, prin parcele comasate, in teritoriul supus dezvoltarii urbane.

Vor fi prevazute plantatii de protectie de-a lungul cursurilor si oglinzilor de apa, precum si intre zonele rezidentiale si cele destinate activitatilor economice;

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

Refacere peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul.

Valorificarea potentialului turistic si balnear – dupa caz

Nu este cazul.

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Retelele edilitare se vor extinde sau se vor realiza retele noi pentru a deservi intreaga suprafata luata in considerare in cadrul P.U.Z. - reseaua de alimentare cu energie electrica, retea de canalizare, retea de alimentare cu apa etc.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

A fost analizat regimul juridic al terenurilor in zona studiata precum si modul de circulatie al terenurilor in functie de destinatia propusa.

Tipurile de proprietate identificate sunt:

- teren proprietate privata a persoanelor fizice
- terenuri apartinand domeniului public de interes local.

In functie de necesitatile de amplasare a obiectivelor de utilitate publica a fost determinat modul de circulatie a terenurilor intre detinatori.

Terenurile ce se intentioneaza a fi trecute in domeniul public sunt cele pe care urmeaza a se realiza strazile propuse si de asemenea o parte din parcelele de zona verde.

Conform Punct de Vedere emis de Primaria Municipiului Timisoara nr 004370/06.10.2022: se va introduce asupra zonei reglementate, o interdictie de construire pana la realizarea accesibilitatii de la amplasamentul reglementat, pana la infrastructura stradala existenta in zona, care respecta cerintele prevazute in Ordinul 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane si toata legislatia in vigoare.

Tabel 6. PROPRIETATEA ASUPRA TERENULUI

	mp	%
Suprafata totala a zonei reglementate	7500	100%
Suprafata ce urmeaza a trece in domeniul public de interes local	1977	26.36%
Teren proprietate publica a persoanelor fizice sau juridice	5523	73.64%

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

Funciunea de locuire si funciunea complementara 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 piete a locuintelor noi in continua crestere.

De asemenea aduce imbunatatiri bilantului teritorial al functiunilor de pe intreg cvartalul, dominat

pagina 24



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

	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA, OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE		IMPLEMENTARE INVESTITII PUBLICE, EFECTUARE OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE	
NR CRT	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 planșa 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 reseaua 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.sp. RUR Jivan Marius



Intocmit,

Arh.sp. RUR Stancu Ispas Ioana

