



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

Denumirea lucrării :

PLAN URBANISTIC ZONAL

“DEZVOLTARE - ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”

Loc constructie :

TIMISOARA, JUDEȚUL TIMIS, extravilan

CF 445968, CF 445969

Beneficiari :

TISCHER CATALIN

Faza :

PUZ-AVIZARE

Proiectant :

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

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

Proiectat :

Sp. RUR arh. STANCU ISPAS Ioana

Pr. Nr :

42/2022

FOAIE DE GARDA

Inițiatori : (Beneficiari)

TISCHER CATALIN si TISCHER ALINA ANDREEA



Elaborator : (Proiectant)

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

Sp. RUR Arh. Stancu Ispas Ioana



Data elaborării :

IULIE 2025

Colaboratori:

Ridicare topografica: Turnea Marian Cosmin



Retele edilitare Apa- Canal: ing. Bondar Tiberiu I.



Alimentare cu energie Electrica: ing. Crăsmăreanu Emanuel

S.C. FIRST BUSINESS PROTECT S.R.L.



Lucrari Rutiere: ing. Laura Elena Szabo, SC NEWDRAFT SRL



Faza de proiectare :

PUZ

In baza CU 1875 din 01.07.2022 si

CU2025-001500 din 18.06.2025



BORDEROU GENERAL AL P.U.Z

1. CD ⁽³⁾
2. Cerere inaintare in Plenul CLMT.....
3. Dovadă taxa inaintare in Plenul CLMT..... Șampilă R.U.R.....
4. Certificat de Urbanism nr din
 Plan de situație, sc 1:5000
5. Extras de carte funciară nr. Din data de
6. Memoriu ⁽⁴⁾
 Memoriu Tehnic Explicativ.....
 Foaie de gardă
 Borderou general al P.U.Z.
 1. Introducere
 o 1.1 Date de recunoaștere a documentației
 o 1.2 Obiectul lucrării
 o 1.3 Surse documentare
 2. Stadiul actual al dezvoltării
 o 2.1 Evoluția zonei
 o 2.2 Încadrare în localitate
 o 2.3 Elemente ale cadrului natural
 o 2.4 Circulația
 o 2.5 Ocuparea terenurilor
 o 2.6 Echipare edilitară
 o 2.7 Probleme de mediu
 o 2.8 Opțiuni ale populației
 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică
 o 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare
 o 3.2 Prevederi ale P.U.G.
 o 3.3 Valorificarea cadrului natural
 o 3.4 Modernizarea circulației
 o 3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urb
 o 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare
 o 3.7 Protecția mediului
 o 3.8 Obiective de utilitate publică
 4. Modul de integrare a investiției/operațiuni propuse în zonă
 5. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul U.T.R.
 6. Categori 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.
 9. Memoriu tehnic echipare edilitara – apa, canalizare
 10. Memoriu de rețele electrice edilitare – curenti tari si slabi
 11. Studiu de accesibilitate



Piese Desenate ⁽⁶⁾	
Piese Obligatorii .....	.....
o Plan topografic (actualizat) ⁽⁷⁾	
o U01 – Încadrare în localitate/zonă .....	.....
o U02 – Situație existentă ⁽⁹⁾	
o U03 – Reglementări urbanistice - Zonificare .....	.....
o U04 – Reglementări – Echipare edilitară .....	.....
o U05 – Proprietatea asupra terenurilor .....	.....
o U06 – .....	.....
Piese opționale .....	.....
o U07 – Studiu de Cvartal ⁽⁸⁾	
o U08 – Propunere Mobilare .....	.....
o U09 – Plan situație - Instalații Electrice .....	.....
o U10 – Plan situație – Lucrări rutiere .....	.....
o U11 – Studiu Accesibilitate .....	.....

Semnătura

.....SP. RUR ARH. 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 denumirile 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 anexă.
- (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: **PUZ - DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

Beneficiar: TISCHER CATALIN

Amplasament : Mun. Timisoara, extravilan, CF 445969, CF 445968

Proiectant General: SC POWER ON SOLUTIONS SRL

Sp. RUR Arh. STANCU ISPAS Ioana

Subproiectanti : Ing. TURNEA Marian

BONDAR TIBERIU I.I.

Ing. BONDAR Tiberiu

ing. Crăsmăreanu Emanuel

S.C. FIRST BUSINESS PROTECT S.R.L.

Data Elaborarii: IULIE 2025

1.2 OBIECTUL LUCRARII

Prezenta documentatie are ca obiect realizarea in extravilanul localitatii Timisoara, la Nord- Vest de aceasta, in vecinatatea Carii Torontalului, DN6 (Timisoara – Sannicolau Mare) a unor parcele destinate constructiei de locuinte si functiuni complementare.

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, tinandu-se cont de PUG in vigoare aprobat prin HCL 457 din 17.10.2023, a Planului de Amenajare a Teritoriului, de noua Strategie de Dezvoltare Teitoriala Urbana Timisoara Nord in curs de aprobare si de strategiile *'THE NEW LEIPZIG CHARTER The transformative power of cities for the common good'*.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Documentatia este intocmita in conformitate cu:

- Planul de Amenajarea Teritoriului Municipiului Timisoara;



- PUG in vigoare aprobat prin HCL 457 din 17.10.2023;
 - Strategia de dezvoltare teritoriala urbana Timisoara Nord aprobata prin HCL 365/26.07.2022 ;
 - 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;
- 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”
 - Suportul topografic intocmit este in sistem STEREO 70 iar planul de situatie are viza OCPI.

In urma analizarii documentatiei mai sus mentionate, se pot trage urmatoarele concluzii generale:

- pozitia terenului ii confera o pozitie importanta in cadrul zonei, fiind un teren nereglementat, avand in apropiere terenuri cu PUZ-uri avizate.
- zona propusa spre studiu va avea din punct de vedere al zonificarii functionale, destinatia preponderenta de **Li/ Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime – individuale**, in concordanta cu celelalte PUZ-uri si constructii din zona Mehala;
- pentru reglementarea zonei mai sus mentionate se propune introducerea ei in intravilanul municipiului Timisoara;
- solutiile propuse pentru rezolvarea circulatiilor in zona tin cont atat de parcelarile existente, precum si de concluziile documentatiilor intocmite si de avizele obtinute, dar si de trama majora propusa prin Strategia de Dezvoltare Teritoriala Urbana Timisoara Nord.
- se propune modernizarea podetului existent aflat peste canalul HC 613 in partea Nord-Estica.
- se propune realizarea unui nou podet aflat peste canalul HC 613 in partea Nordica in continuarea str. Jecza Peter.



- echiparea edilitara: se propune a se dezvolta traseele si retele existente pentru alimentarea cu apa, canalizare, gaze naturale, telefonie, etc.

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 la Nord-Vestul municipiului Timisoara, zona Mehala- Torontalului, a evoluat in ultimii ani din zona cu caracter agricol, in zona destinata extinderii zonei rezidentiale cu functiuni complementare si in zona destinata serviciilor.

Terenul supus planului urbanistic zonal are acces din Calea Torontalului DN6 (Timisoara – Sannicolau Mare), prin drumurile de exploatare DE715 (Str. General Leonard Mociulschi), DE711/1/17 (Str. Maria Dogaru), Str. Corneliu Ursu si DE 698/2/1. Amplasamentul face parte din extravilanul Municipiului Timisoara.

Zona a devenit atractiva din punct de vedere imobiliar, odata cu dezvoltarea unor obiective economice importante in vecinatate (sediul Coca – Cola, firme private în zona Parcului Industrial, hipermarket Metro II, hale de productie nepoluante, Piata de gros Mehala, Spitalul Municipal Timisoara). Aceasta evolutie a avut loc treptat, incepandu-se cu parcelari punctuale.

Planul de amenajare a teritoriului Municipiului Timisoara si Strategia de Dezvoltare Teritoriala Urbana Timisoara Nord propun pentru aceasta zona locuinte individuale si colective, dotari si servicii publice. Din punct de vedere a circulatiilor sunt propuse cateva artere majore care sa relationeze si sa fluidizeze circulatia dar si modernizarea podetului existent continuare a drumului de exploatare DE 713/4. Dezvoltarea acestei zone a impus necesitatea realizarii Studiului de Dezvoltare Teritoriala Urbana Timisoara Nord, prin ale carui prevederi s-au stabilit principiile majore de dezvoltare a zonei.

Prin urmare, datorita bunei pozitionari pe care o are amplasamentul – atat din punct de vedere a traficului si circulatiilor majore, cat si din punct de vedere urbanistic pentru functiunea propusa, se preconizeaza ca acest tip de functiuni se vor dezvolta si in continuare.

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii:

Terenul se afla in extravilanul Municipiului Timisoara in zona de Nord-Vest, la Vest de Calea Torontalului, DN 6, Timisoara – Sannicolau Mare, intabulat cu CF 445968 si CF 445969.

Terenul este incadrat de urmatoarele vecinatati:

- Est: PS 698/1;
- Sud: CF 454890, CF 442156, CF 454515, CF 454516 (proprietati privata);



- Nord: Drum de exploatare DE 698/2/1;
- Vest: canalul HCN 701.

Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniu edilitar, servirea cu institutii de interes general: zona este accesibila prin intermediul drumului DE715 (Str. General Leonard Mociulschi), drum proprietate publica, DE711/1/17 (Str. Maria Dogaru), Str. Corneliu Ursu si DE698/2/1 drum proprietate publica. Zona studiata este accesibila de pe drumurile de exploatare aflate in zona.

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

- situarea terenului într-o zona destinata locuirii si extinderea serviciilor prin Strategia de dezvoltare teritoriala urbana Timisoara Nord;
- situarea terenului în cadrul unui vast teren aflat in categoria de Terenuri Agricole adiacent unei zone de locuire si servicii, aprobate prin PUZ-uri anterioare.

Zona ce urmeaza a fi reglementata în P.U.Z. are o suprafata de 41 943 mp si este teren agricol extravilan (CF 445968, CF 445969).

Terenul este liber de constructii în prezent.

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

Proprietarii terenului sunt prezentati in tabelul de mai jos.

Tabel 1. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI

Nr. C.F.	Nr.Cad.	Descrierea imobilului	S(mp)	Proprietar	Sarcini
CF 44 5968 Timisoara	44 5968	Teren extravilan Timisoara	20972	259696/15/10/2021 act notarial nr.2740 emis de Bulgar Vlad Ioan Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin conventie, cota actuala 1/1 Tischer Catalin si sotia; Tischer Alina-Andreea	
CF 44 5969 Timisoara	44 5969	Teren extravilan Timisoara	20971	29363 2/22/1 1/2021 act notarial nr.3060 emis de Bulgar Vlad Ioan Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 Tischer Catalin si sotia; Tischer Alina-Andreea	

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. Pe teren exista doua canale invecinate HCN 701 si HCN 613.

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 concrețiuni 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 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
- temperatura medie anuala a aerului: +10.7° C

Precipitatii:

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

Reteaua hidrografica

Din punct de vedere hidrogeologic se disting categorii trei 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 anticlonul 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 $a=0,20$ g, iar perioada de colt este $T_c = 0,70$ sec.

2.4 CIRCULATIA

Parcela care face obiectul studiului, in situatia actuala are accesul asigurat prin DE715 (Str. General Leonard Mociulschi), DE711/1/17 (Str. Maria Dogaru), Str. Corneliu Ursu si DE 698/2/1, drumuri de exploatare accesibil de pe Calea Torontalului, DN6.

Este necesara modernizarea drumurilor de exploatare existente, pentru a se acomoda o trama stradala de minim 8.00 m pe toata lungimea traseului de la intersectia cu DN6 – Calea Torontalului si DE715 – Str. General Leonard Mociulschi pana la parcela studiata. De asemenea se propune modernizarea podetului existent aflat peste canalul HC 613 in partea Nord-Estica si un nou podet in partea Nordica in continuarea str. Jecza Peter.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Amplasamentul totalizeaza o suprafata de 41 943 mp inscrisa in CF Timisoara.

Folosinta actuala a parcelei studiate este Teren Agricol in extravilan (CF 445968 si CF 445969), Timisoara. Zona nu prezinta riscuri naturale.

Principalele disfunctionalitati semnalate sunt urmatoarele:

1. este necesara prevederea unui profil largit aferent parcelarii de la Nord de investitia propusa care sa poata asigura gabaritul de 26 m propus pentru DE 713
2. este necesara realizarea unor podete peste canalul HCN 613;
3. accesul la amplasament se face pe drumuri nemodernizate;
4. lipsesc dotarile edilitare pe teren: alimentare cu apa, canalizare, telefonie, acestea se pot extinde de pe strazile existente Str. Maria Dogaru, Str. Jecza Peter si Str. Corneliu Ursu.

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

Astfel se observa cum implementarea functiunilor propuse imbunatateste densitatea zonei la capitolul 'Locuire', aduce un plus pe retea de 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)	41943.00	100.00%	735490.00	100.00%
Circulatii publice (din S1)	12219	29.13% din S1	-	-
Suprafata zonei reglementate fara circulatii (S2)	29724	70.87% din S1	-	-
Locuire/locuire cu servicii	25488	85.75% din S2	529553	72.00%
Locuire colectiva medie	0	0.00%	73549	10%
Servicii si comert	4836	16.27% din S2	58839	8.00%
Spatii verzi	2959	9.95% din S2	51484	7.00%
Spatii publice	2959	7.05% din S2	22065	3.00%
Zona tehnica	270	0.91% din S2	0	0.00%



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 pana in prezent caracter arabil, accesul facandu-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente; (U1.1 Studiu de cvartal)
- trecerea acestor terenuri la o alta functionalitate, presupune si asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulatiei 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:

- str. Maria Dogaru PE-HD De.140 mm
- str. Jecza Peter PE-HD De.125 mm

Retele de canalizare:

- str. Maria Dogaru PVC D=250 mm
- str. Jecza Peter PVC D=250 mm

In vecinatatea sitului studiat exista canalele HCN 701 si HCN 613.

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 Str. Maria Dogaru si Str. Alexandru Jebelianu. (U1.1 Studiu de cvartal)

Alimentarea cu energie electrica

In ce priveste "RETELE ELECTRICE ROMANIA 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 Str. Maria Dogaru. (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 are categoria de folosinta Agricol. Zona 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 nou al 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;
- dezvoltarea unei trame stradale in corelare cu cea din P.U.G.-ul municipiului Timisoara;
- 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 individuale cu maxim 2 unitati locative pe parcela. Zona de locuinte va fi complet dotata si utilata ca infrastructura si instalatii edilitare iar spatiile verzi de pe parcelele de locuire vor fi amenajate cu accese, parcare, alei pietonale, locuri de joaca, spatii verzi amenajate, si zone de petrecere a timpului liber adresate locuitorilor.

Zona **Locuinte individuale cu servicii** va gazdui pe langa unitati locative, si functiuni de comert si servicii. Functiunea din categoria **administrarea afacerilor** (sedii de societati comerciale, birouri), **functiuni financiar – bancare** (filială bancară Sediul de societate de asigurări), **functiuni tertiare** (comert en detail, alimentatie publica, servicii cu acces public).- Parcelele 3-9 si 12.

Zona de **locuinte individuale** care permite realizarea de locuinte individuale cu maxim 2 unitati locative pe parcela si de asemenea functiuni de servicii a fost realizata pe parcelele 10-11, 13-46 si prevede categoria **functiuni tertiare** (Servicii profesionale).

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.



Tabel 3. CAPACITATI PRECONIZATE

	(mp)		%(din suprafata totala de teren)
Total parcele rezultate	41943		100%
Suprafete construite	8921		21%
Circulatie auto/pietonală	19598		47%
Suprafete zone verzi	Spatii verzi publice	2959	7.05%
	Spatii verzi pe parcelele private (40% zona verde din suprafata parcelei)	10195	24%
	Spatii verzi totale	13154	32%
Unitati locative preconizate	88		-
Suprafata utila	Locuire individuala	16263	-
	Locuire individuala cu servicii	2832	-
Numar parcaje preconizat	200		-

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE:

a. Studiul de Cvartal prezinta o solutie urbanistica corelata PUG in vigoare aprobat prin HCL 457 din 17.10.2023, 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 - Teren insuficient cedat prin PUZ aprobat prin HCL 322/2018 pentru realizarea profilul stradal - profil strada colectoare cu infrastructura verde - latime 26 m, propus prin Strategia de Dezvoltare Teritoriala Timisoara Nord.
- Problema 2 - Latimea podului existent peste canalul HC 613 este prea mica pentru a sustine profilul stradal propus prin Strategia de Dezvoltare Teritoriala Timisoara Nord, profil strada colectoare cu infrastructura verde - latime 26 m, motiv pentru care odata cu implementarea strazii va trebui extins si podul existent si propus un al doilea podet in continuarea str. Jecza Peter pentru imbunatatirea accesibilitatii pe parcela studiata.
- Problema 3 - Prezenta aerodromului utilitar Cioca in imediata vecinatate Nordica a parcelei si obligativitatea de implementare a unei bariere de protectie pe latura Nordica a sitului.

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 SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE.

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

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

In PUG in vigoare aprobat prin HCL 457 din 17.10.2023, zona studiata este incadrata in extravilanul localitatii, teren cu destinatie agricola.

Pentru a corela zona reglementata cu regulamentul PUG a fost studiata Li/c // Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime – individuale și colective mici.

Avand : Utilizări admise Locuințe individuale (cu una sau două unități locative) de tip izolat, cuplat, înșiruit, covor.

Pentru utilizările admise –POT 35%

Pentru utilizările admise – CUT 0,9

Spatii libere si spatii Plantate: Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiata este amplasata in cadrul unui teren viran, 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 115 / 14.12.2008. Acestea zona verde propusa se supune reglementarilor deoarece prevede 2 959 mp spatii verzi publice comasate insumand 7.05. Zona verde publica v-a fi distribuita pe doua parcele, una amplasata in proximitatea canalului HCN 701, pentru pastrarea culoarului verde de-a lungul canalului si una in proximitatea Aerodromului Utilitar Cioca pentru a crea o zona tampon intre acesta si zona de locuire si servicii. Pe fiecare parcela se stabileste o obligativitate de a respecta un procent minim de 40 % spatii vezi si plantate cu respectarea Anexei 13 a PUG.

Parcelele pentru spatiile verzi propuse se vor intabula in CF ca si spatii verzi.

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



3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Solutiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zona tin cont atât de parcelarile si P.U.Z.-urile deja aprobate in zona, precum si de concluziile documentatiilor întocmite si de avizele obtinute, dar si de trama majora propusa prin Strategia de dezvoltare teritoriala urbana Timisoara Nord si Planurile urbanistice aprobate anterior.

Strazile vor fi executate din imbracaminti moderne. Stratificatia drumurilor propuse va fi alcatuita dintr-o fundatie din balast si piatra sparta si o îmbracaminte bituminoasa din mixturi asfaltice. Apele meteorice de suprafata vor fi colectate in rigole.

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

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

Se propune modernizarea podetului aflat peste HC613, care sa poata prelua gabaritul de 26m aferent PT 1 (conf. Strategia de Dezvoltare Teritoriala Urbana Timisoara Nord) si de asemenea sa prevada extinderea retelelor edilitare la Sud de HC613, pentru a putea asigura bransarea viitorilor utilizatori.

De asemenea se propune un nou podet in partea Nordica in continuarea str. Jecza Peter pentru imbunatatirea accesibilitatii pe parcela studiata.

In principal se propune in Studiul de cvartal completarea tramei stradale existente:

- la Nordul parcelei cedarea din terenul proprietate privata pentru asigurarea profilului de 26 m, cu 2 benzi de circulatie de 3.00 m, troatua de 2.00 m, piste de biciclete de 2.50 m, zona verde de 1.50 m.
- pe directia Nord-Sud o cale majora de acces cu profil de 26 m, cu 2 benzi de circulatie de 3.00 m, troatua de 3.50 m, piste de biciclete de 2.50 m pe o latura a partii carosabile si o zona de protectie de 1.00 m, zona verde de 2.50 m pe o latura a partii carosabile si locuri de parcare amenajate inierbate pe cealalta latura a partii carosabile.
- pe directia Est-Vest doua strazi cu profil stradal de 12 m, cu 2 benzi de circulatie de 3.00m, trotuare de 1.50 m, zona verde de 1.00 m pe una din laturile partii carosabile si locuri de parcare amenajate inierbate pe cealalta latura a partii carosabile.

In prezent functioneaza linia de transport in comun Expres 6 ce face legatura intre zona Metro II si zona Centrala a Timisoarei deplasandu-se pe Calea Torontalului.

Conform Strategiei de Dezvoltare Teritoriala Urbana Timisoara Nord se propune o linie de autobus cu statii multiple pe Strada General Leonard Mociulschi la o distanta de aproximativ 650 m de situl studiat si pe extinderea drumului de exploatare DE 690 la o distanta de aproximativ 500 m de situl studiat.

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) unei zone de locuinte si functiuni complementare si dotari ale



zonei de locuit.

- 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 PUG în vigoare aprobat prin HCL 457 din 17.10.2023 **Li// Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime – individuale** și Strategia de Dezvoltare Teritorială Urbană 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 număr total de 51 de loturi.

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

- **L** loturi destinate construcției de locuințe individuale cu regim de înălțime S+P+1E+Er/M și Hmax de +12.00 m: nr. 33-46;
- **L_1** loturi destinate construcției de locuințe individuale cu regim de înălțime S+P+1E+Er/M și Hmax de +10.57 m: nr. 13-32;
- **L_2** loturi destinate construcției de locuințe individuale cu regim de înălțime S+P+1E+Er/M și Hmax de +9.97 m: nr. 10-11;
- **Ls** loturi destinate construcției de locuințe individuale cu servicii cu regim de înălțime S+P+1E+Er/M și Hmax de +10.57 m: nr. 12;
- **Ls_1** loturi destinate construcției de locuințe individuale cu servicii cu regim de înălțime S+P+1E+Er/M și Hmax de +9.97 m: nr. 9;
- **Ls_2** loturi destinate construcției de locuințe individuale cu servicii cu regim de înălțime S+P+1E și Hmax de +6.68 m: nr. 3-8;
- **SP** lot destinat spațiilor verzi: nr. 1, 47;
- **C** loturi destinate circulațiilor: nr. 48, 49, 50;
- **Parcare Privată**: nr. 2
- **TE** loturi destinate zonelor tehnice: nr. 51;



Tabel 4. DISTRIBUIRE LOTURI

Nr lot	Suprafata teren (mp)	Zona functionala	Regim de inaltime	POT	CUT
1, 47	2959	spatiu verde	-	-	-
2	1007	parcare privata	-	-	-
3	619	locuire individuala cu servicii	S+P+1E	35%	0.70
4	535	locuire individuala cu servicii	S+P+1E	35%	0.70
5	503	locuire individuala cu servicii	S+P+1E	35%	0.70
6	717	locuire individuala cu servicii	S+P+1E	35%	0.70
7	712	locuire individuala cu servicii	S+P+1E	35%	0.70
8	634	locuire individuala cu servicii	S+P+1E	35%	0.70
9	580	locuire individuala cu servicii	S+P+1E+Er/M	35%	1.05
10	601	locuire individuala	S+P+1E+Er/M	35%	1.05
11	631	locuire individuala	S+P+1E+Er/M	35%	1.05
12	536	locuire individuala cu servicii	S+P+1E+Er/M	35%	1.05
13	671	locuire individuala	S+P+1E+Er/M	35%	1.05
14	501	locuire individuala	S+P+1E+Er/M	35%	1.05
15	501	locuire individuala	S+P+1E+Er/M	35%	1.05
16	508	locuire individuala	S+P+1E+Er/M	35%	1.05
17	536	locuire individuala	S+P+1E+Er/M	35%	1.05
18	768	locuire individuala	S+P+1E+Er/M	35%	1.05
19	795	locuire individuala	S+P+1E+Er/M	35%	1.05
20	528	locuire individuala	S+P+1E+Er/M	35%	1.05
21	509	locuire individuala	S+P+1E+Er/M	35%	1.05
22	514	locuire individuala	S+P+1E+Er/M	35%	1.05
23	514	locuire individuala	S+P+1E+Er/M	35%	1.05
24	528	locuire individuala	S+P+1E+Er/M	35%	1.05
25	546	locuire individuala	S+P+1E+Er/M	35%	1.05
26	590	locuire individuala	S+P+1E+Er/M	35%	1.05
27	586	locuire individuala	S+P+1E+Er/M	35%	1.05
28	586	locuire individuala	S+P+1E+Er/M	35%	1.05
29	586	locuire individuala	S+P+1E+Er/M	35%	1.05
30	586	locuire individuala	S+P+1E+Er/M	35%	1.05
31	632	locuire individuala	S+P+1E+Er/M	35%	1.05
32	694	locuire individuala	S+P+1E+Er/M	35%	1.05
33	790	locuire individuala	S+P+1E+Er/M	35%	1.05
34	514	locuire individuala	S+P+1E+Er/M	35%	1.05
35	513	locuire individuala	S+P+1E+Er/M	35%	1.05
36	513	locuire individuala	S+P+1E+Er/M	35%	1.05
37	513	locuire individuala	S+P+1E+Er/M	35%	1.05
38	513	locuire individuala	S+P+1E+Er/M	35%	1.05
39	503	locuire individuala	S+P+1E+Er/M	35%	1.05
40	517	locuire individuala	S+P+1E+Er/M	35%	1.05
41	548	locuire individuala	S+P+1E+Er/M	35%	1.05
42	551	locuire individuala	S+P+1E+Er/M	35%	1.05
43	553	locuire individuala	S+P+1E+Er/M	35%	1.05
44	568	locuire individuala	S+P+1E+Er/M	35%	1.05
45	573	locuire individuala	S+P+1E+Er/M	35%	1.05
46	572	locuire individuala	S+P+1E+Er/M	35%	1.05
48-50	12219	drum	-	-	-
51	270	spatiu tehnic	-	-	-



Tabel 5. BILANT TERITORIAL

	Existent	Propus	
Zona functionala	mp	mp	Procentaj (%)
Suprafata totala a zonei reglementate	41943.00	41943.00	100.00%
Teren Agricol	41943.00	0	-
Locuire individuala	0	20652	49.24%
Locuire individuala cu servicii	0	4836	11.53%
Parcare privata	0	1007	2.40%
Circulatii publice	0	12219	29.13%
Tehnic	0	270	0.64%
Spatii verzi	0	2959	7.05%

Pe parcele se vor asigura spatii verzi de incinta cu suprafata totala de 10 195 mp. Constructiile cuprinse in aceasta zona vor fi prevazute cu accese carosabile, parcaje, spatii de depozitare a gunoiului menajer, 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+1E+Er/M pentru zona de locuire individuala si zona de locuire individuala cu servicii.

Conform Avizului de Oportunitate emis de Primaria Municipiului Timisoara nr 05/02. 03.2023, 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.

Terenul in suprafata de 1276 mp cu notare in Extrasul de Carte Funciara: Certificatul Grefa Nr. 1025/A din 01.04.2022 emis de Judecatoria Timisoara, avand ca obiect anulare act rezolutiune contract, hotarare care sa tina loc de act autentic, pretentii, rectificare Carte Funciara. Notatie temporara pana la incheierea Procesului Civil.

L { SUBZONA Locuinte individuale } cuprinde loturile 10-11, 13-46 divizate astfel:

L loturi destinate constructiei de locuinte individuale (maxim 2 unități locative pe parcelă), cu regim de inaltime **S+P+1E+Er/M** si **Hmax de +12.00 m: nr. 33-46**. Pentru zona aceasta se prevede un procent de ocupare a terenului: **POT maxim de 35%**, coeficientul de utilizare a terenului: **CUT este de maxim 1.05**.

L₁ loturi destinate constructiei de locuinte individuale (maxim 2 unități locative pe parcelă), cu regim de inaltime **S+P+1E+Er/M** si **Hmax de +10.57 m: nr. 13-32**. Pentru zona aceasta se prevede un procent de ocupare a terenului: **POT maxim de 35%**, coeficientul de utilizare a terenului: **CUT este de maxim 1.05**.

L₂ loturi destinate constructiei de locuinte individuale (maxim 2 unități locative pe parcelă), cu regim de inaltime **S+P+1E+Er/M** si **Hmax de +9.97 m: nr. 10-11**. Pentru zona aceasta se prevede un procent de ocupare a terenului: **POT maxim de 35%**, coeficientul de utilizare a terenului: **CUT este de maxim 1.05**.



Fiecare lot are asigurat acesul auto. Regimul maxim de inaltime al cladirilor de locuit va fi variabil: S+P+1E+ER/M. Parcarea autovehiculelor in zona de locuit se va face obligatoriu in fiecare lot min. 1 loc de parcare/unitate de locuit pentru cladiri cu AU mai mica de 100 mp si min. 2 locuri de parcare/unitate de locuit pentru cladiri cu AU mai mare decat 100 mp. Locurile de parcare vor fi asigurate pe sol, in interiorul parcelelor. Zona verde minim 40%/parcela. H cornisa se va considera ca inaltime de referinta in ce priveste distantele intre zonele de implantare a constructiilor si limitele parcelelor (se va pastra H cornisa/2 intre constructii si limitele parcelelor conf. RGU 525/1996 sau minim 3.00 m) si' Ghid privind aplicarea reglementărilor de amplasare a construcțiilor față de aliniament'.

Utilizari permise:

- Locuințe individuale (cu una sau două unități locative) de tip izolat, cuplat.
- Instalatii exterioare (de climatizare, de incalzire, pompe de caldura, etc.)
- accese auto, spații pentru parcare;
- anexe gospodărești;
- spații verzi

Ls, Ls_1, Ls_2 { SUBZONA Locuințe individuale cu servicii } cuprinde loturile 3-8, 9, 12, divizate astfel:

Ls loturi destinate constructiei de locuinte individuale (maxim 2 unități locative pe parcelă), cu regim de inaltime **S+P+1E+Er/M si Hmax de +10.57 m: nr. 12**. Pentru zona aceasta se prevede un procent de ocupare a terenului: **POT maxim de 35%**, coeficientul de utilizare a terenului: **CUT este de maxim 1.05**.
Ls_1 loturi destinate constructiei de locuinte individuale (maxim 2 unități locative pe parcelă), cu regim de inaltime **S+P+1E+Er/M si Hmax de +9.97 m: nr. 9**. Pentru zona aceasta se prevede un procent de ocupare a terenului: **POT maxim de 35%**, coeficientul de utilizare a terenului: **CUT este de maxim 1.05**.
Ls_2 loturi destinate constructiei de locuinte individuale (maxim 2 unități locative pe parcelă), cu regim de inaltime **S+P+1E si Hmax de +6.68 m: nr. 3-8**. Pentru zona aceasta se prevede un procent de ocupare a terenului: **POT maxim de 35%**, coeficientul de utilizare a terenului: **CUT este de maxim 0.70**.

Fiecare lot are asigurat acesul auto. Parcarea autovehiculelor pentru functiunea de locuit se va face obligatoriu in fiecare lot min. 1 loc de parcare/unitate de locuit pentru cladiri cu AU mai mica de 100 mp si min. 2 locuri de parcare/unitate de locuit pentru cladiri cu AU mai mare decat 100 mp. Pentru functiunea de servicii numarul de locuri de parcare se va stabili conform P.U.G. Timisoara si a Anexei 2 aferente. Locurile de parcare vor fi asigurate pe sol, in interiorul parcelelor sau pe parcela nr. 2 destinata parcarilor private. Zona verde minim 40%/parcela.

H cornisa se va considera ca inaltime de referinta in ce priveste distantele intre zonele de implantare a constructiilor si limitele parcelelor (se va pastra H cornisa/2 fata intre constructii si limitele parcelelor conf. RGU 525/1996 sau minim 3.00 m) si' Ghid privind aplicarea reglementărilor de amplasare a construcțiilor față de aliniament'.

Utilizari premise:

- locuințe individuale sau cuplate cu comert la parter (maxim 2 unități locative pe parcelă), cu anexele urbane aferente;
- administrative mici (birouri, sedii societăți comerciale, maxim 50 mp arie utila desfasurata);



- terțiare (comerț, alimentație publică, servicii cu acces cu publicul, servicii profesionale, servicii manufacturiere, maxim 100 mp arie utila desfasurata)
- de sănătate și asistență socială (medic de familie, cabinet medical maxim 100 mp arie utila desfasurata).
- este permisa alipirea a 2 sau mai multe parcele pentru crearea unei zone de servicii de importanta mai mare;
- accese auto, spații pentru parcare;
- anexe gospodărești;
- spații verzi

SP {SUBZONA SPATII VERZI PUBLICE COMASATE} inscise in CF ca si spatii verzi, cuprinde lotul 1 si 47, cu o suprafata de 2 959 mp.

TE { CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII AFERENTE ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE} parcela 51 - realizarea de instalatii de transformare a energiei electrice, bransamente de apa potabila, statii de pompare aferente rețelei de canalizare (in cazul necesitatii), bazine de retentie si separatoare de hidrocarburi pentru apele pluviale, camine majore de racord, zone administrative aferente, etc.

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:

- str. Jecza Peter PE-HD De.125 mm in administrarea SC AQUATIM SRL

Retele de camalizare:

- str. Jecza Peter PVC D=250 mm in administrarea SC AQUATIM SRL

Retea de gaz – Str.Alexandru Jebeleanu

Retea de energie electrica – Str.Alexandru Jebeleanu

-canale de desecare care colectează excesul de umiditate din sol și parțial apele de ploaie, Hcn 613 (in administrarea ANIF) la limita parcelei studiate.

Se propune realizarea unui podet peste Hcn 613, care sa poata prelua gabaritul de 26m aferent PT 1 (conf. Strategia de dezvoltare teritoriala urbana Timisoara Nord) si de asemenea sa prevada extinderea rețelelor edilitare la Sud de HC613, pentru a putea asigura bransarea viitorilor utilizatori. Coroborata cu parcela tehnica nr. 51 ce va prelua echipamente edilitare necesare rețelelor edilitare si va avea un caracter public.



Canalizarea menajera

Pentru preluarea apelor uzate menajere din zona studiata se propune extinderea retelelor de canalizare existente din zona.

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 propusa se va descarca in canalul colector existent pe Str. Jecza Peter prin intermediul caminului de vizitare existent la capatul retelei.

Canalizarea zonei se realizeaza cu tuburi PVC de canalizare cu diametrul $D = 250\text{mm}$. Canalul se amplaseaza in axul strazii, iar la distanta maxima de 50-60 de metri se vor monta cămine de vizitare, precum si la schimbarile de directie.

Canalizarea stradala functioneaza in sistem gravitational pana la colectorul existent.

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 propusa se va descarca in rețeaua canalizare existenta prin intermediul unui camin de vizitare propus.

Reteaua de canalizare menajera va prelua urmatoarele debite:

Debitul zilnic mediu ($Q_{uz\text{ zi med.}}$) = $43.47\text{ m}^3/\text{zi}$ = 0.51 l/s

Debitul zilnic maxim ($Q_{uz\text{ zi max.}}$) = $52.16\text{ m}^3/\text{zi}$ = 0.60 l/s

Debitul orar maxim ($Q_{uz\text{ orar max.}}$) = $5.43\text{ m}^3/\text{h}$ = 1.50 l/s

Retea alimentare apa

Avand in vedere ca in zona exista o rețea de alimentare cu apa aflata in administrarea Aquatim SA. se propune extinderea acestor utilitati. S-a avut in vedere asigurarea necesarului de apa pentru cca 300 locuitori. Sursa de apa va fi rețeaua de alimentare cu apa centralizata a mun. Timisoara. Pentru alimentarea cu apa a tuturor consumatorilor din zona propusa se prevede crearea unei rețele de alimentare cu apa pe amplasament dotata cu hidranti de incendiu supraterani amplasati la maxim 120 m unul fata de altul. Reteaua propusa va asigura atat apa necesara consumului menajer cat si cea de incendiu, fara sa fie nevoie de executia unui foraj. Reteaua propusa se va executa din conducta din polietilena PE-HD cu $D = 125\text{ mm}$, montata in pamant la cca 1.10 m adancime pe un pat de nisip. Reteaua de distributie se va poza de regula in spatiul verde sau trotuar (in afara zonei carosabile), se va echipa cu 8 hidranti de incendiu supraterani precum si 3 camine de vane de sectorizare.

Conducta de apa nou proiectata are rol de rețea de distributie a apei potabile precum zona studiata. Reteaua de apa potabila proiectata se va executa din PEHD PE 100, PN10 si va fi formata din:

- Conducta din PEHD, PE100 PN10, Dn 125 mm, in lungime de $L = \text{cca } 760\text{ m}$. Conducta proiectata se va conecta la conducta existenta de pe Str, Jecza Peter.

Reteaua propusa va asigura debitele:



Debitul zilnic mediu ($Q_{s\text{ zi med.}}$) = 43.47 m³/zi = 0.51 l/s

Debitul zilnic maxim ($Q_{s\text{ zi max.}}$) = 52.16 m³/zi = 0.60 l/s

Debitul orar maxim ($Q_{s\text{ orar max.}}$) = 5.43 m³/h = 1.50 l/s

Canalizarea pluviala

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

Pentru preluarea apelor pluviale provenite de pe suprafetele propuse din PUZ, se propune un canal stradal care va prelua apele pluviale (de pe drumuri) si le va colecta intr-un bazin de retentie cu V=235 mc, dupa care se vor descarca prin pompare in canalul ANIF Hcn 613. Inainte de colectarea apelor pluviale in bazinul de retentie acestea vor trece printr-un separator de hidrocarburi ($q=136.73$ l/s).

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

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

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

Canalizarea pluviala functioneaza în sistem gravitational.

Rețeaua de canalizare pluviala propusa:

- Se va realiza din teava PVC KG SN 8 Dn 400mm; L=800m
- Se prevede amplasarea a 14 camine de vizitare canalizare pluviala.

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

Iluminatul Public: Se propune amplasarea de stalpi metalici din OLZn cu inaltimea de 11m, capabili sa reziste la lovituri de trasnet, echipati cu corpuri de iluminat cu sursa LED de 60W sau cu sursa cu halogenuri metalice de 125W. Stalpii vor fi prevazuti cu tablou electric inglobat in corpul stalpului si vor fi legati la priza de pamant. Alimentarea stalpilor de iluminat se va realiza in cablu pozat ingropat in sapatura predominant in zona verde. Comanda iluminatului public se va realiza de la punctele de aprindere din posturile de transformare propuse.

La fazele urmatoare si anume Certificat de Urbanism si Autorizatie de Construire pentru lucrarile propriu-zise se va obtine avizul definitiv cu solutia alimentarii cu energie electrica a iluminatului public



care va cuprinde toate detaliile de executie necesare constructorului precum si avizele de gospodarie subterana pentru retelele edilitare din zona.

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

Fiecare parcela va beneficia de bransament de telecomunicații.

La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția de racordare și bransament pentru rețelele de telecomunicații care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Rețea TVC: În functie de solicitarile beneficiarilor si a dezvoltarii zonei se va extinde si rețeaua urbana de televiziune în cablu.

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

Gospodarie comunala: Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face pe fiecare parcela, controlat, în containere speciale, urmând a fi efectuate periodic prin colectarea de catre o firma specializata, în baza unui contract si transportate la deponeu autorizat.

Conceptul Nzeb

In baza legii privind performanta energetica a cladirilor nr. 372/2005 cu completarile ulterioare, inclusiv prin legea nr. 101/2020, O.M. MDRAP nr. 386/2016, autoritatea publica locala informeaza publicul larg asupra obligativitatii ca la obtinerea autorizatiei de construire pentru cladiri noi, acestea sa indeplineasca nivelurile de performanta energetica impuse prin cadrul legal incepand cu 31 decembrie 2020.

In acest scop, se impune analiza conformarii energetice a cladirilor nou proiectate, precum si analiza fezabilității utilizarii unor sisteme alternative cu eficienta energetica ridicata (SAER) pentru asigurarea incadrării clădirii în conceptul si nivelul de performanta energetica aferent clădirilor cu consum energetic aproape egal cu zero – (nearly Zero Energy Buildings) nZEB.

Astfel, autoritatea publica locala va include in Certificatul de Urbanism eliberat in scopul emiterii Autorizatiei de construire, cerintele legii 372/2005, de la art. 10, alin. (1) si de la art. 17, alin. (4), privind conforomarea energetica nZEB a cladirilor.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

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



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

Pe baza informatiilor prelucrate s-a constatat ca impactul negativ este in majoritate pe termen scurt, aferent fazei de construire, si poate fi minimalizat prin respectarea si implementarea masurilor prevazute.

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari)

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

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

Se vor respecta limitele impuse de STAS 10009/88 privind poluarea fonica si STAS 6156/1986.

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

Emisiile de poluanti in aer nu vor depasi valorile impuse de O. 462/93.

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

Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritatile administratiei publice locale sau judetene.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul.

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Pentru preluarea apelor pluviale provenite de pe suprafetele propuse din PUZ, se propune un canal stradal care va prelua apele pluviale (de pe drumuri) si le va colecta intr-un bazin de retentie, dupa care se vor descarca prin pompare in canalul ANIF Hcn 613. 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 7.05% spatii verzi. La aceasta suprafata se adauga suprafata de zona verde pe parcela cumuland in total min.40 % din suprafata parcelelor.

Conform HCJ 115/2008 - Spatiile verzi, parcuri, plantatii de protectie, locuri de joaca pentru copii, etc. vor respecta norma de minimum 26 mp/locuitor, dar nu mai puțin de 5% din suprafața totală luată în studiu, restul fiind distribuit echilibrat, prin parcele comasate, in teritoriul supus dezvoltarii urbane.

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. - rețeaua de alimentare cu energie electrica, rețea de canalizare, rețea 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 aparținand 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, parcela tehnica si de asemenea parcelele de zona verde.

Zonele afectate de realizarea acestor obiective au fost instituite in interdictie temporara de construire.

Conform Avizului de Oportunitate emis de Primaria Municipiului Timisoara nr 05/ 02. 03.2023: 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.

Terenul in suprafata de 1276 mp cu notare in Extrasul de Carte Funciara: Certificatul Grefa Nr. 1025/A din 01.04.2022 emis de Judecatoria Timisoara, avand ca obiect anulare act rezolutiune contract, hotarare care sa tina loc de act autentic, pretentii, rectificare Carte Funciara. Notatie temporara pana la incheierea Procesului Civil.



Tabel 6. PROPRIETATEA ASUPRA TERENULUI

	mp	%
Suprafata totala a zonei reglementate	41943	100%
Suprafata ce urmeaza a trece in domeniul public de interes local	15448	36.83%
Teren proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice	26495	63.17%

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

Funcțiunea de locuire și funcțiuni complementare propusă nu este deranjantă pentru vecinătățile din zonă, nu reprezintă factor poluant și se relatează la zonele de locuințe aprobate anterior prin documentații de urbanism din Zona Mehala- Torontalului.

Făce parte din Strategia de Dezvoltare Teritorială Urbană Timisoara Nord aprobată prin HCL 365/26.07.2022.

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

Realizarea investiției va fi oportună pentru populația din zonă, aducând dezvoltare spațială, rețele edilitare moderne, străzi cu profile optime, spații verzi dar și locuințe în contextul unei piețe a locuințelor noi în continuă creștere.

De asemenea aduce îmbunătățiri bilanțului teritorial al funcțiunilor de pe întreg cvartalul, dominat anterior de teren agricol, pe care se depozitează ocazional în mod ilegal deseuri voluminoase și moloz din construcție.

6. CATEGORII DE COSTURI

**Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice:*

- 1. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare - Intocmire PUZ - Studiu de fezabilitate - Studiu de Fezabilitate - Studii de teren (topo, geo, hidro) - Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini, - verificări de proiect Proprietar.*
- 2. Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică Proprietar.*
- 3. Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor Proprietar.*
- 4. Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare.*

***Cheltuieli Pentru Realizarea Investiției:*



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.

Tabel 7. CATEGORII DE COSTURI

NR CRT	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA, OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE		IMPLEMENTARE INVESTITII PUBLICE, EFECTUARE OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE	
	Denumirea obiectivelor de utilitate publică, operațiunilor cadastrale și notariale și a investițiilor propuse 1	Evaluarea estimativa a costurilor	Responsabilul finanțării	Etapile de realizare a operațiunilor și investițiilor (perioada preconizată după aprobarea prin HCL)
1	Operațiuni cadastrale de parcelare conform planșă Proprietate asupra terenurilor	3 950 euro	Dezvoltator	12 luni
2	Trecere cu titlu gratuit în domeniul public al Municipiului Timișoara, conform planșei de Proprietate asupra terenurilor	50 euro	Dezvoltator	12 luni
3	Realizarea echipării cu energie electrică-extindere rețea LES/LEA 0.4 kV (proiect + executie)	48 600 euro	Dezvoltator	60 luni
4	Extindere rețea alimentare cu apă potabilă și de incendiu de la rețeaua Mun. Timișoara, administrată de Aquatim SA	45 000 euro	Dezvoltator	60 luni
5	Extindere rețea canalizare, racordare la sistemul centralizat de canalizare menajeră a Mun. Timișoara, administrat de Aquatim SA	45 000 euro	Dezvoltator	60 luni
6	Realizare proiect tehnic, obținere AC și donarea documentației cu titlu gratuit pentru realizare drumuri propuse prin PUZ	10 000 euro	Dezvoltator	60 luni Condiție pentru obținere AC pentru clădiri propuse prin PUZ
7	Realizare, amenajare și recepție drumuri propuse prin PUZ	147 400 euro	Dezvoltator	60 luni Condiție pentru recepție clădiri propuse prin PUZ

Intocmit, Specialist atestat RUR

Arh. Stancu Ispas Ioana

