

---

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

### **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

### 2.2.2. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA, SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL

- Zona ce face obiectul studiului este favorizată prin prisma legăturii facile la țesutul localității.
- Accesibilitatea zonei este asigurată de existența arterelor majore, respectiv DJ 693B și a străzilor aflate în intravilanul localității, acest lucru asigurând fluidizarea traficului atât în sensul încărcării zonei cât și în sensul descărcării acesteia
- În sensul cooperării în domeniul edilitar, datorită faptului că beneficiarul este autoritate publică se poate constata că există toate premisele asigurării traseelor utilităților. La nivel edilitar întreaga zonă este în curs de racordare la rețeaua centralizată de apă-canal.
- Parcelele studiate nu sunt deservite de utilități dar dezvoltarea este iminentă în sensul finalizării lucrărilor autorizate prin Programul Operațional de Infrastructură Mare
- Zona nu este dotată cu servicii de interes local și general.

### 2.3.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

Pentru realizarea studiului geotehnic s-au precizat lucrările de prospectare geotehnică, stabilite conform **NORMATIVULUI PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENȚELE ȘI METODELE CERCETĂRII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE NP 074/2007.**

#### 2.3.2. DATE GENERALE DESPRE AMPLASAMENT ȘI CONSTRUCȚII

Amplasamentul cercetat ce face obiectul studiului de față se află în extravilanul localității Jebel, jud. TIMIȘ, identificat prin planul de situație anexat.

Terenul prezintă o denivelare de maxim 40 cm, amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare.

**Suprafața relativ netedă a câmpiei** a imprimat apelor curgătoare și a celor în retragere, cursuri rătăcitoare 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.

**In asemenea situații, stratificația 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 100 m adâncime. Fundamentul cristalin-granitic se află la circa 1400 □ 1700 m adâncime și este străbătut de o rețea densă de microfilități (fracturi).

**Seismicitatea. Conform codului de proiectare seismică P100-1/2013**, condițiile locale de teren studiat în localitatea Jebel sunt caracterizate prin valorile perioadei de colt

**T<sub>c</sub> = 0,7sec.; a factorului de amplificare dinamica maxima a accelerației orizontale a terenului β<sub>0</sub> = 2,50; a spectrului normalizat de răspuns elastic (din codul menționat) și accelerația terenului pentru proiectare a<sub>g</sub>=0,20g.**

Adâncimea maxima de îngheț este stabilita conform STAS 6054-77 de 0,70m.

Din punct de vedere climatic, zona se caracterizează prin următoarele :

- a) Temperatura aerului:
- Media lunară minimă: -1°C – Ianuarie;
  - Media lunară maximă: +20 °C ... 21°C – Iulie-August;
  - Temperatura minimă absolută: -35,3°C;
  - Temperatura maximă absolută: +40,0°C;
  - Temperatura medie anuală: +10,9°C;
- b) Precipitații:
- Media anuală: 631 mm.

### **Regimul eolian**

**Regimul eolian** indică o frecvență mai mare a vânturilor din sectorul vestic, cu precipitații bogate și viteze medii ale acestora de 3 m/s ... 4 m/s. Vântul dominant bate din sectorul vestic (15 %).

## **2.4.CIRCULATIA**

### **2.4.1. ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFASURAREA, IN CADRUL ZONEI, A CIRCULATIEI RUTIERE, FERROVIARE, NVALE, AERIENE**

Circulația rutiera se desfășoară fără dificultatea pe artera principala DJ693B – drum asfaltat cu 1 banda pe fiecare sens, cu lățime minima de 3m/banda. Rețeaua de drumuri din intravilanul localității este formata din străzi de categoria a -IV-a, străzi de deservire locala amenajai cu pietriș, cu lățime variabila, care debușează in cele 2 axe majore ale circulației rutiere- DJ693B și Dn59 Timișoara- Moravița.

Calea ferata CFR linia 920 Jebel Liebling este amplasata la limita nordica a parcelelor studiate; Circulația feroviara are caracter sporadic, exclusiv pentru trenuri de marfa, transportul persoanelor fiind suspendat

Nu exista trasee aeriene in zona .

### **2.4.1. Capacitati de transport, greutate in fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulații, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacitati și trasee ale transportului in cumul, intersecții cu probleme, prioritati**

Terenul ce face obiectul acestui studiu are acces la rețeaua stradala a Comunei Jebel și la DJ 693B, soluția de rezolvare fiind prezentata in detaliu in capitolul Modernizarea circulației.

Nu exista intersecții cu probleme sau dificultăți in trafic datorita traficului redus înspre/dinspre Liebling.

Este necesara modernizarea traseelor existente și realizarea de străzi de deservire locala in interiorul terenului studiat prin PUZ.

Prioritate o reprezintă modernizarea drumul de acces din DJ693B la un profil transversal adecvat, realizarea podețului de trecere peste canalul de descarcă și prevederea de trotuare pietonale de-a lungul parții carosabile.

## **2.5.OCUPAREA TERENURILOR**

### **2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ**

Zona are un caracter preponderent rural. Principala caracteristica a funcțiilor ce ocupa zona studiata este aceea de unitate, privind tipologia funcțiunii, adica de zone

agricole. Terenul studiat este liber de constructii de orice natura, insa in zonele din imediata vecinatate in vest exista constructii, cu precadere constructii de locuinte in regim de inaltime parter.

#### 2.5.2. RELATIONARI INTRE FUNCTIUNI

- Intre functiunile existente pe terenurile aflate in vecinatate si functiunile propuse prin prezentul proiect va exista o cooperare functionala intrucat este vorba de aceeasi functiune. Functiunile complementare locuirii și serviciile asociate locuirii nu sunt prezente in vecinatatea amplasamentului studiat.

#### 2.5.3. GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Terenul studiat este liber de constructii de orice fel

#### 2.5.4. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Nu este cazul

#### 2.5.5. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE

Noile funcțiuni complementare propuse, vor deservi întreaga zona existența.

#### 2.5.6. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Terenul studiat nu are în prezent spatii verzi amenajate.

#### 2.5.7. EXISTENTA UNOR RISCURI NATURALE IN ZONA STUDIATA SAU IN ZONELE VECINE

Nu au fost identificate riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

#### 2.5.8. PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI.

Principalele disfuncționalități ale zonei sunt legate de lipsa de echipare edilitara si de proasta calitate a drumurilor de deservire locala.

### 2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

#### 2.6.1. STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, ÎN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITĂȚII (debite si rețele de distribuție apa potabila, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrica, rețele de telecomunicație, surse si rețele de alimentare cu căldura, 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 apa și canalizare situate de-a lungul străzilor aflate in intravilan. Cheltuielile de extindere a rețelelor de utilități vor fi asigurate de către beneficiarul Comuna Jebel.

#### 2.6.2. PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITĂȚI

Absența utilităților: gaz. Curent, apa curenta

Asigurarea accesului pe teren NU va implica măsuri specifice, accesul actual fiind rezolvat prin intermediul drumurilor din intravilanul localității

### 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) — MLPAT (nr. 16/NN/1999) si ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se tratează in cadrul unor analize de

evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor fi:

#### 2.7.1. RELATIA CADRU NATURAL –CADRU CONSTRUIT

Intervențiile in zona studiata vor avea in vedere ca toate construcțiile și amenajările vor fi percepute in mare măsura de la nivelul pietonului, sens in care toate rezolvările specifice vor respecta aceasta reglementare. Ca urmare a acestui fapt se va acorda o atenție deosebita prezentei spatiilor plantate de protecție. Se va asigura si un balans optim intre suprafața ocupata construcții si suprafața rezervata spațiului verde pe parcele. Se va acorda atenție sortita nu doar la aspectul cantitativ al spatiilor verzi.

#### 2.7.2. EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE SI ANTROPICE

In urma studiului zonei s-a constatat ca nu este cazul nici de riscuri naturale, nefiind terenuri cu probleme de alunecare sau inundabile si nici de riscuri antropice.

#### 2.7.3.MARCAREA PUNCTELOR SI TRASEELOR DIN SISTEMUL CAILOR DE COMUNICATII SI DIN CATEGORIILE ECHIPARII EDILITARE, CE PREZINTA RISCURI PENTRU ZONA.

Intervențiile propuse in cadrul zonei studiate nu vor prezenta riscuri pentru zona – nici cele edilitare si nici căile de comunicație propuse.

#### 2.7.4. EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITA PROTECTIE

Nu e cazul.

#### 2.7.5. EVIDENȚIEREA POTENTIALULUI BALNEAR SI TURISTIC

Nu e cazul.

### 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Proprietatea este publica, construcțiile ce sunt propuse a se realiza sunt imobile rezidențiala care în zona de funcțiuni 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 URBANISTICA

### 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.

A fost reactualizată baza de date prin aducerea la zi a zonei cu dezmembrările efectuate.

Intențiile de extindere si reconfigurare a zonelor rezidențiale, au generat și pun în continuare problema apariției de noi străzi. Unul din scopurile propuse ale documentației de față este și clarificarea caracterului și a secțiunii transversale a acestor noi drumuri.

### **3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.**

Zona studiată se afla în extravilanul localității Jebel, Planul Urbanistic General al Comunei Jebel nu impune anumite prevederi pentru parcelele ce fac obiectul prezentului proiect.

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Zona studiată, actualmente cu caracter agricol este caracterizată de prezența terenurilor agricole nefolosite

Prin parcelarea propusă, prin dimensiunea acceselor carosabile, secțiunile transversale propuse, spațiile verzi de aliniament proiectate, se va genera o zonă rezidențială cu un caracter semi/rural, adecvat zonei.

Se vor asigura suprafețele adecvate de spații verzi atât în interiorul parcelelor, cât și la nivelul spațiilor verzi amenajate propuse.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

**3.4.1. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI ȘI A TRANSPORTULUI ÎN COMUN (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare+garare: amplasarea stațiilor pentru transportul în comun, amenajarea unor intersecții, sensuri unice, semaforizări)**

Terenul ce face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal, în suprafață de 81.587 mp este situat în extravilanul localității Jebel

Pentru deservirea rutieră a proprietăților ce fac obiectul planului urbanistic, s-a propus amenajarea unei rețele de străzi cu prospectul de 12m și 16m dispusă pe direcția est – vest , respectiv nord-sud a zonei studiate.

Rețeaua stradală proiectată se racordează pe latura estică la străzile existente în intravilanul localității, care continuă într-un mod planificat

Prezentul proiect stabilește și prospectul stradal al drumului care face legătura între DJ693 B și parcela studiată

Proiectele stradale proiectate sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități rurale (Ord. M.T. nr. 50/1998)

Structurile rutiere vor fi alcătuite dintr-o fundație de balast și piatră spartă cu o îmbrăcăminte bituminoasă ușoară.

Apele meteorice colectate prin rigole deschise vor fi deversate în canalul de desecare existent în zonă.

Proiectele stradale prevăzute prin prezentul proiect sunt următoarele:

Profil transversal tip 1 -12m lățime: prevăzut cu: 1,50m trotuar – circulație pietonală pe ambele părți, parte carosabilă cu lățime de 6,00m, cu două benzi de lățime 3,00m, fiecare, câte una pe sens, staționari laterali cu lățime de 2,50m /spații verzi de aliniament cu lățime de 0,50m/3,00m pe o singură parte.

Profil transversal tip 2 – 16m lățime: prevăzut cu 1,50m trotuar – circulație pietonală pe o singură parte, staționari laterali cu lățime de 2,50m /spații verzi de aliniament cu lățime de 0,50m/3,00m pe o singură parte, parte carosabilă cu lățime de 7,00m, cu două benzi de lățime 3,50m fiecare, câte una pe sens, spații verzi de aliniament cu lățime de 1,50m pe o singură parte, pista de biciclete cu lățime de 3,00m cu două benzi de 1,50m fiecare, câte una pe sens.

Profilele transversale tip sunt prezentate în planșa 211A02 „Reglementări urbanistice – zonificare”.

În prezentul proiect a fost prevăzută posibilitatea amplasării unei stații pentru transportul în comun, pe ambele sensuri, în vecinătatea racordului cu drumul ce face legătura între intravilanul localității și DJ Liebling- Jebel.

Fiecare lot propus este prevăzut cu acces pietonal și auto.

În profilele transversale sunt prevăzute staționari laterale cu lățimi de minim 2.50m.

Gararea autovehiculelor se va face exclusiv în interiorul loturilor nou propuse

#### **3.4.2. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI FERROVIARE**

Nu este cazul

#### **3.4.3. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI NAVALE**

Nu este cazul

#### **3.4.4. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI AERIENE**

Nu este cazul

#### **3.4.5. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI PIETONALE (trasee pietonale: piste pentru bicicliști: condiții speciale pentru persoane cu mobilitate redusă)**

Toate străzile nou propuse sunt prevăzute cu trotuare cu lățimi de minim 1,50m

Parcelele destinate amenajării cu spații verzi, parcelele nr. 35 și nr.1, vor fi amenajate și cu platforme pietonale, accesul pietonal realizându-se facil

Pistele pentru bicicliști au fost prevăzute cu sens recreativ de-a lungul străzii cu profil transversal tip 2, asigurându-se protecția față de zona carosabilă. Pistele pentru bicicliști vor putea fi întrerupte de către accesul auto și pietonal la parcelele riverane.

Trotuarele și căile de traversare a străzilor vor fi astfel rezolvate încât să înlesnească circulația persoanelor cu mobilitate redusă și/sau imobilizate în cărucior.

### **3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI CARACTERISTICI**

#### **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 funcțiunilor 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 mobilată 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

<b>SUPRAFATA TEREN</b>	<b>SITUATIA EXISTENTA mp</b>	<b>SITUATIA PROPUSA mp</b>	
<b>SCc- subzona cai de comunicare rutiera</b>	-	<b>18.542</b>	<b>22.73%</b>
<b>Suprafete teren</b>	-	<b>63.045</b>	<b>77.27%</b>
<b>Szl- subzona locuinte</b>	-	<b>50.092</b>	<b>(79.33%)</b>
		<b>61,40%</b>	
<b>Szc- subzona funct. complementare</b>	-	<b>6.541</b>	<b>(8.01%)</b>
		<b>8,01%</b>	
<b>Szv-subzona spatii verzi amenajate</b>	-	<b>6.412</b>	<b>(7.86%)</b>
		<b>7.86%</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>81.587</b>	<b>81.587</b>	<b>100,00%</b>

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

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

- 10 zona comerț, servicii și funcțiuni complementare  
10 x 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 locuințe și obiective cu funcțiuni 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 firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

#### **2. Telecomunicații și televiziune în 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 funcțiuni 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 că 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 apă se va face în sistem centralizat, prin extindere și bransamente la rețeaua de alimentare cu apă 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:

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

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

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

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 în 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 apă calculat pentru etapa de perspectiva apreciată la:

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

Canalizarea va funcționa în 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 distanțe de maxim 60m, obligatoriu la schimbările de direcție și 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 parcelă pe care se executa case va fi reținută la nivelul terenului. Apa de ploaie se colectează de pe drumurile din zona în 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 deversată 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.

### **3.7.2. PREVENIREA RISCURILOR NATURALE**

Surse de poluanți pentru apele subterane în perioada de execuție, respectiv exploatare, nu există.

Riscurile care pot apărea pentru sănătatea umană sau pentru mediu sunt cele din perioada de execuție a lucrărilor.

Poluanții pentru aer în timpul execuției sunt: praful, zgomotul, gaze de eșapament. Praful rezultă de la execuția săpăturilor, împrăștierea nisipului, a pământului, din compactare etc.

### **3.7.3. EPURAREA SI PREEPURAREA APELOR UZATE**

Apele uzate descărcate în final sunt descărcate la stația de epurare a localității Jebel.

### **3.7.4. DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR**

Deșeurile menajere se vor colecta în europubele, care se vor amplasa pe o platformă amenajată în cadrul fiecărei parcele. Gunoiul menajer va fi colectat de o firmă specializată.

### 3.7.5. RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDĂRI DE MALURI, PLANTĂRI DE ZONE VERZI, ETC.

În prezent, terenul nu este degradat.

Pe fiecare parcelă se va asigura amenajarea spațiilor verzi.

### 3.7.6. ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPAȚII VERZI

Spațiile verzi vor fi constituite în sistem mixt fâșii și pete astfel:

-fâșie de 10m lățime e-a lungul căii fretate Jebel- Liebling,

-fâșie de 2m lățime de-a lungul canalului de desecare situat la limita sudică a amplasamentului

- pete – o parcelă în suprafața de 1.983mp și o parcelă în suprafața de 529mp destinată amplasării bazinului de retenție și a postului trafo.

### 3.7.7. PROTEJAREA BUNURILOR DE PATRIMONIU PRIN INSTITUIREA DE ZONE PROTEJATE

Nu este cazul

### 3.7.8. REFACEREA PEISAGISTICĂ ȘI REABILITARE URBANĂ

Modernizarea tramei stradale împreună cu întreaga infrastructură, va însemna pentru zonă, momentul în care se vor putea executa și corela toate lucrările de plantare a aliniamentelor de spații verzi ce fac parte din prospectul drumurilor.

### 3.7.9. VALORIFICAREA POTENTIALULUI TURISTIC ȘI BALNEAR

Nu este cazul

### 3.7.10. ELIMINAREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICĂȚIE ȘI AL REȚELELOR EDILITARE MAJORE

Odată cu finalizarea infrastructurii edilitare și rutiere în zonă, se vor elimina disfuncționalitățile existente privind traficul.

Se va asigura astfel fluenta traficului la nivel de zonă.

### 3.7.11. Tratarea criteriilor de mediu conform HG 1076/2004

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

**a)** gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;

Planul urbanistic zonal creează un cadru organizatoric și juridic pentru toate proiectele concrete de dezvoltare teritorială ulterioară de pe terenul studiat, cuprinzând toate investițiile din acest areal;

prin natura activităților propuse – locuințe colective, dotării și servicii, se oferă celor interesați posibilități noi de amplasare a locuințelor private;

nu există condiții de funcționare care să necesite atenție deosebită;

proiectul lămurește orizontul alocării resurselor pentru administrația publică Jebel

**b)** gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;

prevederile Planului urbanistic zonal influențează următoarele planuri și programe:

-PUG comuna Jebel în curs de elaborare

-Planuri topografice și actualizarea cadastrului cu dezmembrările ulterioare aprobării

PUZ

-planurile cu utilități sau potențiale zone de restricție emise de regiile proprietare de utilități (apa canal și energie electrică)  
-viitoarele planuri urbanistice (PUZ, PUD) care cor prelua trama stradala propusa prin prezentul proiect

**c)** relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile;

Din perspectiva promovării dezvoltării durabile, planul urbanistic zonal se include în următoarele direcții: înlocuirea cu energii regenerabile a energiilor fosile, dezvoltarea prevenirii și reciclarea deșeurilor, dezvoltarea unui urbanism ce favorizează mixtura de activități, asigurarea unei echipări tehnica-edilitare centralizate pentru întreaga zonă;

**d)** problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

- alimentarea cu apă se va realiza în sistem centralizat, prin extindere de la rețeaua publică a Jebel-ului
- evacuarea apelor uzate menajere este propusă în sistem centralizat, prin racordare la canalizarea Jebel;
- sunt de încurajat soluțiile de folosire a energiilor regenerabile în toate cazurile și la toate nivelurile posibile, sursele de energii fiind disponibile la nivelul zonei;
- evacuarea deșeurilor se va face diferențiat pentru cele menajere, preluate de regia municipală Retim.
- protecția ariilor construite împotriva poluării provenite din trafic este prevăzută a fi rezolvată prin spații verzi și plantații de aliniament;

**e)** relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor).

Planul cuprinde prevederi din toate strategiile la nivel național, preluate și detaliate la nivel județean în cadrul PATJ Timiș: strategia națională privind gestionarea deșeurilor, strategia națională privind gospodărirea apelor, strategia națională pentru conservarea factorilor de mediu, strategiile naționale, europene și internaționale privind zonele naturale și construite protejate.

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

**a)** probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

- efectele cele mai probabile ale implementării planului se pot raporta la principalii factori de mediu:

**biodiversitatea** nu este afectată, datorită faptului că terenul de față este în circuitul agricol;

**asupra populației** existente nu există efecte semnificative negative ci efecte pozitive ce țin de asigurarea unui mediu construit de înaltă calitate, precum și premisele populării unui teren care la ora actuală este agricol, această intervenție (urbanizare) asupra teritoriului având efecte de cel puțin 200-300 de ani, intervenția fiind reversibilă;

**sănătatea umană** nu va avea de suferit de pe urma implementării planului;

**fauna și flora** nu vor avea de suferit de pe urma implementării planului;

**solul** își va pierde stratul vegetal pe zonele ce vor fi ocupate de construcții sau amenajări, pe toată durata de existență a acestora, acest proces fiind reversibil în urma demolării construcțiilor și amenajărilor;

**apa** este un factor ce nu va avea de suferit datorită echipării centralizate, racordate la sistemul municipal;

**aerul** nu va avea de suferit de pe urma implementării planului, din contră prin

împădurirea și plantarea zonelor verzi, microclimatul local va fi influențat pozitiv;  
**factorii climatici** - temperatură, vânt, presiune, etc, nu vor fi influențați de implementarea planului;

**valorile materiale** care se pierd prin implementarea planului sunt materiile prime și veniturile din agricultură, alegerea fiind aceea de a fructifica mai bine potențialul terenului situat acum în apropierea intravilanului;

implementarea planului nu distruge topografia terenului, ceea ce face ca terenul să fie oricând reversibil la funcțiunea inițială, agricolă;

**b)** natura cumulativă a efectelor;

efectele nu au o natură cumulativă semnificativă;

**c)** natura transfrontieră a efectelor;

în context transfrontalier, nu există efecte semnificative;

**d)** riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);

riscul privind sănătatea oamenilor sau pentru mediu este nesemnificativ

**e)** mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);

Marimea zonei afectate de catre planul propus este de 81.587mp, se estimează că efectele implemetării prezentului plan pot afecta cel mult pe o rază de 100 m;

**f)** valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

**(i)** caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

nu există *valori de patrimoniu cultural, arhitectonic, arheologic sau peisagistic*;

**(ii)** depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;

Nu vor exista depasiriale limitelor impuse de normativele in vigoare. Toate sursele de poluare sunt indentificate astfel incat se iau toate masurile eliminarii acestora inca din etapa de proiectare

**(iii)** folosirea terenului în mod intensiv;

Ca prioritati in zona ce trebuie rezolvate sunt echiparile edilitare si realizarea drumurilor de acces la standarde normale pentru categoria prevazuta. – Este necesara pastrarea in zona a unui nivel corespunzator de ocupare a terenului.

**g)** efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

Suprafețele terestre aparținind domeniului public nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură, care sa necesite instituirea regimului de rezervație științifică ca sa rămâna în proprietate publică și sa dobândeasca regimul de protecție, potrivit procedurii prevăzute la art. 8, din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 236/2000. Realizarea planului urbanistic zonal se inscrie in dinamica de dezvoltare a zonelor de locuinte din vecinatatea intravilanelor existente de pe tot teritoriu national

### **3.7.12.NORME DE IGIENA SI SANATATE PUBLICA**

**Tratarea criteriilor de igiena si sanatate publica conform OMS nr 994/2018**

În ceea ce privește caracteristicile semnificative ale planului urbanistic zonal ce face obiectul prezentului proiect, se precizează următoarele:

Art 3

Cladirile propuse a fi amplasate au obligativitatea unei retrageri de  $h/2$  fata de limita de laterala de proprietate, (dar nu mai puțin de 3m) unde  $h$  este înaltimea maxima la cornisa . Astfel distanta între 2 cladiri destinate locuirii va fi mai mare sau egala cu înaltimea lor Datorita orientari terenului pe directia nord-est/sud-vest si a temei de proiectare toate incaperile destiante locuirii vor fi iluminate natural, cu obligatia asigurarii iluminarii naturala a tuturor incaperilor de locuit pe durata a cel puțin  $1 \frac{1}{2}$  (90 de minute) la solstitiul de iarna Finisajele ce se vor propune pentru fatade vor avea ca scop împiedicarea reflexiei suparatoare a luminii- placaje de sticla mata si geamuri reflexive cu indice de reflexivitate mai mare de 45%

Art 4.

a) la nivelul terenului, pentru fiecare parcela in parte se va amplasa o platforma pentru depozitarea recipientelor de colectare selective a deseurilor menajere cu obligativitatea ca aceasta platforma sa fie amplasata la o distanta de minim 10m fata de ferestrele incaperilor de locuit.

b) spatiile de joaca vor fi dimensionate astfel: 1,3mp/locuitor,

c) pentru fiecare parcela in parte se va prevedea realizarea unei platforme pentru parcare a 2 masini. Distanta parcarilor fata de ferestrele incaperilor de locuit va fi mai mare de 5m

Art 5.

Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită

Art.6

(1) functiunile complementare se vor prevedea cu conditia ca acestea prin functionarea lor sa nu creeze discomfort si riscuri pentru sanatatea locatarilor de la etaele superioare.

Este interzisa amplasarea a unitatilor de productie de orice fel pe terenul studiat prin PUZ

Art.17.

Suprafetele minimale ale incaperilor se vor stabili cu respectarea normativelor Legii 114/1996 si OMS nr.119/2014 luindu-se in considerare legea care stabileste cele mai mari suprafete.

Iluminatul si aerisirea naturala se va face prin suprafete vitrate conform STAS nr 6221-89 si OMS 119/2014 luindu-se in cosiderare normativul care stabileste cea mai mare suprafata vitrata.

### **3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

#### **3.8.1.LISTAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICĂ**

- asigurarea suprafetelor de teren pentru asigurarea prospectelor finale ale drumurilor din perimetrul studiat in suprafata de 18.542mp
- obligativitatea ca drumurile de acces, trotuarele și spațiile verzi din cadrul profilelor transversale ale drumurilor mai sus menționate să devină domeniu public;
- realizarea rețelei de canalizare menajera – aproximativ 1800 ml si racordul la retea existenta
- realizarea rețelei de canalizare pluviala – aproximativ 1800 ml si racordul la canalul de desecare
- realizarea rețelei de aliemntare cu apa – aproximativ 1800ml si racordul la retea existenta
- realizarea rețelei de alimentare cu energie electrica – aproximativ 1800ml si racordul la retea existenta

### 3.8.2. IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL (TEREN + CONSTRUCTII) DIN ZONĂ, CONFORM LEGII 213/1998

- terenul în suprafața totală de 81.5787mp este în proprietatea Localității Jebel, în domeniul privat al Comunei Jebel, în administrarea Consiliului Local Jebel
- CF nr. 406410, Suprafața=34.659mp - Pasune în extravilan
- CF nr. 406417, Suprafața=46.928mp – Pasuna în extravilan
- nu există sarcini

### 3.8.3.DETERMINAREA CIRCULAȚIEI TERENURILOR ÎNTRE DEȚINĂTORI, ÎN VEDEREA REALIZĂRII OBIECTIVELOR PROPUSE

- având în vedere că întreaga suprafață a terenului este în proprietatea privată a Comunei Jebel, circulația terenurilor se va putea realiza exclusiv după aprobarea PUZ, în sensul trecerii suprafețelor rezervate drumurilor în domeniul public al Comunei Jebel și trecerea proprietății din domeniul privat al Comunei Jebel în domeniul privat al persoanelor fizice/juridice după concesionarea terenurilor, eventual după construirea pe terenuri aflate în concesiunea persoanelor fizice sau 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