

MEMORIU TEHNIC PLAN URBANISTIC DE DETALIU

afereant ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.) – CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE SI SPATII COMERCIALE LA PARTER IN REGIM P+3E SI ETAJ RETRAS

1. DATE GENERALE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

Denumire investitie: **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.) – CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE SI SPATII COMERCIALE LA PARTER IN REGIM P+3E SI ETAJ RETRAS**

Faza proiect: **P.U.D.**

Amplasament: **MUNICIPIUL TIMISOARA, STR. ROMULUS, NR. 50, JUD. TIMIS, CF.NR.438077 Timisoara, NR. TOP. 438077**

Beneficiar: **SIMINIC ALFRED-IULIU**

Proiectant general: **Q PLANNING CONSULTANTS S.R.L.**
Strada Banul Maracine, nr. 13A, Municipiul Timisoara, judetul Timis
T.: 0724 213 114 | E.: office@qconsultants.ro

Nr. proiect: **222/2018**

Data: **OCTOMBRIE 2018**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII:

Prezenta documentație se întocmește la solicitarea beneficiarului Siminic Alfred-Iuliu, ca urmare a condiției impuse de Primăria Mun. Timișoara prin Certificatul de Urbanism nr. 2582 din 25.06.2018. Prin PUD se definesc elementele urbanistice, ce vor sta la baza întocmirii documentației pentru obținerea autorizației de construire a obiectivelor ce urmează să se amplaseze în zona studiată, în vederea avizării acestora în Consiliul Local:

- dimensiunile, funcțiunile și aspectul arhitectural al obiectivelor
- rezolvarea circulației, accesuri, parcaje
- integrarea și armonizarea cu construcțiile existente
- echiparea edilitară

Obiectivul documentației constă în:

- stabilirea modului de amplasare a construcțiilor pe teren
- stabilirea regimului de înălțime a construcțiilor și a gradului de ocupare a terenului

2. SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. REGIMUL JURIDIC

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Timișoara, str. Romulus, nr. 50, Cf.Nr. 438077 Timișoara, Nr.Top. 438077, Timișoara, jud.Timis. Parcela este situată în partea sud-vestică a municipiului Timișoara. În PUG se află situat în UTR 47 – zona mixtă locuințe și servicii. Terenul aflat în studiu este proprietate privată cum reiese și din extras CF, și se află în proprietatea persoanelor fizice Siminic Alfred-Iuliu și Simnic Amanda-Izabela, având menționat în CF interdicție de instrainare și grevare Simnic Alfred și Simnic Iulia.

Suprafața și situația juridică a terenurilor afectate de prezenta lucrare sunt:

Suprafața (mp)	Nr. Carte Funciara	Nr. Top / Cad	Categoria de folosință	Proprietar
822.00	438077	438077	Curti construcții	SIMINIC ALFRED-IULIU

Accesul auto pe amplasament se face de strada Romulus aflată în proximitatea sudică.

Pe amplasamentul studiat se regăsește un corp de clădire P și anexa gospodărească.

Cote STEREO 70

Nr. punct	Coordonate puncte de contur	
	X [m]	Y [m]
1	478378.74	205936.67
2	478350.68	205947.84
3	478339.39	205917.05
4	478352.78	205908.60
5	478360.57	205925.29
6	478374.66	205919.09

7	478378.01	205926.96
8	478375.38	205928.06

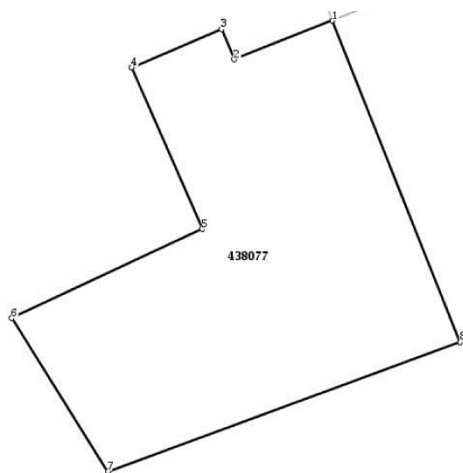
2.2. INCADRAREA IN TERITORIU

Zona studiata prin prezenta documentatie este situatia in intravilanul Municipiului Timisoara, judetul Timis, in partea sud-vestica a orasului. Terenul este plan avand suprafata masurata de 822 mp, cu datele de identificare CF nr. 438077, nr. topo 438077, Timisoara. Pe teren nu se afla nicio constructie a proprietarului sau trecuta in CF, se regasesc garaje apartinand blocurilor din vecinatate si in urma implementarii prezentului proiect se vor demola.

2.2.1. BILANT TERITORIAL – SITUATIE EXISTENTA

S. TEREN	=	822.00 mp
S. CONSTRUIT	=	0.00 mp
S. DESFASURAT	=	0.00 mp
P.O.T.	=	0.00
C.U.T.	=	0.00

2.2.2. LIMITELE TERENULUI:



- Distanța între punctele :
- 1-2: 9.236 ml
- 2-3: 2.853 ml
- 3-4: 8.551 ml
- 4-5: 15.392 ml
- 5-6: 18.416 ml
- 6-7: 15.830 ml
- 7-8: 32.800 ml
- 8-1: 30.201 ml

Fig.1 extras din CF nr. 438077

2.2.3. VECINATILE TERENULUI

- NORD - Proprietatea statului administrat de Primaria Timisoara
- SUD - Strada Romulus
- EST - Proprietate privata – Nr.Top. 427428
- VEST - Strada cornel Grofsoreanu

2.2.4. DISTANTE DE LA LIMITA DE PROPRIETATE PANA LA CLADIRILE DE LOCUINTE

Distantele de la limita de proprietate pana la cladirile invecinate sunt reprezentate pe plansa nr. U02 SITUATIA EXISTENTA. Aceste distante sunt:

- NORD : 0.36m, fata de blocul de locuinte colective cu regimul de inaltime P+4E. Pe latura sudica a blocului de locuinte colective sunt prevazute ferestre de ventilare ale bailor.
- EST: In proximitatea estica a limitei de proprietate se regasesc : locuinta identificata prin nr.TOP 413386 avand regimul de inaltime D+P+1E, distanta fata de limita de proprietate si prima fereastră a locuintei este de 5.07m. Imobilul situat in partea estica a limitei de proprietate, de la nr. stradal 46, de pe strada Romulus, avand regimul de inaltime D+P+1E+M cu functiunea de locuinte colective este situat la distanta de 27.70m fata de limita estica de proprietate.
- SUD: 22.80m fata de locuinta situata la intersectia strazilor Romulus si Corbului, sau identificata prin nr. 25 str. Romulus. Cladirea are regimul de inaltime D+P si in interiorul acestei locuinte este amenajat un spatiu comercial mic (conform reprezentarii de pe plansa U02 SITUATIA EXISTENTA).
- SUD-VEST:24.86m fata de locuinta situata la numarul 27 str. Romulus. Cladirea are regimul de inaltime D+P+1E.
- VEST : 38.84m fata de locuinta situata la nr.56 str.Romulus. Tot in partea vestica a limitei de proprietate se regasesc o benzinarie, aceasta parcela avand functiunea de zona de servicii. Distanta intre limita de proprietate si benzinarie este de 25.77m.

In partea sudica a proprietatii se regasesc str.Romulus, iar in partea vestica a proprietatii se regasesc str. Cornel Grofsoreanu.

Functiunea fiecarei cladiri din proximitatea amplasamentului ce face obiectul prezentei documentatii, se regasesc reprezentat in plansa U02 SITUATIA EXISTENTA si in resul partii desenate atasate.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Pentru determinarea stratificatiei terenului a fost necesara elaborarea unui studiu geotehnic.

Constatarile si recomandările acestui studiu vor folosi la elaborarea PUD-ului.

Zona studiata nu este expusa riscurilor naturale.

Terenul nu face parte din arii protejate sau cu valoare perisajera.

Constructiile din zona terenului studiat sunt cu regim de inaltime mic-mediu , in general sunt amplasate pe aliniamentul stradal dar si retrase la diverse distante fata de aliniamentul stradal.

Unele constructii sunt noi sau reamenajate dupa 1989 dar majoritatea mai vechi si au finisaje modeste.

2.4. CIRCULATIA

Terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Timisoara, amplasat cu deschidere catre doua strazi, strada Romulus, unde se va realiza accesul principal si strada Cornel Grofsoreanu. Terenul are o forma neregulata in plan, avand dublu front stradal. Front stradal pe latura sudica, str. Romulus si front stradal pe latura vestica, str. Cornel Grofsoreanu:

- Str. Romulus: 32.80 ml

- Str. Cornel Grofsoreanu: 15.83 ml

Terenul are o suprafata totala masurata de 822 mp conform planului de situatie cu ridicare topo, cat si conform extras C.F. NR. 438077.

Circulatia principala in zona se desfasoara pe str. Romulus - drum cu 2 benzi de circulatie pe sens si asfalt.

2.5. OCUPAREA TERENULUI

Terenul este plan avand suprafata masurata de 822 mp, cu datele de identificare CF nr. 438077, nr. topo 438077, Timisoara. Pe teren nu se afla nicio constructie a proprietarului sau trecuta in CF, se regasesc garaje apartinand blocurilor din vecinatate si in urma implementarii prezentului proiect se vor demola.

P.O.T. existent = 0.00 %

C.U.T. existent = 0.00 %

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Din punct de vedere al echiparii edilitare. Zona studiata se prezinta astfel:

- **Alimentarea cu apa potabila:** In zona studiata alimentarea cu apa se face de la reseaua de distributie a orasului in sistem centralizat cu avizul Aquatim.
- **Canalizare menajera:** Scurgerea apelor uzate se realizeaza la reseaua de canalizare a orasului in sistem centralizat cu avizul Aquatim.
- **Alimentarea cu energie electrica:** Alimentarea cu nergie electrica se face de la reseaua existent a orasului in sistem centralizat cu avizul E-Distributie Banat.
- **Alimentarea cu gaze naturale:** In zona exista retea de gaze naturale in teava polietilena de inalta densitate si se va face prin bransament la reseaua existenta a orasului in sistem centralizat cu avizul E-on Gaz.
- **Alimentarea cu energie termica:** Fiecare unitate locativa va dispune de centrala termica proprie, alimentata cu gaze naturale. Cladirea se va bransa la reseaua stradala de alimentare cu gaze naturale.
- **Telefonizarea:** In zona exista cablu Tc., fibre optice in sapatura. Telefonizarea se va face prin intermediul bransamentului racordat la terminalul propriu.

2.7. PROBLEME DE PROTECTIA MEDIULUI

Amplasamentul studiat nu este in perimetrul unor zone de protectie sau a unor arii protejate.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE, ZONIFICARE FUNCTIONALA

3.1. SITUATIA PROPUSA

Suprafata studiata se intinde pe o suprafata de aproximativ 17 560.00 mp si cuprinde zonele limitrofe terenului studiat si drumul din vecinatate.

Suprafata zonei reglementate este de 822.00 mp.

Prezenta documentatie se intocmeste la solicitarea beneficiarului Siminic Alfred-Iuliu, ca urmare a conditiei impuse de Primaria Mun. Timisoara prin Certificatul de Urbanism nr. 5282 din 25.06.2018. Prin PUD se defininesc elementele urbanistice, ce vor sta la baza intocmirii documentatiei pentru obtinerea autorizatiei de construire a obiectivelor ce urmeaza a se amplasa in zona studiata, in vederea avizarii acestora in Consiliul Local:

- dimensiunile, functiunile si aspectul arhitectural al obiectivelor
- rezolvarea circulatiei, accesuri, parcaje
- integrarea si armonizarea cu constructiile existente
- echiparea edilitara

Obiectivul documentatiei consta in:

- stabilirea modului de amplasare a constructiilor pe teren
- stabilirea regimului de inaltime a constructiilor si a gradului de ocupare a terenului

Reglementarile din aceasta incinta prevad realizarea unei zone de locuinte si servicii – unitati locative unifamiliale si spatiu comercial la parter.

Zona functionala propusa prin studiu este cea de “Zona mixta locuinte colective si servicii”, realizandu-se un bloc cu unitati locative unifamiliale, spatiu comercial la parter si spatii aferente acestui program de arhitectura.

Obiective solicitate prin tema program

- a) Realizarea unei constructii, a unui bloc de locuinte avand spatii comerciale la parter.
- b) Amenajarea la parter a unui spatiu comercial cu acces direct din strada si cu un acces secundar din interiorul cladirii.
- c) Amenajarea la nivelul parterului a unui spatiu destinat colectarii selective a deseurilor provenite de la locatari, cu acces direct din exterior, necomunicand cu casa de scara sau orice al spatii al cladirii. Acest spatiu va fi prevazut cu usa exterioara si montat la partea superioara (sau in partea inferioara, in functie de producator) grila de aerisire. Spatiul va fi prevazut cu o sursa de apa si racord la canalizare.
- d) Pentru spatiul comercial se va realiza la nivelul parterului un spatiu destinat colectarii selective a deseurilor, in interiorul cladirii sau in exetiorul cladirii. Pentru situatia in care spatiul destinat colectarii selective a deseurilor, va fi prevazut cu acces direct spre exterior, necomunicand cu alte spatii din interiorul cladirii si usa exterioara va fi prevazuta cu grila de aierisire. Spatiul va fi prevazut cu o sursa de apa si racord la canalizare. In cazul in care nu se va amenaja in interior un spatiu destinat colectarii selective a deseurilor provenite de la spatiul comercial, se va amenaja o platforma betonata si imprejmuita la o distanta minima de 10m fata de ferestrele locuintelor. (conform OMS 119/2014)
- e) Se doreste construirea unui imobil avand regimul de inaltime P+3E+ER, care sa adaposteasca un spatiu comercial la parter cu spatiile aferente, 3 niveluri cu 3 apartamente pe nivel, apartamente cu 2 si 3 camere, iar la nivelul etajului retras 1 apartament, insumand un total de 10 unitati locative.

- f) amenajarea a 15 locuri de parcare, dintre care 1 loc de parcare destinat persoanelor cu dizabilitati si amenajarea unui rastel de biciclete;
- g) amenajarea accesului – se va realiza carosabil cu o banda pe sens, pentru asigurarea unui flux continuu; accesul se va realiza de pe latura sudica, de pe strada Romului si racordul la strada existenta se va intocmi de o persoana autorizata.
- h) se vor amenaja zone verzi cu peluze si arbusti decorativi;
- i) in incinta se va amenaja un loc de joaca pentru copii, care va fi ingradit pentru siguranta copiilor.
- j) La parter se va amenaja un spatiu comercial care va respecta OMS 119/2014 completata prin Ordinul 1378/2018, Art.6 alin.1 pct. a) si va respecta valorile limita ale indicatorilor de zgomot conform OMS 119/2014 completat prin Ordinul 994/2018, Art.16.
- k) Spatiilor interioare li se vor asigura insorirea conform OMS 119/2014 completata.
- l) Spatiilor interioare li se vor asigura ventilarea conform OMS 119/2014 completata.

3.2. CATEGORIILE FUNCTIONALE ALE DEZVOLTARII SUNT

Categoriile de functiuni propuse sunt urmatoarele:

- Plaforme pentru parcare (betonate/pietruite/pavate);
- Constructii pentru locuinte si spatii comerciale;

3.3. REGIMUL DE INALTIME PROPUȘ SI REGLEMENTARI

Prin proiect se propune facilitarea urmatoarelor regimuri de inaltime (D=demisol, S = Subsol, P = Parter, E = Etaj, Er = eraj retras):

- P+3E+Er

Constructia propusa are regim de inaltime Parter+3 Etaje + Etaj Retras. De asemenea, este positionata in zona centrala a parcelei, respectand regulile de aliniament specifice zonei. Datorita acestora, devine facila integrarea constructiei noi in contextul urban studiat.

In cadrul parcelei se vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la distantele fata de vecinatati.

Accesul auto se va realiza pe o singura banda pe sens, iar iesirea se va realiza tot pe o banda pe sens. Latimea celor doua benzi va fi de 5,50 m.

Atat materialele utilizate la realizarea obiectivelor, cat si volumetria si imaginea propusa a ansamblului, sunt specifice unei interventii urbane moderne. Intregul ansamblu este demontabil, existand astfel posibilitatea de schimbare sau desfiintare cu efort minimal.

Se vor lua masuri de protectie fata de constructiile vecine: platformele betonate se vor retrage de la limita de proprietate. Aceasta zona va fi amenajata zona verde. Aceasta interventie are rolul de a proteja fundatiile cladirilor vecine.

De asemenea, panta platformei va fi orientata spre zona centrala pentru a nu deversa apele pluviale in apropierea constructiilor vecine.

- Regimul de inaltime propus este P+3E+Er.
- Inaltimea maxima este de 17.50 m

- P.O.T. maxim = 40.00 %
- C.U.T. maxim = 2.00
- Zona verde amenajata minim 20.00 %

Toate obiectivele se vor realiza in incinta imprejmuita si amenajata. Terenul nu este amplasat intr-o zona de risc.

Constructia se realizeaza in zona sud-vestica a terenului.

Se propun urmatoarele retrageri fata de limitele de proprietate:

- **NORD** - 0.00 m, avand in vedere faptul ca in partea nordica, blocul de locuinte colective, avand regimul de inaltime P+4E, are ferestre de ventilare a bailor pe fatada sudica, se va avea in vedere retragerea a 2.00 m fata de limita de proprietate pentru a putea crearea unor ferestre pentru ventilatie si pentru a nu obtura ferestrele existente ale blocului din proximitatea nordica. In partea nordica, pentru nivelurile superioare se va realiza o retragere de minim 2.00m de la limita nordica de proprietate din proximitatea blocului de locuinte colective P+4E cu scopul de a putea ventila si ilumina natural spatiile care vor fi stabilite ulterior in faza DTAC.
- **SUD** - 0.00 m, realizandu-se aliniamentul fata de cladirea vecina
- **EST** - minim 10.00 m
- **VEST** - 1.05 m, realizandu-se aliniamentul fata de cladirea vecina si continuind frontul stradal existent.

Constructia realizata va ocupa o suprafata construita S. Construit maxim= 328.80 mp, regimul maxim este de P+3E+Er.

3.4. BILANT TERITORIAL

Prin proiect se propun urmatoorii indici urbanistici:

Indici urbanistici	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata zona studiata	17 560.00	-	17 560.00	-
Suprafata teren	822.00	100.00	822.00	100.00
Suprafata construita	0.00	0.00	328.80	max. 40.00
Suprafata desfasurata	0.00	0.00	1644.00	-
Suprafata zona verde amenajata	0.00	0.00	164.40	max. 20.00
P.O.T.	-	0.00	-	
C.U.T.	-	0.00	-	max. 2.00

3.5. RESTRICTII

Nu este cazul.

3.6. ACESE

Accesul auto se va realiza pe o singura banda pe sens, iar iesirea se va realiza tot pe o banda pe sens. Latimea celor doua benzi va fi de 5,50 m. Accesul se face de pe strada Romulus.

Accesul pentru utilajele de stingere a incendiilor se va realiza tot de pe strada Romulus, utilajele de stingere a incendiilor au acces facil la fatada sudica si fatada vestica a cladirii, fiind realizate in proximitatea strazilor, str. Romulus in partea sudica, respectiv str. Cornel Grofsoreanu in partea vestica.

Se propune realizarea a 15 parcaje, dintre care 1 loc destinat persoanelor cu dizabilitati. In incinta se va amenaja un spatiu destinat montarii unui rastel de biciclete.

Trotuarele existente se vor pastra. Singura interventie care va afecta trotuarul va fi in momentul in care se va realiza racordul auto. In urma interventiei se va reface portiunea de trotuar afectata.

Accesul in cladire se va realiza pentru spatiul comercial, de pe latura sudica, din strada Romulus, iar pentru accesul in spatiul locuintelor se va realiza de pe latura vestica a cladirii de pe strada Cornel Grofsoreanu si de pe latura estica a cladirii din parcare a aferenta imobilului.

Accesul pentru aprovizionarea spatiului comercial se va stabili cu exactitate in faza DTAC a proiectului, in functie de serviciile oferite si necesitatea spatiului comercial. In oricare situatie, orarul de aprovizionare se va realiza astfel incat sa respecte orele de linite si fara a dezanja fonic locuitorii blocului.

3.7. INTEGRAREA IN ZONA

Funcțiunile propuse, de beneficiar, prin acest studiu, duc la dezvoltarea și extinderea funcțiunilor specific zonei, zona caracterizată ca și zona pentru locuințe și servicii.

Referitor la compatibilitatea funcțională, funcțiunile propuse nu afectează funcționalitatea amplasamentelor învecinate, având în vedere că în vecinătate sunt unități de servicii și locuințe.

Referitor la relația cu cadrul natural, amenajarea spațiilor verzi va contribui la protecția și îmbunătățirea aspectului cadrului natural.

Construcțiile din zona terenului studiat sunt cu regim de înălțime mic-mediu, în general sunt amplasate pe aliniamentul stradal dar și retrase la diverse distanțe față de aliniamentul stradal.

Unele construcții sunt noi sau reamenajate după 1989 dar majoritatea mai vechi și au finisaje modeste.

3.8. CATEGORII DE COSTURI

Realizarea investiției se va realiza din fonduri private, investiție suportată în întregime de către proprietar.

3.9. ECHIPAREA EDILITARĂ

Din punct de vedere al echipării edilitare, pentru zona studiată se propun următoarele echipări edilitare:

3.9.1. Alimentarea cu apă – canal

Alimentarea cu apa precum si canalizarea menajera si pluviala se vor realiza prin racorduri la retelele de apa si canalizare stradale existente, cu respectarea conditiilor din avizele eliberate de furnizorii de utilitati, Aquatim.

Evacuarea apei pluviale de pe platformele betonate se va realiza prin trecerea succesiva prin mai multe filtre. Apa pluviala va ajunge in separatorul cu nisip si dupa ce se va realiza o decantare, apa uzata ajunge in separatorul cu hidrocarburi. Dupa filtrarea cu hidrocarburi, apa fiind conventional curata se va folosi la udarea spatiului verde.

Nu sunt necesare amenajari, dotari sau masuri speciale pentru protectia solului si a subsolului.

3.9.2. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a viitorilor consumatori se va face conform avizului de solutie si a proiectului tehnic intocmit de S.C. E-distributie Banat S.A. la comanda beneficiarului.

In principiu, se propune racordarea in bucla prin LES 4kV la instalatiile electrice de joasa tensiune ale furnizorului, existente in zona.

La obiectiv se vor prevedea blocuri de masura si protectie monofazat, echipat cu grup de masura pentru contorizarea consumului de energie electrica.

Instalatiile electrice la consumator se vor detalia la fazele urmatoare de proiectare.

3.9.3. Alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a viitorilor consumatori se va face conform avizului de solutie si a proiectului tehnic intocmit de S.C. Distri-Gaz S.A. la comanda beneficiarului.

3.9.4. Alimentarea cu caldura

Necesarul de caldura pentru incalzirea spatilui comercial si pentru spatiile de locuit, apa calda menajere, se va realiza cu ajutorul centralelor termice proprii, o central termica pentru spatiul comercial si centrala proprie fiecarui apartament, acestea fiind racordate la retea cu gaze naturale.

Instalatia de incalzire se va realiza conform unui proiect elaborate de un specialist in acest domeniu.

3.10. SPATII VERZI

Zonele ramase libere, se vor amenaja ca spatii verzi. In aceste zone se prevede imbracarea cu pamant vegetal si insamantarea cu ierburi perene si plantarea de arbusti decorativi. Totalul zonei verzi, amenajate in interiorul parcelei este va fi de minim 164.40 mp (min. 20.00%).

3.11. SOLUTII DE REABILITARE ECOLOGICA SI DIMINUARE A POLUARI

Se va realiza mobilier urban: jardiniere, cosuri de gunoi, elemente de signalistica.

Prin solutiile constructive adoptate la platformele de acces si cele interioare, de colectare a apelor uzate si pluviale, se elimina posibilitatea de producere a prafului si a suspensiilor nocive din aer. Se vor folosi doar produse biodegradabile in procesul tehnologic.

3.12. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Alcatuirea profilelor transversale se realizeaza in conformitate cu STAS 10111/3 – Elemente geometrice a drumurilor de acces. In incinta, datorita functiunii propuse, drumurile de acces si platformele carosabile vor avea o imbracaminte din beton si vor fi proiectate de un inginer de specialitate.

3.13. LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICAL

Datorita planeitatii relative a terenului nu sunt necesare interventii majore de sistematizare verticala. La elaborarea solutiei s-a tinut cont de urmatoarele aspecte:

- Stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarea constructie propusa, corelate cu amenajarea terenului studiat.
- Asigurarea pantelor necesare evacuarii apelor de suprafata
- Reducerea la maximum a volumului de terasamente necesare pentru nivelarea terenului.
- Analiza sistematizarii verticale fundamenteaza solutia de amplasare a constructiei si de amenajare a terenului.

3.14. STUDIU DE INSORIRE

Terenul studiat se afla in partea sud-vestica a intravilanului Municipiului Timisoara, situat la intersectia strazilor Romulus si Cornel Grofsoareanu. Regimul de inaltime propus prin PUD este de P+3E+Er.

Pentru amenajarea si mobilarea urbana a terenului studiat s-a luat in calcul, conform OMS 119/2014 completat, Art.3, alin.1, o insorire de minim 1 ½ ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladirea propusa si din locuintele invecinate. Acest studiu de insorire a stat la baza propunerii urbanistice PUD.

Pentru studiul de insorire s-au luat in considerare coordonatele aferente amplasamentului, str.Romulus, nr.50:

- Latitudine Nordica : 45⁰44'32.0"N
- Latitudine Estica: 21⁰13'05.1"E

Studiul de insorire a fost intocmit la data solstitiului de iarna, 21.12. Prezentul studiu contine imagini edificatoare, inclusiv din ziua cea mai nefavorabila a anului – solstitiul de iarna. Se poate observa faptul ca imobilul proiectat asigura iluminarea naturala a cladirilor invecinate conform normativului, cel putin 1 ½ ore pe zi, acestea beneficiaza de insorire pe tot parcursul anului. De asemenea, pe fatada de nord se va evita amplasarea camerelor de locuit.

4. JUSTIFICAREA OPORTUNITATII REALIZARII INVESTIEI

Prin analiza conditiilor mai sus mentionate, conditii de realizare a dezvoltarii propuse, ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE si a factorilor care pot determina oportunitatea unei asemenea investitii se constata functionalitatea acesteia din punct de vedere urbanistic, cat si din punct de vedere economic si tehnic. Astfel, amplasamentul prezinta o pozitionare si accesibilitate in zona, data de prezenta drumului existent si amplasarea terenului in zona centrala a localitatii,

lipsa incompatibilitatii functionale in report cu vecinatatile si inexistenta factorilor de risc. Caracteristicile enumerate constituind argumentele principale pentru stabilirea favorabila a oportunitatii proiectului.

5. OBLIGATIILE INITIATORULUI PLANULUI URBANISTIC ZONAL

In temeiul regulamentului local instituit conform Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010, activitatile de informare si consultare a cetatenilor executate pentru P.U.D.-ul initiat de investitor, vor fi suportate integral de catre acesta. Fondurile prevazute pentru activitatile de informare si consultare a publicului vor fi folosite la acoperirea urmatoarelor cheltuieli: materiale tiparite, servicii de corespondenta, anunturi in mas media, costuri de comunicatii (telefon, fax, etc.) personalul detasat pentru aceste activitati, servicii de cercetare sociologica, servicii facilitate intalnirii, interviuri de grup, audieri, dezbateri, inchirierea si amortizarea echipamentelor, confectionarea de panouri, editarea materialelor de expozitie, etc.

6. CONCLUZII

6.1. CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVELOR PROPUSE

Prin realizarea obiectivelor propuse se va valorifica potentialul terenului la capacitate maxima fara a necesita modificari de infrastructura zonala (alimentare apa-canal si energie electrica).

Prin plantarile si amenajarile ce se vor face se va asigura un aspect ingrijit si curat al zonei pastrand un procent semnificativ de zona verde amenajata.

6.2. CONCLUZIILE STUDIULUI DE INSORIRE

In concluzie, constructia proiectata nu umbreste constructiile in mod agresiv si pentru perioade lungi de timp. Amplasarea imobilului propus asigura insorirea incaperilor de locuit din cladirea propusa si din locuintele invecinate pe o durata de minim 1 ½ ore la solstitiul de iarna. Astfel, se respecta *OMS 119/2014 completat, Art.3, alin.1, Ordin pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.*

6.3. MASURI CE DECURG IN CONTINUAREA P.U.D.

Pe baza documentatiei de fata, aprobata de organele abilitate in acest sens, a aprobarilor si avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism **nr. 2582 din 25.06.2018**, emis de Primaria Municipiului Timisoara se va trece la elaborarea proiectului pentru obtinerea Autorizatiei de Construire.

7. CADRUL LEGAL

Pentru elaborarea acestei documentatii s-au studiat:

- Legea 350/2001, modificata si completata, privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismului
- H.G. 525/1996, republicata, Regulamentul General de Urbanism

- Legea 453/2001 cu privire la modificarea si completarea Legii 50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuinteleor
- Ordinul MLPAT 91/1991, privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor
- O.M.S. 119/2014, pentru aprobarea normelor de igiena a recomandarilor privind modul de viata al populatiei
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu, indicativ GM-009-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT 50/30.03.2000
- Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism, indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT 21/N/10.04.2000
- Planul de amenajare al teritoriului national
- HCL 140/2011, privind aprobarea "Regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajarea teritoriului".
- Planul Urbanistic General al municipiului Timisoara, in vigoare aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014- zona de locuinte si functiuni complementare si PUG in curs de aprobare revizia 3
- Precum si cu celelalte acte normative specifice sau complementare domeniului si a legislatiei in vigoare

Intocmit,

Arh. Aniko T. Frics