
PLAN URBANISTIC ZONAL "DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE" EXTRAVILAN JEBEL, JUD. TIMIS"
Proiect nr. 211/2022

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării	: PLAN URBANISTIC ZONAL „DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE” EXTRAVILAN JEBEL JUDEȚUL TIMIȘ
Nr. proiect	: 211/2022
Inițiator (Beneficiar)	: PRIMARIA COMUNEI JEBEL
Elaborator (Proiectant)	: S.C.”903 STUDIOARH”S.R.L.
Data elaborării	: DECEMBRIE 2022
Faza de proiectare	: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

1.2 OBIECTUL P.U.Z.

SOLICITARI ALE TEMEI PROGRAM

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal de față, este determinată de intenția de a transforma o zonă cu funcțiunea actuală agricolă din estul localității Jebel– zonă aflată în extravilan– în zonă destinată funcțiunilor de locuit și funcțiunilor complementare acestora, cu dotările aferente și legăturile ce se impun cu vecinătățile.

Obiectul prezentei documentații îl reprezintă studiul a doua terenuri cu destinație agricolă, situate în extravilanul localității Jebel, urmărindu-se ca prin studiul de față să se propună:

- schimbarea destinației terenului în vederea realizării unei lotizări cu caracter rezidențial și funcțiuni complementare,
- rezervarea suprafețelor de teren necesare străzilor nou propuse
- realizarea lucrărilor tehnica-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

Propunerile din această documentație vor ține cont de prevederile din P.U.G.-lu (aflat în curs de elaborare) localității Jebel și alte documentații de urbanism aprobate în zonă.

Se vor respecta prospectele stradale minime, 12m pentru străzile interioare.

Suprafața de teren detaliată în acest PUZ, situată în imediata vecinătate a intravilanului, este cuprinsă între intravilanul localității situat la vest și sud, calea ferată Liebling- Jebel situată la nord, drumul județean 693b Liebling- Jebel la sud și parcele aflate în proprietate privată, identificate cu nr cad.406444 și 406441, situate la est

Terenul ce constituie obiectul studiului de față este situat în extravilanul localității Jebel și din punct de vedere al categoriei de folosință este **pășune aflat în circuitul agricol**

1.3.SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

- Pentru terenul studiat a fost obținut Certificatul de Urbanism nr.47/21.11.2022
- Conform Planului Urbanistic General al localității Jebel, terenul de față este situat în extravilanul localității și are destinația de teren agricol
- Terenul studiat este delimitat astfel:
 - la nord de către calea ferată Liebling- Jebel (identificată cu nr. cad.409378)
 - la vest de parcela cu nr. cad. 407516 proprietatea privată, aflată în intravilanul localității, cu destinație de locuire, parcela neconstruită
 - de parcela cu nr. cad.40992 aflată în proprietatea Comunei Jebel, parcela pe care este amenajat o drum de pietriș în intravilanul localității.
 - la sud de canalul de desecare identificat cu nr. cad 406438
 - la est de terenuri aflate în proprietate privată identificate cu nr. cad 406441, 406444, situate în extravilan, libere de construcții, aflate în circuitul agricol

1.3.2. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

Certificatul de Urbanism nr. 47/21.11.2022 a fost obținut în baza H.C.L. nr.19/15.04.2003, privind aprobarea Planului Urbanistic General Comuna Jebel.

Suportul topografic și cadastral a fost actualizat, avizul de începere al OCPI Timiș nr.5856/2022 confirmând realitatea topografică cu cea cadastrală

1.3.3. DATE STATISTICE

Datele statistice sunt furnizate de către:

- Plan Urbanistic General Comuna Jebel aprobat cu H.C.L. nr.19/15.04.2003
- Plan Urbanistic General Comuna Jebel aflat în curs de elaborare

1.3.4. PROIECTE DE INVESTITII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI

Terenul studiat este accesibil din intravilanul localității Jebel prin intermediul străzilor existente – majoritatea străzi pietruite.

Zona nu este urbanizată, fiind situată în imediata vecinătate a limitei intravilanului, dezvoltarea propusă pe terenul ce face obiectul studiului va beneficia de întreaga infrastructură a Localității Jebel.

Conform Programului Operațional de Infrastructura Mare (POIM) Localitatea Jebel este beneficiara a dezvoltării sistemului de apa-canal centralizat, zona aflata in imediata vecinătate beneficiind de rețea de apa si canalizare (aflata in curs de execuție)

Conform Planului Urbanistic General aflat in lucru, pentru zona studiata se propune investiția in extinderea zonei rezidențiale

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Până în anii 90, terenurile aflate in imediata vecinătate a intravilanului localității Jebel aveau caracter agricol. Explozia investițiilor din ultimii ani, a contribuit la sporirea solicitărilor de suprafețe de teren dedicate dezvoltării de zone rezidențiale. O data cu dezvoltarea echipării edilitare a Comunei, realizarea de rețea de apa si canal centralizata, a crescut numărul solicitărilor de terenuri destinate construirii de locuințe si funcțiuni complementare locuirii. Prin aprobarea de Planuri Urbanistice, terenurile agricole au fost introduse în intravilan și au devenit construibile.

2.1.2. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

PUZ -ul de față tratează un amplasament situat în imediata vecinătate a zonelor rezidențiale din intravilanul localității. Ținând cont de faptul că terenul studiat va avea la rândul său funcțiunea de locuire cu dotări complementare, locuirea fiind existenta deja in proximitate, putem trage concluzia că se înscrie în direcția de dezvoltare a zonei. Se observa tendința de dezvoltare a localităților de-a lungul principalelor cai de comunicație – drumurile ce leagă localitatea de restul teritoriului. La sud de drumul ce leagă Jebel de Liebling, frontul construit depășește poziția amplasamentului studiat.

2.1.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

Ca urmare a poziției parcelei studiate in contextul urbanistic al localității Jebel in imediata vecinătate a intravilanul localității și implicit vecinătatea cu rețelele de echipare edilitară, se poate aprecia ca zona se va dezvolta si va deveni o zona dominata de locuințe individuale cu regim mic de înălțime, cu funcțiuni complementare. Zona va fi ocupata aproape in totalitate, realizarea investiriilor publice dar si a unui eventual parteneriat public-privata urmând sa permită susținerea financiara atât a soluțiilor de echipare centralizata a zonei, precum si dezvoltarea tramei stradale.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1. POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Terenul studiat este situat în partea estica a localității, la limita intravilanului, în extravilanul localității pe terenuri ce au caracter agricol, într-o poziție a cărei potențial permite dezvoltarea zonei de locuințe cu funcțiuni complementare.

Terenul ce face obiectul PUZ beneficiază de întreaga rețea de străzi a localității Jebel

Terenul in suprafața totala de 81.587mp, se afla in proprietatea Comunei Jebel si este înscris in:

CF nr. 406410, Suprafața=34.659mp - Pășune in extravilan

CF nr. 406417, Suprafața=46.928mp – Pășuna in extravilan
- nu există sarcini

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Zona are un caracter preponderent rural. Principala caracteristică a funcțiilor ce ocupa zona studiată este aceea de unitate, privind tipologia funcției, adică de zone agricole. Terenul studiat este liber de construcții de orice natură, însă în zonele din imediata vecinătate în vest există construcții, cu precădere construcții de locuințe în regim de înălțime parter.

2.5.2. RELATIONARI INTRE FUNCȚIUNI

- Intre funcțiile existente pe terenurile aflate în vecinătate și funcțiile propuse prin prezentul proiect va exista o cooperare funcțională întrucât este vorba de aceeași funcție. Funcțiile complementare locuirii și serviciile asociate locuirii nu sunt prezente în vecinătatea amplasamentului studiat.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

2.6.1. STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, ÎN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITĂȚII (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale – după caz)

Terenurile aflate în imediata proximitate a terenului studiat, sunt deservite de rețele de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă și canalizare situate de-a lungul străzilor aflate în intravilan. Cheltuielile de extindere a rețelelor de utilități vor fi asigurate de către beneficiarul Comuna Jebel.

2.7. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Proprietatea este publică, construcțiile ce sunt propuse a se realiza sunt imobile rezidențiale care în zona de funcții complementare la parter pot adăposti servicii destinate întregii zone.

Potrivit legii propunerea de reglementare va fi supusă consultării populației în cadrul **procedurilor de informare a populației** ce vor fi organizate de Primăria Comunei Jebel, Compartimentul Urbanism,

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.5.1. ELEMENTE DE TEMĂ, FUNCȚIONALITATE, AMPLASARE

Prin tema de proiectare stabilită de comun acord cu beneficiarul investiției, se solicită următoarele:

- realizarea unui ansamblu rezidențial destinat construirii de clădiri cu regim mic de înălțime
- asigurarea în incintă a locurilor de parcare necesare funcțiilor propuse.
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga incintă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă și canalizare, conform propunerilor și avizelor, etc.

Documentația are drept obiect:

1. Realizarea pe un teren, în suprafață de 81.587 mp, a unei lotizări care să adăpostească imobile destinate locuirii și funcțiunilor complementare
2. Asigurarea în incinta a locurilor de parcare necesare.
3. Asigurarea de spații verzi amenajate, în suprafață totală de minim 5% din suprafața terenului.
 1. Generarea unui cartier rezidențial cu funcțiuni complementare, ce va fi inclus în viitorul P.U.G. al localității Jebel. Din punct de vedere funcțional, se va înscrie în tipul de subzonă rezidențială cu funcțiuni complementare propusă cu locuințe mici, cu dotările aferente: locuințe P+1E(M) funcțiuni complementare și servicii P+1E+M(Er),.
 2. Vor rezulta un total de 78 parcele destinate construirii de locuințe.
 3. Propunerea unei subzone cu funcțiuni complementare locuirii, comerț, servicii. Se vor asigura 10 parcele ce vor fi destinate funcțiunilor complementare, serviciilor și dotărilor, ce va fi mobilate cu construcții cu un regim de înălțime maxim P+1E+M(Er), având servicii la parter.
 4. Propunerea unei trame stradale care să deservească zona proiectată și rezolvarea circulației la nivelul întregii zone.
 5. Rezervarea suprafețelor de teren necesare noilor drumuri de acces și propunerea unei secțiuni transversale corespunzătoare, operație ce se va realiza etapizat, corelat cu evoluția zonei.
 6. Asigurarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor dotări.
 7. Asigurarea de spații verzi necesare zonei. Se propun 4 parcele destinate spațiilor verzi astfel: 1 parcelă cu rol de protecție a locuințelor față de calea ferată, amenajată peisajer cu arbori plantați, 1 parcelă destinată amplasării bazinului de retenție, a postului trafo și a punctelor de conexiune cu utilitățile viitoare, 1 parcelă cu lățime de 2m destinată întreținerii canalului de desecare situat la limita sudică a amplasamentului.
 8. Asigurarea locurilor de parcare pentru fiecare parcelă, necesare funcționării zonei.
 9. Asigurarea cooperării proprietarilor de terenuri din zonă, în vederea realizării unei zone rezidențiale coerente, valorificându-se potențialul zonei.
 10. Rezolvarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și canalizării pentru zona rezidențială propusă.
 11. Asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga zonă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă, conform propunerilor și avizelor anexate, etc.

3.5.1. BILANT TERITORIAL INDICI CARACTERISTICI

- BILANT TERITORIAL

SUPRAFATA TEREN	SITUATIA EXISTENTA mp	SITUATIA PROPUASA mp
SCc- subzona cai de comunicare rutiera	-	18.542 22.73%
Suprafete teren	-	63.045 77.27%
Szl- subzona locuinte	-	50.092 (79.33%)

		61,40%	
Szc- suzona funct. complementare	-	6.541 (8.01%)	8,01%
Szv-subzona spatii verzi amenajate	-	6.412 (7.86%)	7.86%
TOTAL	81.587	81.587	100,00%

• **INDICI CARACTERISTICI**

Locuire

P.O.T. max. 35%

C.U.T.max. 1,05

Regim de inaltime max. P+E(M)

Spatii verzi minim 20% din suprafata parcelei

Funcțiuni complementare

P.O.T. max. 40%

C.U.T.max. 1,2

Regim de inaltime max. P+1E+M(Er)

Spatii verzi minim 20% din suprafata parcelei

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

1. Alimentarea cu energie electrică

În zonă apar noi consumatori de energie electrică, preponderent de uz casnic.

Conform PE 132/2003 bilanțul energetic al consumatorilor de energie electrică se apreciază astfel:

- 78 locuințe in regim P+1E, P+M
78 x 20 kW / loc.

$P_i = 1.560 \text{ kW}$
 $P_s = 312 \text{ kW}$

- 10 zona comert, servicii si functiuni complementare
10x 65 kW / zona

$P_i = 650 \text{ kW}$
 $P_s = 130 \text{ kW}$

- iluminat stradal
24LL x 0,25 kW / LL

$P_i = 6 \text{ kW}$
 $P_s = 6 \text{ kW}$

TOTAL

$P_i = 2.216 \text{ kW}$
 $P_s = 448 \text{ kW}$

De la postul trafo vor pleca rețele electrice stradale (~ 740m) de la care se vor realiza bransamente individuale la locuinte si obiective cu functiuni complementare.

De asemenea se va prevedea iluminat stradal cu corpuri de iluminat cu vapori de mercur sau sodiu de 250W.

Toate aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de SC ENEL ELECTRICA BANAT SA sau alți proiectanți autorizați și se vor executa de către de firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

2. Telecomunicații si televiziune in cablu

La comanda beneficiarului, operatorii de specialitate vor dezvolta rețele de telecomunicații, internet și cablare în zonă. De la aceste rețele se vor realiza bransamente individuale la locuințe și obiectivele cu functiuni complementare.

La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 132-2003; PE 107-1995; P 118-1999).

3. Alimentarea cu gaze naturale

Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la DISTRIGAZ-NORD Timișoara.

4. Gospodărie comunală

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 depune-l municipiului Timișoara.

5. Lucrări edilitare

Ținând seama de faptul ca în zonă nu există lucrări de alimentare cu apă și canalizare, prin prezenta lucrare se propune un regulament de execuție și bună funcționare a lucrărilor proiectate până la executarea rețelelor magistrale.

Lucrări necesare :

5.1. Alimentare cu apă

Alimentarea cu apa se va face in sistem centralizat, prin extindere si bransamente la rețeaua de alimentare cu apa a localității Jebel.

Legătura cu conducta de apă existentă a Localității Jebel, se va realiza printr-un cămin de bransament propus.

Debitele de apă necesare conform breviarului de calcul sunt:

$$Q_{zimed} = 7,86 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,09 \text{ l/s}$$

$$Q_{zimax} = 10,21 \text{ m}^3/\text{zi} = 0,11 \text{ l/s}$$

$$Q_{orarmax} = 28,61 \text{ m}^3/\text{zi} = 1,19 \text{ m}^3/\text{h} = 0,33 \text{ l/s}$$

Pentru parcelele propuse în planul urbanistic zonal alimentarea cu apă se va realiza prin intermediul unei extinderi ale rețelei de apă a localității Jebel cu o conductă din PE-HD având De 90 mm.

5.2. Canalizare menajeră

Apele uzate menajere vor fi evacuate in sistem centralizat prin racord la rețeaua de canalizare a localității Jebel. Legătura cu conducta de apă existentă a Localității Jebel, se va realiza din străzile aflate în intravilan, printr-un cămin de racord propus.

Apele colectate în canalizarea stradala s-au determinat conform STAS 1846/90. Procentul de restituție se considera de 80% din necesarul de apa calculat pentru etapa de perspectiva apreciata la:

Canalizarea stradala se va executa din tuburi din polietilena riflata, cu diametrul De=250mm.

Canalizarea va funcționa in sistem separativ, canalizarea menajera va prelua strict apele uzate provenite de la grupurile sanitare. Apele provenite din precipitații vor fi preluate separat.

Pe rețeaua de canalizare se vor monta cămine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distante de maxim 60m, obligatoriu la schimbările de direcție si la intersecțiile rețelei. Pe această rețea s-au prevăzut 5 cămine de vizitare.

5.3. Canalizare pluvială

Suprafața totală a zonei studiate este de 81.587mp

Apa de ploaie de pe fiecare parcela pe care se executa case va fi reținuta la neveul terenului. Apa de ploaie se colectează de pe drumurile din zona in rigole laterale vor fi trecute printr-un decantor-separator de hidrocarburi (DSH), ca apoi să ajungă în bazinul de retenție (BR) propus cu o capacitate de 4mc. Apa din bazinul de retenție va fi deversata controlat în canalul de desecare existent în zona

3.7.PROTECȚIA MEDIULUI

3.7.1. DIMINUAREA PÂNĂ LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE

Lucrările proiectate nu influențează obiectivele existente în zonă, ca atare nu se necesită măsuri pentru evitarea pagubelor sau măsuri de refacere a lucrărilor afectate.
juridice

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. ÎNSCRIEREA AMENAJĂRII ȘI DEZVOLTĂRII URBANISTICE PROPUSE A ZONEI ÎN PREVEDERILE P.U.G.

Zona studiată se înscrie din punct de vedere al zonificării funcționale și reglementărilor propuse în propunerile elaborate în Plan Urbanistic General Jebel (aflat în curs de elaborare).

Proiectul P.U.Z. aprobat va fi transmis elaboratorului P.U.G. iar proiectul va fi integrat și preluat în noul P.U.G.

Eforturile proiectantului au fost îndreptate către realizarea în condiții normale a funcțiilor cerute de temă, încadrarea în normele sanitare și de mediu precum și asigurarea unei folosiri a terenului la parametri contemporani.

Regulamentul urban aferent P.U.Z. urmează a fi analizat la întocmirea P.U.G., prevederile acestuia urmând a fi coroborate cu condițiile impuse de această documentație.

4.2. CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENȚII CARE SĂ SUSTINĂ MATERIALIZAREA PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE

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

4.3. PRIORITATI DE INTERVENȚII

Ca măsură prioritară legată de evoluția zonei, se propune corelarea stadiului actual de construcție al zonei cu strategia de dezvoltare a teritoriului situat în estul localității Jebel

De asemenea, operațiunile viitoare din zonă, vor ține seama de schema majoră a circulațiilor propuse, în vederea evitării situațiilor de obstrucționare a traseelor cu construcții.

4.3. APRECIERI ALE ELABORATORULUI P.U.Z. ASUPRA PROPUNERILOR AVANSATE, EVENTUALE RESTRICTII.

Prezentul P.U.Z. "DEZVOLTARE ZONA DE LOCUINTE CU SERVICII COMPLEMENTARE- JEBEL SUD, extravilan Jebel, Județul Timiș" are un caracter de reglementare ce explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe întreaga zonă studiată.

Apreciem propunerile avansate ca fiind în concordanță cu previziunile de dezvoltare ale localității Jebel.

Întocmit,
arhitect Lucian Stancu