

S.C. "ARHITECT TRÎMBI• A• " S.R.L.
TIMI• OARA, str. MARTIR MIROSLAV TODOROV, nr.2
Telefon: 0256/432212
fax: 0256/436845
e-mail:gta@mail.dnttm.ro

MEMORIU

Proiect nr.47/2005

1. Introducere

1.1.DATE DE RECUNOA• TERE A DOCUMENTA• IEI

Denumirea lucr• rii : **PLAN URBANISTIC ZONAL
EXTINDERE ZON• REZIDEN• IAL• CU FUNC• IUNI
COMPLEMENTARE • I SERVICII
EXTRAVILAN MUNICIPIUL TIMISOARA
JUDE• UL TIMI•**

Nr. proiect : **47/2005**

Ini•iator
(Beneficiar) : **POP GEORGETA MARIA
SOMESAN MIHAIL ROMULUS DORIN
BURZA MARIANA AURORA
RUSAN OTILIA VALERIA
ILIE RODICA**

Elaborator
(Proiectant) : **s.c."ARHITECT TRÎMBI• A• "s.r.l.

s.c."Cos Mun West" s.r.l.

s.c."CAPABIL"s.r.l.

s.c."TECHNO PRO WATER"s.r.l.

s.c."MS-CAD"s.r.l.**

Data elabor• rii : **OCTOMBRIE 2006**

Faza de proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)**

1.2.OBIECTUL PUZ

• SOLICITĂRI ALE TEMEI – PROGRAM

Prezenta documentație are ca obiect studierea posibilităților de conturare a unei zone de locuire cu funcțiuni complementare în extravilanul municipiului Timisoara, pe arealul cuprins între strada Arinului la nord-est, DE115 la sud-est, DE426/1; DE494; DE467/2 la sud-vest și HCn 91-6 la vest.

În cadrul acestui areal mai larg, pe terenul aflat în proprietatea beneficiarilor, POP GEORGETA MARIA, SOMESAN MIHAIL ROMULUS DORIN, BURZA MARIANA AURORA, RUSAN OTILIA VALERIA, ILIE RODICA, teren ce se află în imediata vecinătate a intravilanului extins al comunei Dumbravita, se dorește crearea unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare și a unei zone destinate serviciilor.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile. Rezervarea suprafețelor de teren, necesare viitoarelor drumuri.
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare.

Terenul pentru care se elaborează prezenta documentație în fază de Plan Urbanistic Zonal, are o suprafață totală de 6.04 ha și este identificat astfel:

- proprietari:

POP GEORGETA MARIA - 1/6 parte

SOMESAN MIHAIL ROMULUS DORIN - 1/6 parte

BURZA MARIANA AURORA - 1/6 parte

RUSAN OTILIA VALERIA - 1/6 parte – reconstituire L.18/1991 cu nr.14074/2005

ILIE RODICA - fiica, 2/6 parte – mostenire legală cu nr. 18984/2005

- terenuri

Ø **C.F. nr. 141286-Timisoara**

A 490/1 - Arabil extravilan - 10700mp

A 464/1 - Arabil extravilan - 41800mp

A 493/1 - Arabil extravilan - 7900mp

• PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII, PENTRU ZONA STUDIATĂ

Conform intențiilor conturate prin Planul Urbanistic General al localității Timisoara și parcelările efectuate la sud de arealul studiat, acesta are parțial destinația de zonă de locuire cu funcțiuni complementare și parțial de servicii.

Certificatele de urbanism eliberate de Primaria Municipiului Timisoara pentru alte terenuri înscrise în această zonă, confirmă intențiile de dezvoltare a unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare în perimetrul arealului studiat.

1.3.SURSE DOCUMENTARE

• LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR PUZ

Pentru întocmirea acestei documentații s-au consultat:

- P.U.G. Timisoara

- Plan de Amenajare a Teritoriului Intercomunal Periurban în relație cu Municipiul Timișoara, proiect nr.40172/010, întocmit de Societatea comercială de proiectări "IPROTIM" S.A. Timișoara;
- P.U.Z. cu caracter Director Dumbrișoara.

În urma analizei documentațiilor mai sus menționate, se pot trage următoarele concluzii generale:

- zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de **zonă rezidențială cu funcțiuni complementare** pentru parcela **A464/1** având suprafața de 4.18 ha și **zonă de servicii** pentru parcelele **A490/1 și A493/1** cu o suprafața de 1,86 ha, în concordanță cu vecinătățile;
- soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zonă în cont atât de parcelările și P.U.Z.-urile deja aprobate în zonă, de concluziile documentațiilor întocmite și de avizele obținute, dar și de trama majoră propusă de P.U.Z. Director Dumbrișoara.
- echiparea edilitară se propune a se dezvolta cu noi trasee și rețele pentru alimentarea cu apă, canalizare, gaze naturale, telefonie, etc.

- **LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU PUZ**

Paralel cu întocmirea acestei documentații s-au solicitat avize de la toți deținătorii de gospodării subterane din zonă.

Conform avizului nr. 11036/27.01.2006 emis de SC ELECTRICA SA amplasamentul propus spre lotizare este afectat de existența unei linii aeriene de 110kV. La lotizare se va ține seama de distanțele minime impuse de normative pentru culoarul de protecție și anume 18,5 m interdicție de construire din axul stâlpului.

Conform avizului nr.12005-00/3923 din 14.12.2005 emis de ROMTELECOM SA amplasamentul nu este afectat de rețele de telefonie.

Conform avizului D.G.N.TG.MUREȘ 3314/14.12.2005, nu există rețele de gaz în zonă care să afecteze terenul studiat.

Avizul SC COLTERM SA, s-a obținut fără eventuale condiții.

Conform avizului nr.U12005-00-3923 din 04.01.2006 emis de R.A.T.Timisoara amplasamentul nu este afectat de rețele subterane.

Conform avizului nr.23569 din 22.12.2005 emis de AQUATIM pe amplasament există rețele, proiectarea PUZ-ului tinând cont de condițiile avizului.

- **DATE STATISTICE**

Nu e cazul.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- **POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII**

Terenul studiat se află la nord-vest față de limita municipiului Timisoara, învecinându-se, la vest și nord, direct cu terenuri aflate în teritoriul administrativ al comunei Dumbrăvița.

- **RELĂȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL, ETC.;**

Terenul (S= 6.04ha) se învecinează cu:

La nord-est

- parcela A114/2/3 – aflata in teritoriul administrativ al com. Dumbravita
- parcela A114/2/2/1 – aflata in teritoriul administrativ al com. Dumbravita

La sud-est

- DE494

La sud-vest

- DE494, DE476, DE426/1

La nord-vest

- HCn 91-6

Zona studiată este accesibilă de pe drumul de exploatare DE476 ce face legătura cu Calea Aradului pe langa magazinul Selgros.

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

Zona pentru care se întocmește Planul Urbanistic Zonal este situată în apropierea Căii Aradului, în vecinătatea Serelor.

Din concluziile generale ale Planului Urbanistic General menționăm:

- poziția terenului îi conferă o așezare importantă în cadrul rețelei de localități din județ (vecinătatea cu teritoriul localității Dumbrăvia) și cu obiective de interes maxim din municipiul Timișoara – respectiv centrele comerciale SELGROS și REAL;

- pentru realizarea locuințelor solicitate de populație se are în vedere reparcelarea suprafețelor și extinderea suprafețelor cuprinse în intravilanul aprobat;

- zona aferentă circulației necesită creșteri în suprafață, modernizări, realizări de noi trasee (în P.U.G.-ul municipiului Timișoara, este propus traseul prevăzut cu patru benzi de circulație al unui drum de ocolire ce se racordează la Calea Aradului și se descarca în DJ spre Lipova);

- echiparea edilitară a localității se propune a se dezvolta cu noi trasee și rețele pentru alimentarea cu apă, canalizări, gaze naturale, telefonie, etc.

Zona studiată în cadrul Planului Urbanistic Zonal, cu o suprafață de 6.04 ha, are următoarele caracteristici dominante:

- existența unui element valoros de cadru natural, învecinat cu teritoriul administrativ Dumbravita ;

- existența la o distanță de aproximativ 500 m, a traseului de circulație auto – foarte solicitat, Timișoara – Arad, pe latura sud/vestică a zonei studiate;

- existența la limita nord/vestică a terenului, a unui canal de desecare aflat în administrarea ANIF;

- prezenta pe mai multe laturi ale terenului, a drumurilor de exploatare, ce facilitează generarea traseelor pentru drumurile de acces;

- existența rețelei electrice LEA 110 Kv, ce impune interdicții de construcție de 18.5 m din axul rețelei (conform avizului cu nr. 11036/27.01.2006 al ELECTRICA BANAT S.A.);

- existența la limita sudică a parcelei **A464/1**, a unei lotizări cu caracter rezidențial, ce a fost recent aprobată prin H.C.L. nr. 187/29.07.2003 a Consiliului Local al primăriei Timișoara (Plan Urbanistic Zonal "EXTINDERE ZONĂ REZIDENȚIALĂ – PARCELARE ÎN TIMIȘOARA" Zona Calea Aradului – SERE Timișoara, proiect nr.52/2003 întocmit de S.C. ARHITECT TRÎMBIĂ S.R.L.) și în perimetrul căreia se dezvoltă locuințe aflate în curs de execuție având și rețelele de utilități asigurate.

2.3. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.Z.

Paralel cu întocmirea acestei documentații s-au solicitat avize de la toți deținătorii de gospodării subterane din zonă.

Pentru operațiile privind modernizarea circulației, s-a prezentat situația existentă și cea propusă în cadrul Comisiei de Circulație a municipiului Timișoara, obținându-se avizul favorabil nr TH2006.003535/07.09.2006

Pe tot parcursul elaborării documentației de față, s-au făcut repetate consultări împreună cu factorii de decizie ai Direcției de Urbanism ai Primăriei municipiului Timișoara.

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE

Terenul are o suprafață relativ plană, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare, deci are asigurată stabilitatea generală.

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

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

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

Geologic. Zona se caracterizează prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcătuit din argile, prafuri, nisipuri și pietrișuri cu extindere la peste 11 m adâncime. Fundamentul cristalin-granitic se află la cca. 1.400 – 1.700 m adâncime și este străbătut de o rețea densă de microfalii (fracturi), dintre care prezintă interes "FALIA TIMIȘOARA VEST" (dar nu în cazul de față).

Seismicitatea. Din punct de vedere seismic, normativul P100/92 încadrează amplasamentul studiat în zona "D" cu o perioadă de col $T_c = 1,0$ sec. și un coeficient seismic $k_s = 0,16$, echivalentul gradului de intensitate seismică 7,5MKS față de care se va aplica sporul corespunzător clasei de importanță a construcției în cauză.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 de 0,70m.

Cu ocazia realizării sondajelor de adâncime s-a constatat că nivelul apelor subterane apare la cota de -2,50m (în sondajele S1 și S2). Conform buletinelor de analiză al apei, rezultă că apa nu este agresivă față de betoane, având un conținut de 53,2mg/dm³ cloruri și 134,4 mg/dm³ sulfuri.

2.5.CIRCULAȚIA

• ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE

Având în vedere că toate terenurile ce fac obiectul studiului de față au în prezent caracter agricol, circulația s-a desfășurat până în prezent prin intermediul drumurilor agricole existente.

Din moment ce intențiile de viitor presupun dezvoltarea unei zone rezidențiale, tratarea circulației rutiere va trebui să fie în balanță atât relația cu intravilanul municipiului Timișoara, cât și corelarea cu teritoriul administrativ Dumbrăvița și arterele majore deja generate.

• CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI, INCOMODITĂȚI ÎNTRE TIPURILE DE CIRCULAȚIE, NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ȘI DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI, INTERSECȚII CU PROBLEME, PRIORITĂȚI

La momentul actual accesul pe terenurile din arealul studiat se face pe drumurile de exploatare existente, acestea racordându-se atât la străzile din intravilanul localității Timișoara cât și la străzile comunei Dumbrăvița.

Având în vedere destinația propusă a zonei studiate va trebui creată o soluție pentru viitoarele circulații ce vor avea ca punct de start traseele actuale ale drumurilor de exploatare și vor deservei zonele rezidențiale propuse. De asemenea se vor crea artere noi de circulație pentru o fluență mai bună a traficului.

Soluția de rezolvare a acestor probleme este prezentată în detaliu la punctul "MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI".

2.6.OCUPAREA TERENURILOR

• PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren arabil.

• RELAȚIUNI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Conform prevederilor P.U.G. Timișoara, în vecinătatea arealului studiat se prevede dezvoltări de zone rezidențiale cu funcțiuni complementare. De asemenea se propun și zone destinate serviciilor. În imediata apropiere, în vecinătatea Căii Aradului, s-au dezvoltat mari platforme destinate comerțului și serviciilor: SELGROS și REAL.

Propunerile din documentația de față conțin funcțiuni ce sunt compatibile atât cu destinația zonelor învecinate cât și cu prevederile documentațiilor de urbanism aprobate.

• GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Zona detaliată în P.U.Z. are o suprafață de 6.04 ha, teren arabil în extravilan.

• ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

În zona aferentă terenului studiat nu există construcții.

• ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE

Funcțiunile complementare aferente noii zone de locuințe, vor asigura necesarul noului cartier cu mici dotări, cum ar fi farmacii, grădini, etc.

Zona de servicii care va fi propusă prin studiul de față, va prevedea trei parcele destinate dezvoltării unor unități comerciale, birourilor și serviciilor, urmînd ca aceste dotări să facă o tranziție între zona rezidențială aferentă teritoriului administrativ Dumbrăvița și marile platforme comerciale deja menționate: SELGROS și REAL.

- ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

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

- EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE ÎNVECINATE

Nu este cazul.

- PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Analiza situației existente a relevat disfuncționalități grupate pe categorii:

a) de circulație (au fost dezvoltate la punctul referitor la Căi de comunicație):

- traseele drumurilor de exploatare din zonă nu permit rezolvări coerente, fiind necesare intervenții suplimentare pentru asigurarea continuității drumurilor în zonă, respectiv asigurarea unor profile transversale corespunzătoare, precum și inițierea unor drumuri noi, compatibile cu dezvoltarea unei zone de servicii;

b) funcționale

- existența rețelei LEA 110 kV, ce traversează terenul de la nord la sud și impune o față cu interdicție de construire.

2.7. ECHIPAREA EDILITARĂ

1. Căi de comunicație

În prezent, accesul rutier la amplasament se face de pe DE 476.

Analiza situației existente a relevat următoarele disfuncționalități ale circulației rutiere:

- zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente;
- trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, cea de zonă de locuire și funcțiuni complementare, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.

2. Alimentare cu apă și canalizare – situația existentă

- În cadrul unui PUZ anterior, s-a executat la limita sudică a parcelei **A 464/1**, o lotizare cu caracter rezidențial, ce a fost aprobată prin H.C.L. nr. 187/29.07.2003 a Consiliului Local al primăriei Timișoara (Plan Urbanistic Zonal "EXTINDEREA ZONĂ REZIDENȚIALĂ – PARCELARE ÎN TIMIȘOARA" Zona Calea Aradului – SERE Timișoara, proiect nr.52/2003 întocmit tot de S.C. ARHITECT TRÎMBIĂȘ S.R.L.) și în perimetrul căreia se dezvoltă locuințe aflate în curs de execuție având și rețelele de utilități asigurate.

În zona studiată în PUZ există rețele de apă-canal aflate în administrația R.A.A.C. AQUATIM (apa – ø 100 mm și canal - ø 250 mm). Prin avizul DTAC nr. 23569 din 22.12.2005, se permite folosirea rețelelor existente în zona studiată în PUZ, cât și extinderea acestora, cu îndeplinirea cerințelor menționate în aviz.

3. Alimentarea cu gaze naturale

Conform avizului D.G.N.TG.MUREȘ 3314/14.12.2005, nu există rețele de gaz în zonă care să afecteze terenul studiat.

4. Alimentarea cu energie electrică

Conform avizului nr. 11036/27.01.2006 emis de SC ELECTRICA SA amplasamentul propus spre lotizare este afectat de existența unei linii aeriene de 110kV.

La lotizare se va ține seama de distanțele minime impuse de normative pentru culoarul de protecție și anume 18,5 m interdicție de construire din axul stâlpului.

5. Telefonizare

Conform avizului nr.12005-00/3923 din 14.12.2005 emis de ROMTELECOM SA amplasamentul nu este afectat de rețele de telefonie.

6. Rețea de televiziune în cablu

În zonă nu există rețea urbană de televiziune în cablu.

2.8. PROBLEME DE MEDIU

• RELAȚIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT

Terenurile încadrate în zona extinsă de studiu au în prezent, categoria de folosință de terenuri arabile.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă de zone de locuire și funcțiuni complementare, este în continuă creștere.

Ținând cont de poziția terenului, se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

• EVIDENȚAREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu e cazul.

• MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Nu e cazul

• EVIDENȚAREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu e cazul.

• EVIDENȚAREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu e cazul.

2.9. OPĂRIUNI ALE POPULAȚIEI

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

- extinderea funcției de locuire adaptată la configurația terenului și specificul zonei limitrofe;
- asigurarea de terenuri rezervate funcțiilor complementare și serviciilor;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- cooperarea proprietarilor din zonă în ideea generării unei zone dezvoltate armonios,
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1.CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea elementelor operate în ultimii ani în zonă.

Intențiile de extindere a zonelor de locuire și funcțiuni complementare, au generat și pun în continuare problema apariției de noi străzi. Unul din scopurile propuse ale documentației de faș este și clarificarea caracterului și a secțiunii transversale a acestor noi drumuri.

3.2.PREVEDERI ALE P.U.G.

Teritoriul studiat prin documentația de faș nu a fost pân în prezent obiectul unui studiu de urbanism. Conform planului Urbanistic al localității Dumbravita se evidențiază tendința de unificare a intravilanului extins cu cel al municipiului Timisoara.

3.3.VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune generarea unei zone de locuire cu funcțiuni complementare cu obligativitatea propunerii unui minim 5% din suprafaș de spații verzi.

De asemenea pentru zonele de servicii propuse, se impune asigurarea unui procent de 20% din suprafaș ocupat de zone verzi.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȘIEI

Zona de locuinșe și servicii propusș în cadrul prezentei documentașii, este amplasatș in nord-vestul orasului Timisoara, in apropierea drumului DN 69, ce unește Timisoara cu Aradul.

Din punct de vedere al lucrșrilor rutiere existente, zona studiatș este mșrginitș de drumurile de exploatare DE 426/1, respectiv DE 494. Un alt drum de exploatare DE 491 desparte parcelele A 490/1 si A 493/1. În prezent aceste străzi sunt din pșmânt, cu o lșime de cca. 4m.

Comunicarea directș cu Calea Aradului se face prin intermediul DE 476, prelungirea drumului ce trece pe langa Selgros. Aceastș stradș – cu caracter de arterș majorș - face legștura între localitatea Dumbșrșvia și Calea Aradului, racordul la aceasta realizșndu-se prin girășia existentș în zona Selgros. Aceastș stradș va avea 4 benzi de circulașie de 3,50 m (câte 2 pe sens), mșrginite de zone verzi de 2,00 m lșime, piste de ciclști (1,00 m) și trotuare pietonale (3.00 m) (vezi planșa C-108/2– **PTTB**).

Racordul acestei străzi care traversează zona pe direcșia Est-Vest cu străzile importante se va realiza prin intersecșii amenajate (girășii, benzi de viraj stânga).

Pentru deservirea rutierș din incinta viitorului cvartal de locuinșe, se propune amenajarea unei reșele de străzi cu caracter de deservire localș, racordate la reșeaua stradalș prevșzutș în planurile urbanistice limitrofe.

Proiectele stradale proiectate sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitșii (Ord. M.T. nr. 50/1998) și cu Planul Urbanistic General al Timisoarei, fiind alcștuite din :

Pentru străzile secundare cu douș benzi de circulașie (12,00 m) se propune: – 7,00 m parte carosabilș, mșrginitș de o parte și de alta de 2x1,50 m zonș verde și 2x1,00 m trotuare pentru circulașia pietonalș (vezi planșa C-108/2 – **PTTA**).

Lucrșrile rutiere se vor executa cu fundașie din balast și piatrș spartș cu o îmbrșcșmintș bituminoasș ușoarș.

Apele meteorice de pe zona drumurilor și trotuarelor vor fi dirijate prin intermediul pantelor transversale și longitudinale spre gurile de scurgere racordate la canalizarea proiectatș (vezi lucrșri edilitare).

Configurașia planș a zonei studiate nu necesitș lucrșri semnificative privind sistematizarea pe verticalș a incintei.

Lucrurile de sistematizare pe verticală se rezumă la excavarea stratului vegetal și la spații umpluturi locale în vederea asigurării pantelor minime necesare scurgerii apelor meteorice spre căile de circulație din zonă.

La realizarea parcelelor de colț, s-a ținut cont de raza de racordare între străzi.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI CARACTERISTICI

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- Ø Generarea unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare, ce va fi introdusă în intravilanul extins al localității Timisoara, pe parcela A 464/1 ce are suprafața de 4.18ha; din punct de vedere funcțional, se va înscrie în tipul de subzonă rezidențială cu funcțiuni complementare propusă cu locuințe mici, cu dotările aferente: clădiri D+P, D+P+1E, max. D+P+1E+M. Vor rezulta 39 parcele destinate construirii de locuințe în regim individual sau cuplat, cu o suprafața a parcelei de cca. 600-1100 mp. și cu posibilitatea de prevedere a spațiilor libere la parter pentru funcțiuni compatibile cu funcțiunea de locuit.
- Ø Realizarea unei zone de servicii pentru parcelele A 490/1 și A 493/1; vor rezulta 3 parcele destinate dezvoltării serviciilor; pentru această zonă de servicii se va institui obligativitatea întocmirii de documentații în fază de Planuri Urbanistice de Detaliu, prin care se vor reglementa Coeficientul de Utilizare al Terenului, Regimul de Încălțime și funcțiunea finală.
- Ø Rezervarea suprafețelor de teren pentru funcțiuni complementare și spații verzi necesare zonei, plantații de protecție în lungul drumurilor.
- Ø Asigurarea cooperării proprietarilor de terenuri din zonă, în vederea realizării unei zone rezidențiale coerente, valorificându-se potențialul zonei.
- Ø Asigurarea accesului în zona studiată prin configurarea finală a traseului arterei majore de 26,0 m, ce relaționează municipiul Timișoara cu localitatea Dumbrăvița.
- Ø Rezervarea suprafețelor de teren necesare lucrurilor mari de infrastructură, noilor drumuri de acces și propunerea unor secțiuni transversale corespunzătoare, operație ce se va realiza corelat cu evoluția zonei.
- Ø Valorificarea drumurilor de exploatare, prin postrarea și dezvoltarea traseelor inițiale;
- Ø Prezentarea de profile transversale ale căilor de circulație majoră propuse, cu stabilirea zonei de implantare a construcțiilor față de axul fiecărei căi rutiere.
- Ø Asigurarea locurilor de parcare necesare funcționării zonei.
- Ø Asigurarea infrastructurii necesare ridicării calității vieții (drumuri de acces de categorii diferite, alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz) și stabilirea zonelor de protecție;
- Ø Rezolvarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și canalizării pentru zonele rezidențiale propuse.
- Ø Asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga zonă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz, conform propunerilor și avizelor.

Funcțiunile principale permise în zonă vor fi din gama :

- locuințe individuale;
- dotări din sfera serviciilor ;
- spații verzi și plantații de protecție ;

- parcaje și drumuri de deservire ;
- echipamente tehnico-edilitare.

Funcțiunile complementare admise în zona vor fi din gama :

- § comerț (mici dotări de comerț alimentar și nealimentar, comerț cu amănuntul, alimentație publică -cafenele, cofetării, patiserii, unități de prestări servicii)
- § dotări pentru educație (învățământ cu caracter privat),
- § sănătate și asistență socială (dispensare, cabinete medicale private, farmacii, etc.)
- § sedii firme, activități și servicii pentru profesii liberale,
- § spații verzi amenajate pentru petrecerea timpului liber, parcuri,

Realizarea de spații de comerț și servicii de utilitate publică este permisă numai pe parcelele nealocate pentru locuințe, cu condiția ca acestea să nu aducă aglomerări de persoane, care să depășească 50 de locuri pentru fiecare tip de dotare / investiție.

Serviciile admise în zona vor fi din gama :

- § instituții publice, birouri, servicii, comerț, alimentație publică, cultură, cult, centre de afaceri, sedii firme, instituții financiar-bancare, reprezentanțe, sedii O.N.G.-uri, fundații, târg expozițional, spații polifuncționale, etc.
- § dotări pentru educație,
- § sănătate și asistență socială (dispensare, cabinete medicale private, farmacii, etc.)
- § spații verzi amenajate pentru petrecerea timpului liber, parcuri,

Soluția propusă este prevăzută a se realiza etapizat, funcție de ritmul populației zonei, precum și de bugetul comunității proprietarilor de teren vizând posibilitatea de finanțare a dotărilor cu echipare tehnico-edilitară caracteristică unei zone de locuințe și dotări aferente.

- Ø Pentru zona de locuințe individuale se prevede un procent de ocupare al terenului (POT) maxim de 35%, iar pentru zonele cu funcțiuni complementare de maxim 40%.
- Ø Coeficientul de utilizare al terenului (CUT) pentru zona de locuit este de maxim 1,5 iar pentru parcelele cu funcțiuni complementare maxim 3,0.
- Ø Pentru zona de servicii se propune procentul de ocupare al terenului (POT) maxim de 50% iar coeficientul de utilizare al terenului (CUT) se va stabili prin P.U.D.-uri ulterioare.

INDICI CARACTERISTICI:

- § Suprafața totală studiată = 6,04 ha
- § Număr de parcele= 39 pentru locuințe
- § 1 parcelă funcțiuni complementare.
- § 3 parcele destinate serviciilor

Stabilirea acestor propuneri s-a făcut în concordanță cu prevederile P.U.G. Timișoara și corelat cu celelalte intervenții din zonă .

BILAN• TERITORIAL

SUPRAFE• E TEREN	SITUA• IA EXISTENT• mp	SITUA• IA PROPUS• mp
PARCELAT Parcelat locuire Func•iuni complementare Utilit••i (bazine reten•ie) Spa•ii verzi	41.800	27.947 = 66,87% 2.090 = 5% 40 = 0,09% 2.090 = 5%
CIRCULA• II Carosabil, trotuare, parc• ri	-	9.633 = 23,04%
TOTAL	41.800	41.800=100%

SUPRAFE• E TEREN	SITUA• IA EXISTENT• mp	SITUA• IA PROPUS• mp
PARCELAT Parcelat servicii din care Spa•ii verzi	10.700+7.900=18.600	16.134 mp = 86,7% 3227 mp = 20%
CIRCULA• II Carosabil, trotuare, parc• ri	-	2.466 mp = 13.25%
TOTAL	18.600	18.600=100%

3.6.DEZVOLTAREA ECHIP• RII EDILITARE

Alimentare cu ap• propus•

S-a avut în vedere asigurarea necesarului de ap• pentru zona de parcele având ca beneficiari **POP, SOMESAN, BURZA, RUSAN • i ILIE**, format• din 43 parcele.

Pentru alimentarea cu ap• a zonei studiate în PUZ se propune bran•area locuin•elor propuse la re•eaua de ap• existent• (\varnothing 100 mm).

De asemenea, exist• o strad• propus• unde nu exist• re•ea de ap• •i se propune extinderea re•elei existente, pentru alimentarea loturilor 32-38. Re•eaua propus• se va executa din conduct• din polietilena PE-HD cu diametrul Dn 100 mm cu L= 70 m, montat• în p•mânt la 1,10 m adâncime pe un pat de nisip. Re•eaua de distribu•ie se va poza de regul• în spatiul verde (în afara zonei carosabile), se va echipa cu 7 hidran•i de incendiu supraterani, amplasa•i la distan•e cuprinse între 100 – 120 m unul de altul.

Debitele necesare sunt :

$$Q_{S\ ZI\ MED} = 37,48\ mc/zi = 0,43\ l/s$$

$$Q_{S\ ZI\ MAX} = 43,10\ mc/zi = 0,49\ l/s$$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 3,95\ mc/h = 1,09\ l/s$$

Dimensionarea re•elei de distribu•ie s-a f•cut la debitul $Q_{s\ orar\ max} = 1,09\ l/s$ •i s-a verificat la $Q_v = 0,7 \times 1,09 + 5,0 = 5,76\ l/s$, rezultând diametrul conductei Dn 100 mm.

Canalizare menajer•

Pentru preluarea apelor uzate menajere provenite de la locuintele din PUZ, se propune descarc•rea acestora în canalul menajer existent, administrat de AQUATIM, D =

250 mm. De asemenea, pe același tronson menționat mai sus, corespunzător parcelelor 1 - 18, unde nu există utilități, se propune extinderea canalului menajer pe o lungime de 70 m. Apele pluviale vor fi preluate separat.

Întreaga rețea de canalizare este prevăzută pe un teritoriu extins din partea de nord-vest a comunei Dumbrăvița. Rețeaua de canalizare are ca beneficiar R.A.A.C. AQUATIM. La limita de proprietate între Dumbrăvița și Aquatim se va monta un debitmetru pentru contorizarea apei.

Debitele de ape uzate menajere evacuate sunt:

$$Q_{UZI\ MEDIU} = 29,98 \text{ mc/zi} = 0,34 \text{ l/s}$$

$$Q_{UZI\ MAX} = 34,48 \text{ mc/zi} = 0,39 \text{ l/s}$$

$$Q_{UO\ MAX} = 3,16 \text{ mc/h} = 0,87 \text{ l/s}$$

Canalizare pluvială

Debitul de ape pluviale colectate de pe suprafața studiată este de:

$$Q_{PL} = 0,20 \times 0,85 \times 75 = 12,75 \text{ l/s}$$

Apele pluviale sunt colectate de rigole pluviale deschise, amplasate pe marginea drumului, urmând ca apoi să fie descarcate în bazinele de retenție prevăzute în zona verde, pe parcelele nr. 20 și 29.

Volumul fiecărui bazin de retenție este de 30 mc.

Apa acumulată va fi utilizată la stropit zonele verzi. Bazinele de retenție vor fi integrate într-o amenajare peisagistică în această zonă de agrement.

DATE TEHNICE ALE INVESTITIEI

2.1. Suprafața și natura juridică a terenului ce urmează a fi ocupat.

Pentru parcelarea zonelor studiate și pozarea lucrărilor edilitare este necesară ocuparea temporară pe perioada executiei - pentru rețele, după cum urmează:

Teren ocupat temporar

- conductă de apă	150 mp
- conductă de canalizare	130 mp
<hr/>	
Total ocupat temporar	280 mp
Teren ocupat definitiv	
- rigole pluviale	450 mp
- bazine de retenție	40 mp
<hr/>	
Total ocupat definitiv	490 mp

Caracteristicile geologice ale terenului de amplasament.

Conform studiilor geotehnice elaborate pentru diferite lucrări din apropierea zonei s-au identificat umpluturi de pământ de cca. 0,40 m, argile până la cca. 0,80 m, urmate de straturi de nisip și pietriș.

Adâncimea de îngheț conform STAS 6054 -77 este 0.80 m.

În urma studiilor făcute în zonă apa freatică se găsește la 1,50 - 2 m.

La data întocmirii proiectelor de execuție pentru lucrări descrise mai sus se vor elabora studii geotehnice pe amplasament.

În conformitate cu prevederile Normativului P.100/92 și harta de zonare seismică a teritoriului, comuna DUMBRĂVIȚA se încadrează într-un amplasament cu condiții

specifice zonei “ D “ ($K_S = 0.16$) • i perioada de col• $T_C = 1$.

Clasa de importan•• a obiectului este III conform P.100/92. Categoria de important• “C” construc•ii de important• normal• conform H.G. 261/1994 anexa nr.2 privind stabilirea categoriei de importan•• a construc•iilor.

- **Alimentarea cu energie electrica**

În zon• apar noi consumatori de energie electric• .

Bilan•ul consumatorilor se apreciaz• astfel :

- 39 locuin•e în regim P+1

39 x 15 kW / loc

$P_i = 585 \text{ kW}$

$P_s = 195 \text{ kW}$

- 4 obiective cu func•iuni complementare

4 x 120kW / obiectiv

$P_i = 480 \text{ kW}$

$P_s = 240 \text{ kW}$

- iluminat stradal: - 44LL x 0,25 kW / LL

$P_i = 11 \text{ kW}$

$P_s = 11 \text{ kW}$

TOTAL

$P_i = 1076 \text{ kW}$

$P_s = 446 \text{ kW}$

Pentru alimentarea cu energie electric• a locuin•elor • i obiectivelor se propune amplasarea a dou• posturi trafo prefabricate • i racordurile de 20kV aferente din surs• ENEL – ELECTRICA SA.

De la post trafo pleac• re•ele stradale în execu•ie subteran• (~ 1320m) de la care prin intermediul cutiilor de distribu•ie se realizeaz• bran•amente individuale la locuin•e • i obiective cu func•iuni complementare.

Pe drumurile de circula•ie propuse se va prevedea • i iluminat stradal executat cu cablu subteran, stâlpi metalici • i corpuri de iluminat stradale.

Toate aceste lucr•ri se execut• de firme atestate ANRE pentru acest gen de lucr•ri pe baza proiectelor elaborate de ENEL – ELECTRICA BANAT SA.

- **Telecomunica•ii**

ROMTELECOM-ul sau al•i operatori de telecomunica•ii vor dezvolta re•ele în zona studiat• , de la care se vor realiza bran•amente individuale la locuin•e • i obiective.

- **Re•ea TVC**

Operatorii de specialitate vor dezvolta re•ele de cabluri TV în zona studiat• , de la care se vor realiza bran•amente individuale la locuin•e • i obiective.

În proiectare • i execu•ie se vor respecta toate normele • i normativele in vigoare.

- **Alimentarea cu gaze naturale**

Eventualele extinderi ale re•elelor de gaze naturale existente se vor face •inând seama de solicit•rile beneficiarilor • i în urma ob•inerii cotei de gaze naturale de la DISTRIGAZ-NORD Timi•oara.

- **Gospod•rie comunal•**

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la deponeul municipiului Timișoara.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

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

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă .

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.

- Prin regulamentul de urbanism se prevede plantarea a cel puțin a unui arbore la o suprafață de 150 mp de parcelă constructibilă .
- De asemenea spațiul plantat pe fiecare parcelă nu va fi mai mic de 25% din suprafața lotului
- Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse a fost necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea.

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTĂRÂRII 1076 din 08/07/2004)

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la :

1.a. Soluțiile de urbanism propuse creează suportul pentru activități viitoare. Fiind P.U.Z. pentru zonă de locuințe, locuitorii vor avea nevoie de servicii, funcțiuni complementare aferente noilor dezvoltări rezidențiale.

1.b. Se încadrează în P.U.Z. director

1.c. Actualmente terenul are categoria de folosință teren arabil, dar nu este un teren valoros pentru culturi, calitatea acestuia nefiind mulțumitoare. Se vor consulta și rezultatele studiului O.S.P.A. privind clasa de fertilitate a terenului, factor ce va fi luat în calcul și în ipoteza scoaterii terenului din circuitul agricol.

1.d. Propunerile documentației de urbanism de extindere a zonei rezidențiale nu afectează mediul, fiind P.U.Z. pentru locuințe. În zona respectivă nu se desfășoară activități industriale și nu se utilizează substanțe poluante care să afecteze mediul.

1.e. Prin canalizare și alimentare cu apă în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special la :

2.a. Propunerile promovate prin documentația de fașă produc niște efecte ireversibile. Terenul agricol dispare dar schimbarea se produce în sens pozitiv. Se creează locuri de muncă prin serviciile create, se realizează locuințe noi, spații verzi aferente, locuri de joacă pentru copii, extinderea zonei rezidențiale a localității.

2.b. Nu e cazul.

- 2.c. Nu se produc efecte transfrontaliere.
- 2.d. Nu e cazul.
- 2.e. Nu există riscuri pentru sănătatea umană.
- 2.f. Nu e cazul.
 - 2.f.i. – nu sunt zone naturale speciale și nici patrimoniu natural care să fie afectat.
 - 2.f.ii - nu e cazul. Nu se depășesc standardele și valorile limită de calitate a mediului.
 - 2.f.iii - nu e cazul.
- 2.g. Nu e cazul.

4.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgirea profilului transversal - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare.

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

5. Concluzii – măsuri în continuare

- **Înscrierea amenajărilor și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG.**

Arealul studiat, nu este inclus într-un plan urbanistic. Conform intențiilor deja conturate în propunerile conținute în Planul Urbanistic General al municipiului Timisoara, zona studiată se înscrie din punct de vedere al zonificării funcționale în zonă de locuire cu funcțiuni complementare și servicii.

- **Categoriile principale de intervenții care să susțină materializarea programului de dezvoltare**

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației și extinderea infrastructurii tehnico - edilitare.

- **Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate**

• înându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonelor rezidențiale cu funcțiuni complementare în extravilanul municipiului Timisoara, trebuie asigurat atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții armonioase, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor și serviciilor necesare funcționării.

Întocmit,
arhitect GEORGETA TRÎMBIĂ A