



## MEMORIU DE PREZENTARE

---

Proiect nr. 32/2018

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului                    **PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
LOCUINTA P+M/1E SI IMPREJMUIRE**

Nr. proiect                                    32/2018

Beneficiar                                    **BODEA SEBASTIAN  
BODEA DORIS IOANA**

Proiectant                                    **S.C. ZAS ARHIDESIGN S.R.L.  
Arh. Simina Zbucea**

Specialist RUR                                Arh. BELEA Daniel Ioan

Data elaborarii                              ianuarie 2019

Faza de proiectare                          **P.U.D.**



## 1.2 OBIECTUL STUDIULUI

### • Solicitari ale temei program

Zona aflata in studiul de fata se afla in intravilanul municipiului Timisoara, jud. Timis in partea de V si reprezinta terenul identificat prin C.F 440806 nr. Top 509/a/2/1/2. Terenul se afla în proprietatea lui Bodea Sebastian si Bodea Doris Ioana.

Caracteristici ale amplasamentului:

- este definit ca zona propusa pentru locuinte cu functiuni complementare, institutii si servicii, unitati industriale, depozitare si prestari servicii conform P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 131/2017
- in cvartalul definit de strazile Nicolae Filimon, Constantin Daniel, Nicolae Andreeascu si Anton Bacalbasa functiunea dominanta este cea de locuinte cu functiuni coplementare, iar regimul de inaltime predominant este curpins intr P si P+M/1E;
- se constituie teren in intravilanul municipiului Timisoara respectiv parcela identificata prin C.F 440806 nr. Top 509/a/2/1/2 si este accesibil din strada Bela Lugosi;
- este adiacent zonei de locuinte cu functiuni complementare.

Prin proiect s-au urmarit în principiu urmatoarele:

- reglementarea caracterului terenului studiat;
- dimensionarea constructiei și a amenajarilor propuse, corespunzator suprafetei terenului studiat și a temei de proiectare;
- dezvoltare prudenta in zone construite cu respectarea calitatii spatiului urban existent;
- asigurarea unei structuri teritoriale si functionale coerente
- rezolvarea circulatiei carosabile și pietonale din cadrul parcelei;
- echiparea cu utilitati.

### • Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata.

Prin contextul urbanistic zona studiata apartine zonei de locuinte cu functiuni complementare in zona Freidorf in unitatea teritoriala de referinta 58 – zona pentru locuinte, functiuni complementare, institutii si servicii, depozitare si prestari servicii cu regim maxim de inaltime P+2E, POT max. 40% si spatii verzi conform HCL 62/2012

Zona studiata se afla:

- La 0.00 m de strada Bela Lugosi;
- La 46 m de strada Nicolae Filimon, respectiv la 260 m de strada Nicolae Andreescu;
- Parcela se afla in zona Freidorf;

Certificatul de urbanism eliberat de Primaria Municipiului Timisoara nr. 772 din 21.02.2018 confirma intentiile de realizare a obiectivului de investitii Plan Urbanistic de Detaliu – „Locuinta P+M/1E si imprejmuire”

## 1.3 SURSE DOCUMENTARE

### • Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.D.

- P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 131/2017;
- Concept general de dezvoltare urbana (MASTERPLAN) aprobat prin HCL 61/28.02.2012;
- P.U.G. TIMISOARA - ETAPA 3 in lucru;

### • Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.D.

Baza topografica utilizata pentru elaborarea prezentului PUD este constituita din carourile scara 1:5000, completata cu :



-ridicarea topo realizata de catre ing. Lupu Mihai

-date culese pe teren sau din documentatii privind retelele de infrastructura.

- **Date statistice**

Datele statistice sunt preluate din:

- P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 131/2017;
- Concept general de dezvoltare urbana (MASTERPLAN) aprobat prin HCL 61/28.02.2012;
- P.U.G. TIMISOARA - ETAPA 3 in lucru;

- **Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei**

Investitiile pentru aceasta zona presupun construirea de zone rezidentiale, fapt confirmat P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 131/20174 si de P.U.G. TIMISOARA - ETAPA 3 in lucru precum si de cladire construite in proximitatea parcelei studiate cu functiunea de locuinte.

## **2. 2. STUDIUL ACTUAL AL ZONEI**

### **2.1 EVOLUTIA ZONEI**

Zona studiata este situata in partea de vest a municipiului Timisoara, la E de strada Nicolae Andreescu cu front stradal la strada Bela Lugosi. Zona este dezvoltata in mare proportie in momentul de fata, existand doar cateva terenuri de mari dimensiuni neconstruite/ nereglementate in prezent.

- **Date privind evolutia zonei**

Explozia investitiilor din ultimii ani precum si intrarea in Comunitatea Europeana, a contribuit la sporirea solicitarilor de suprafete de teren dedicate dezvoltarii de zone rezidentiale.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii**

Ca urmare a dezvoltarii localitatii, s-a creat premisa extinderii zonei de locuinte in contextul existentei unor zone similare adiacente amplasamentului studiat, s-a considerat ca aceasta zona este o zona favorabila pentru consolidarea unei zone de locuinte individuale.

Conform P.U.G. TIMISOARA - ETAPA 3 in lucru terenul se afla intr-o zona de locuinte cu regim redus de inaltime cu caracter rural Lir. Aceasta este o zona rezidentiala de densitate mica cu parcelar regulat sau variat. Parcelele au front stradal de 8-18 m, adancimea de 30-75 sau chiar mai mult cu suprafete medii spre mari. Regimul de construire este izolat sau cuplat cu cladiri de locuit de tip traditional, retrase sau nu de la aliniament.

In momentul de fata, terenul este liber de constructii, acesta fiind teren viran. Dat fiind faptul ca restul terenurilor din vecinatate sun terenuri pe care sunt construite locuinte in regim mic de inaltime prin construirea obiectivului propus : Casa P+M/1E se clarifica functiunea majora a zonei si anume cea de locuire.

Prin Plan Urbanistic de Detaliu Locuinte P+M/1E si imprejmuire, se propune confirmarea caracterului terenului ca parcela pentru locuinte si reglementarea retragerilor si a volumetriei constructiei propuse.

- **Potential de dezvoltare**

Ca urmare a pozitiei zonei in contextul urbanistic al municipiului Timisoara se poate aprecia ca zona este o zona dominata de locuinte individuale cu functiuni complementare.

Pe teren nu exista restrictii in privinta retelelor edilitare, traseul acestora se afla pe strada Bela Lugosi si nu afecteaza terenul unde se propune obiectivul de investitii PUD.

In urma efectuarii studiului geotehnic reiese ca terenul este salabru.



## 2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

Zona studiata se gaseste in intravilanul localitatii Timisoara, zona Freidorf, in partea de vest, intr-o pozitie a carei potential permite dezvoltarea zonei de locuinte cu functiuni complementare si este identificata prin:

C.F. 440806, top. 509/a/2/1/2, S= 990 mp

TOTAL S= 990 mp

**Terenul fiind situat in intravilanul municipiului Timisoara, este inconjurat de zona de locuinte individuale existente cum reiese din planurile atasate.**

Terenul studiat este delimitat astfel:

- o La SE – strada Bela Lugosi proprietate publica distanta pana la prima locuinta este de 16.65 m;
- o La NE – parcela locuinta, teren viran in prezent–proprietate privata distanta la prima locuinta este de 185 m ;
- o La NV – parcela locuinta –distanta la prima locuinta este de 18.80 m;
- o La SV – parcelalocuinte - distanta pana la prima locuinta este de peste 15.40 m.

- **Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc.**

Terenul se afla in partea de vest a municipiului Timisoara. Zona este accesibila prin orice forma de trafic urban deoarece are acces la str. Bela Lugosi ce delimiteaza parcela in partea de sud-est. Strada Bela Lugosi leaga strada Nicolae Filimon de strada Daniel Constantin.

Aceasta legatura asigura fluidizarea circulatiilor atat in sensul incarcarii zonei cat si in sensul descarcarii acesteia.

**In sensul cooperarii in domeniul edilitar se poate constata ca exista toate premisele asigurarii traseelor utilitare principale dar si a celor secundare. Zona este asigurata cu utilitatile necesare.**

## 2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **Elemente ale cadrului natural ce pot intervenii in modul de organizare urbanistica: relieful reteeaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.**

Relieful in zona se caracterizeaza prin altitudine relativ scazuta ,de campie joasa cu mici denivelari si o densitate mare a retelei hidrografice ,datorita abundentei de alpii parasite, care favorizeaza excesul de umiditate al terenului. Clima este temperata adica temperatura, vantul si precipitatiile se repeta pe anotimp.

Din punct de vedere al zonarii seismice a teritoriului Romaniei, amplasamentul se afla in zona de hazard seismic cu acceleratia de varf a terenului avand valoarea  $a_g=0,16g$  si perioada de colt  $T_c=0,7sec$ .

Adancimea de inghet-dezghet a zonei este 0,8m.

Adancimea de fundare minima este  $D_{min}=-0,90m$  iar presiunea conventionala de baza are valoarea  $p_{conv}=200kPa$ .

Riscuri naturale:

a) Cutremure de pamant

In zona studiata intensitatea seismică, echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismica a teritoriului României, este VII grade MSK conform anexa 3 din Legea 575-2001.

Nu sunt necesare masuri de restrictionare a conditiilor de construire (regim de inaltime, distante intre cladiri) datorita intensitatii seismice.

b) Inundatii

Zona studiata are capacitatea maxima de precipitatii cazuta in 24 de ore (1901-1997) este cuprinsa 100 si 150 mm conform anexa 4 din Legea 575-2001.

Zona studiata este o zona afectata de inundatii datorata scurgerii de torenti conform anexa 5 din Legea 575-2001.



Nu sunt necesare masuri suplimentare specifice de protectie (extinderea/redimensionarea retelei hidroedilitare, indiguiri, regularizari cursuri de apa).

Se vor efectua masuri de intretinere a retelei hidroedilitare existente.

c) Alunecari de teren

Zona studiata prezinta un potential de producere a alunecarilor "scazut" si o probabilitate de alunecare "practic zero" si "foarte redusa" conform anexa 6 din Legea 575-2001.

Zona studiata nu este o zona afectata de alunecari de teren conform anexa 7 din Legea 575-2001.

### Studiu geotehnic

Stratificatie:

- Sol vegetal argilos negru avand o grosime intre 0.40-0.50m;
- Argila cafenie cenusie, plastic consistenta cu extindere pana la 1.00m adancime;
- Argila prafoasa cafenie galbuie, plastic vartoasa cu consistenta pana la 1.60mm;
- Argila prafoasa cafenie galbuie cu orizonturi ruginii ,plastic vartoasa, mai compacta cu concretii fine si mijlocii de calcar, cu extindere la peste 5.00m adancime.

Apa freatica are regimul influentat de volumul precipitatiilor din zona. Astfel la data cercetarii nivelului hidrostatic al apei freactice s-a stabilizat in foraj la adancimea de 1 m peste care se apreciaza cresteri frecvente de pana la 0.50m in intervale mai indelungate cu precipitatii.

Tinand cont de aceste date si de structura locuintelor propuse in aceasta zona se recomanda:

- Terenul apt de fundare il constituie stratul argilos in stare naturala cafeniu plastic vartos ce apare sub solul vegetal.
- Adancimea minima de fundare va trebui sa indeplineasca urmatoarele conditii:
- D1MIN>0.8M fata de nivelul actual al terenului
- D2MIN > 1.00M fata de nivelul terenului sistematizat
- Calculul terenului de fundare pentru constructiile in cauza ,fundate direct ,se poate adopta o presiune conventionala de calcul de baza D=2.0m, B=1.0m in grupa fundamentala de incarcari  $P_{conv}=220$  KPA la care se vor aplica corectiile corespunzatoare adancimilor si latimilor efectiv proiectate conf STAS 3300/2-1985.

Din punct de vedere geotehnic terenul este salubru.

### 2.4 CIRCULATIA

- **Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene**

Circulatia rutiera in zona este definita de strada Bela Lugosi in partea de sud-est si strada Nicolae Filimon, precum si strazile afala in apropiere si corespunde cerintelor investitorului pentru tipul de activitate propus. Circulatia este compusa din trafic de autoturisme.

- **Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatii, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comul, intersectii cu probleme, prioritati.**

Terenul ce face obiectul acestui studiu are acces la strada Bela Lugosi in partea de sud-est solutia de rezolvare fiind prezentata in detaliu in capitolul **Modernizarea circulatiei**. Nu exista intersectii cu probleme sau dificultati in trafic.



## 2.5 OCUPAREA TERENURILOR

- **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata**

Principala caracteristica a functiunilor ce ocupa zona studiata este aceea de unitate, privind tipologia functiunii, adica de zone locuinte individuale cu caracter rural. Ca tipologie a locuirii, zona este caracterizata de parcele cu front stradal mic si adancime mare, regimul de construire este izolat sau cuplat, cu cladiri de locuit de tip traditional, retrase sau nu de la aliniament. – un tesut urban de tip rural.

Parcela adiacenta in partea de V este construita o cladire cu destinatia de locuinta, iar pe frontul vecin de pe strada Bela Lugosi sunt in prezent construite mai mult cladiri de locuit.

- **Relationari intre functiuni**

Inre functiunile existente in jurul sit-ului si functiunea propusa exista o cooperare functionala, deoarece prezinta acelasi tip de functiune.

- **Gradul de ocupare al zonei cu fond construit**

In zona studiata exista in prezent fond construit – cladiri cu regim mic de inaltime P-P+M/E cu destinatia de locuinte.

In zona studiata nu sunt amplasate monumente istorice, situri istorice sau zone de protectie a acestora.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Fondul construit la sud si est de teren este definit de cladiri locuinte individuale precum si de servicii a caror stare este buna. In vecinatate exista si cateva sere pentru cultivarea de legume.

- **Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine**

In zona sunt asigurate serviciile, iar zonele verzi sunt incluse in cadrul parcelelor de locuinte si se propune un minim de 35% spatii verzi in cadrul parcelei.

- **Asigurarea cu spatii verzi**

În stadiul actual pe teren nu exista spatii verzi amenajate ca atare.

- **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine**

Nu este cazul.

- **Principalele disfunctionalitati**

Principalele disfunctionalitati sunt:

- Lipsa initiativelor reglementare urbanistica a parcelelor;

## 2.6 ECHIPARE EDILITARA

- **Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele de alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale – dupa caz)**

Zona studiata este echipata edilitar corespunzator, fiind asigurata cu energie electrica, apa potabila, canalizare, telefonizare si gaze naturale. Retelele de utilitati necesare functionarii se afla adiacent amplasamentului iar cheltuielile de racordare si bransare a retelelor de utilitati vor fi asigurate de catre beneficiar.

### **Alimentarea cu apa - Situatia existenta**

In zona exista retele de colectarea apelor uzate menajere. Acestea se afla adiacent amplasamentului pe strada Bela Lugosi si pe strada Nicolae Filimon.



### **Canalizarea - Situatia existenta**

In zona exista retele de colectarea apelor uzate menajere. Acestea se afla adiacent amplasamentului pe strada Bela Lugosi si pe strada Nicolae Filimon.

### **Canalizarea apelor meteorice - Situatia existenta**

In zona exista retele pentru colectarea apelor pluviale.

### **Alimentarea cu energie electrica - Situatia existenta**

In zona exista alimentare cu energie electrica pe strada Bela Lugosi si pe strada Nicolae Filimon..

### **Telefonie - Situatia existenta**

In zona exista retele de telefonie.

### **Alimentarea cu gaz - Situatia existenta**

In zona exista retele de alimentare cu gaz pe strada Bela Lugosi si pe strada Nicolae Filimon..

## **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 trateaza 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:

- **Relatia cadru natural –cadru construit**

Interventiile in zona studiata vor avea in vedere ca toate constructiile și amenajarile vor fi percepute in mare masura de la nivelul pietonului, sens in care toate rezolvarile specifice vor respecta aceasta reglementare. Ca urmare a acestui fapt se va acorda o atentie deosebita prezentei spatiilor plantate de protectie. Se va asigura si un balans optim intre suprafata ocupata constructii si suprafata rezervata spatiului verde pe parcele. Se va acorda atentie sportita nu doar la aspectul cantitativ al spatiilor verzi.

- **Evidentierea 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.

- **Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ,ce prezinta riscuri pentru zona.**

Interventiile propuse in cadrul zonei studiate nu vor prezenta riscuri pentru zona – nici cele edilitare si nici caile de comunicatie.

- **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Nu e cazul.

- **Evidentierea potentialului balnear si turistic**

Nu e cazul.

## **2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI**

Cerintele autoritatilor locale, precum si punctele de vedere ale factorilor interesati cu privire la organizarea viitoare a zonei luate in studiu au fost urmatoarele:

- reglementarea urbanistica a terenului;
- asigurarea utilitatii necesare intr-o varianta de echipare centralizata.



### **3. 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Pentru elaborarea acestui P.U.D. s-au folosit surse documentare evidentiate in capitolul 1.3 . Surse de documentare.

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

Zona studiata se afla in intravilanul municipiului Timisoara si sunt prevederi pentru aceasta zona impuse prin PLANUL URBANISTIC GENERAL TIMISOARA.

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

Interventiile in zona studiata vor avea in vedere ca toate constructiile și amenajarile vor fi percepute de la nivelul pietonului, sens in care toate rezolvarile specifice vor respecta aceasta reglementare. Ca urmare a acestui fapt se va acorda o atentie deosebita prezentei spatiilor verzi plantate.

#### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

Din punct de vedere al lucrarilor rutiere propuse parcela studiata este marginita de strada Bela Lugosi in partea de sud-est care asigura accesul pe parcela studiata.

Se propune realizarea unui acces auto si a unui acces pietonal din strada Bela Lugosi. In incinta se propune realizarea a doua locuri de parcare.

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

**Parcarile propuse pentru locuinte se vor amplasa la minim 15 m fata de geamurile locuintelor invecinate.**

Accesul rutier va fi executat din imbracaminti moderne alcatuite dintr-o fundatie din balast si piatra sparta si o imbracaminte bituminoasa din mixturi asfaltice.

#### **3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA-REGLEMENTARI, BILANT**

Interventiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalizate si au condus la urmatoarele principii de lucru:

- utilizarea functionala a terenului in conformitate cu legislatia in vigoare.
- reglementarea zonei de implantare si a accesului la cladire;
- reglementarea caracterului terenului studiat si reglementarea modului de ocupare a terenului si conditiilor de realizare a constructiei;
- asigurarea intr-un sistem centralizat a alimentarii cu apa si a canalizarii;

Funciunea propusa in zona studiata prin PUD este:

- Locuire – cladire locuinta individuala in regim de inaltime P+M/E;
- Circulatie auto si pietonala;
- Spatii verzi-plantatii spatii verzi de aliniament de-a lungul strazii;

#### **REGIMUL DE INALTIME**

- Regim de inaltime:
  - maxim P+M/1E
  - H cornisa = 8,0 m, H coama = 11,0 m





## REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR

Terenul are o forma rectangulara regulata, cu front stradal de mai mic decat adancimea parcelei. In cadrul studiului a fost stabilita limita maxima de implantare a constructiilor. Retragerea acestei limite fata de aliniament a fost stabilita la 6 m fata de strada Bela Lugosi.

## AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Amplasarea noii constructii se va face tinand cont de limitele de proprietate, de fondul construit existent si de caracteristicile generale ale parcelei.

- In cadrul studiului a fost stabilita limita maxima de implantare a constructiei.
- Retragerea fata de limitele laterale este de minim 3.00 m;
- Retragerea fata de limita posterioara este de minim 10.00 m;
- Retragerea fata de alinimentul stradal este de 6.00 m;
- **Amplasarea constructiilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse în Ordinul nr. 119 /2014 al Ministerului Sanatatii cap. I art. 11.**
- **Distantele între cladirile de pe parcele învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare, iar la amplasarea cladirilor se vor respecta distantele minime de protectie sanitara conform OMS 119/2014 cap. I art. 11.**
- Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distantele de siguranta între cladiri (constructii propuse) conform **NORMATIVULUI P 118-2/2013.**
- Solutia propusa a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma si dimensiunile constructiilor, a cailor de comunicatii terestre, a drumurilor de deservire locala, a necesarului de parcaje.
- Se mentin arborii existenti pe teren și se propun plantatii de arbori în zona aferenta caselor propuse.
- **Amplasarea platdormelor pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere vor respecta prevederile din OMS 119/2014**

## SISTEMATIZAREA PE VERTICALA

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine pastrand posibilitatea evacuării apelor meteorice prin rigole la canale.

## BILANT TERITORIAL

		SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
		S (mp)	% din T	S (mp)	% din T
<b>ZONA LOCUINTA INDIVIDUALA</b>	Teren studiat	990.00	100.00	990.00	100.00
	Constructii	0.00	0.00	396.00	40.00
	Alei/platforme	0.00	0.00	247.50	25.00
	Spatii verzi	0.00	0.00	396.50	35.00
<b>Suprafata teren totala</b>		990.00	100.00	990.00	100.00

## INDICI URBANISTICI

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.max. = 40%

Coeficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. MAX. = 0.80



### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

#### Alimentarea cu apa - Situatia propusa:

In zona studiata sunt asigurate conditiile specifice acestor lucrari, ca urmare a existentei retelei de apa potabila, alimentarea cu apa a zonei studiate se va face prin bransamente la reseaua localitatii Timisoara, retea publica de apa potabila administrata de catre S.C. AQUATIM SA

Bransamentele propuse vor asigura necesarul de apa potabila al consumatorilor de pe parcela. Conductele de apa se vor realiza din teava de polietilena PE-HD, Pn 6, De. 32 mm si se vor in zona de acces pe amplasament. De asemenea, la cca 1 m fata de limita de proprietate se va monta cate un camin de apometru pentru masurarea debitului de apa consumat. Lungimea bransamentelor va fi de cca. 6,0 m fiecare. Presiunea necesara la bransament este de 1,5 atm

La intrarea pe parcela se va prevedea un camin de apometru de la care pleaca o retea care va alimenta consumatorii din incinta.

#### Canalizarea apelor uzate menajere - Situatia propusa:

Sistemul de canalizare stabilit pentru zona de PUD aflata in studiu va fi de tip separativ, preluand strict apele uzate provenite de la grupurile sanitare.

Canalizarea menajera propusa in zona studiata se va racorda la **sistemul centralizat de canalizare menajera al municipiului Timisoara**, aflat in administrarea s.c. AQUATIM S.A. Deoarece in zona studiata sunt asigurate conditiile specifice acestor lucrari, ca urmare a existentei retelei de canalizare, racordarea la reseaua de canalizare a localitatii Dumbravita se va face imediat dupa construirea cladirilor. Reteaua stradala de canalizare, este din tuburi din PVC-KG cu diametrul D=315 mm, lungime 3.850 m.

Racordurile parcelelor la reseaua de canalizare vor functiona gravitational, iar la limita de proprietate se va monta cate un camin de racord. Racordurile menajere ale parcelelor se vor executa cu tuburi din PVC-KG cu diametrul D=200 mm. Lungimea fiecarui racord este de cca. 6,0 m si se vor amplasa in zona verde sau zona de acces pe amplasament.

Apele uzate descarcate in final sunt descarcate la statia de epurare a localitatii.

Pe reseaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distante de maxim 60 m. Canalizarea propusa va functiona gravitational.

#### Canalizarea apelor pluviale - Situatia propusa:

Apele de ploaie colectate din zona PUD-ului vor fi colectate de o retea de canalizare pluviala, pre-epurate intr-un separator de namol si hidrocarburi (SNH) si apoi descarcate intr-un bazin de retentie BR si intr-un canal colector cu diametrul D=800 mm, cu rol de bazin de retentie. In incinte conductele de pluvial vor fi realizate din PVC-KG, D=315 mm, pozate ingropat.

Pe reseaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distante de maxim 60 m. Canalizarea propusa va functiona gravitational.

Pentru colectarea apelor pluviale se prevede dealungul laturii nord-vestice un canal colector cu D=800 mm cu rol de bazin de retentie si un bazin de retentie amplasat in sud-vestul zonei studiate.

In dreptul gurii de descarcare canalul de desecare se va pava pe o lungime de 4,0 m (2,0 m de o parte și de alta a locului de descarcare) cu un perez din beton simplu C 25/30 de 10 cm grosime, pentru a se prevenii erodarea malului și a fundului.

La descarcare, conducta se va încastra într-un masiv din beton simplu C25/30.

Pentru prevenirea descarcarii în pârâu a unor ape care nu întrunesc conditiile de calitate cerute de norme, se prevede la 2 m de gura de descarcare pe conducta un camin de vane.



### **Alimentare cu energie electrica - Situatie propusa**

Realizarea alimentarii cu energie electrica se va face pe baza proiectului elaborat de S.C. ELECTRICA BANAT S.A. de o firma atestata ANRE pentru acest gen de lucrari.

### **Telecomunicatii - Situatie propusa**

In zona exista retele de telecomunicatii la care se poate racorda amplasamentul.

### **Alimentare cu caldura - Situatie propusa**

Sistemele de incalzire propuse se vor realiza prin centrale proprii.

### **Alimentare cu gaze naturale - Situatie propusa**

Alimentarea cu gaz natural se va realiza prin bransarea la reseaua de gaze naturale existenta in zona.

### **Gospodarie comunală - Situatie propusa**

Evacuarea deseurilor se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiar și o firma abilitata de a efectua astfel de servicii.

## **3.7. PROTECTIA MEDIULUI**

### **Criteriai pentru determinarea efectelor semnificative potientiale asupra mediului conform anexa 1 din Hot. NR. 1076/2004**

#### **1. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire, in special la:**

##### **a) Gradul în care planul creeaza un cadru pentru proiecte și alte activitati viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, marimea și conditiile de functionare, fie în privinta alocarii resurselor**

În cadrul acestui program, pentru zona studiata în cadrul P.U.D. - ului, propunerile de urbanism au prevazut :

- Extinderea rețelei de echipare tehnico - edilitara a zonei.

Planul Urbanistic De Detaliu stabilește strategia și reglementarile necesare rezolvării problemelor de ordin functional, tehnic și estetic din cadrul zonei studiate.

Studiul are în vedere urmatoarele categorii de probleme :

- Amenajarea urbanistica a teritoriului considerat.

- Reglementarea retragerilor si a limitelor de implantare in cadrul parcelei;

- Asigurarea echiparii tehnico - edilitare a zonei: alimentarea cu apa, canalizarea, sistemul de încălzire, alimentarea cu energie electrica, alimentarea cu gaz.

- Reabilitarea, conservarea și protectia mediului.

##### **b) gradul în care planul sau programul influenteaza alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integreaza sau care deriva din ele;**

Planul urbanistic de detaliu va fi inclus in urmatoarele planuri existente

- P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 131/2017;
- Concept general de dezvoltare urbana (MASTERPLAN) aprobat prin HCL 61/28.02.2012;
- P.U.G. TIMISOARA - ETAPA 3 in lucru;

##### **c) relevanta planului sau programului în/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovarii dezvoltarii durabile;**

Pana in acest moment zona luata in studiu este compusa din urmatoarea parcela idetintificata prin C.F. 440806 in studiu suprafata proprietate beneficiar 990 mp.



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

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, între proiectant și proprietarii terenului, pentru această zonă se prevede realizarea unei clădiri pentru locuit. Construcția va fi amplasată în conformitate cu reglementările stipulate în documentația de față.

Din studiul întocmit în raport cu amplasarea de funcțiuni, rezultă că nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protecției mediului. În zona studiată nu se vor amplasa, activități sau funcțiuni poluante.

Se recomandă cooperarea investitorilor pentru realizarea lucrărilor de echipare a terenului (alimentarea cu apă, canalizarea și epurarea apelor uzate, alimentarea cu energie electrică, gaze naturale etc.)

Este obligatorie sistematizarea rețelelor pe culoarele stabilite pentru utilități.

Suprafața totală a zonei cuprinsă în PUD este de 4527 mp.

Descrierea lucrării:

Pe acest teren există rețele de alimentare cu apă potabilă, canalizare și alimentare cu gaze naturale.

**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).**

Așa cum s-a amintit anterior, va exista o preocupare permanentă pentru activitatea de gestionare a deșeurilor produse în perimetrul zonei studiate. Se evidențiază existența la ora actuală a funcționării serviciului de colectare a deșeurilor menajere de pe raza localității Timișoara și în zona din imediată vecinătate a acesteia.

Se evidențiază de asemenea faptul că necesarul de apă se va asigura centralizat pe amplasament, reglementarea consumurilor cât și a condițiilor de evacuare a apelor reziduale făcându-se prin avizele solicitate de către beneficiar la instituțiile abilitate.

Planurile și programele pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu ce se vor elabora în continuare, legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor din zone adiacente, vor ține seama de prevederile prezentului program urbanistic de detaliu.

În vederea protecției mediului se vor prevedea următoarele:

- Racordul la utilitățile existente în zonă;
- depozitarea deșeurilor menajere în puștele și containere etanșe realizate din materiale necorodabile, amplasate în spații special amenajate;
- Realizarea de zone verzi plantate, eventual tratate peisager;
- Nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere și nu se vor depozita deșeurile menajere, în afara rețelelor și spațiilor special destinate;

**Protecția calității apelor :**

Surse de poluanți pentru apă freatică:

Apele menajere vor fi preluate de caldura propusă pentru această zonă.

Apele pluviale colectate vor fi evacuate în rețeaua de canalizare

- Protecția aerului:

Clădirile sunt încălzite cu agent termic produs de centrale termice proprii pe gaz, ale căror capacități de evacuare a gazelor născute în atmosferă este redusă, sub nivelul de 0,02

Prize de aer pentru centrale pe gaz se dimensionează de furnizor în funcție de tipul centralei termice:

- a) priza directă de aer
- b) priza directă centrată pe cosul de evacuare .

Centrala termică proprie cu caracteristici corespunzătoare funcțiunii deservite

Diametrul cosului min. = 100 mm



Pozitia cosului : la 90° (scos pe acoperis) fata de orizontala

- Gospodarirea deseurilor

Deseurile manajere vor fi depozitate in pubele si containere care vor fi ridicate si golite de catre o firma specializata, pe baza unui contract de servicii.

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

### **a) probabilitatea, durata, frecventa și reversibilitatea efectelor;**

Nu au fost identificate efecte nocive sau poluanti astfel ca nu putem vorbi de o durata sau de o frecventa a acestora.

### **b) natura cumulativa a efectelor;**

Nefiind identificate efecte asupra mediului nu putem vorbi de o natura cumulativa asupra mediului. Avandu-se in vedere impactul redus asupra mediului a functiunilor propuse, prin gestionarea conforma cu normativele de mediu a tuturor factorilor de mediu posibil a fi afectati, se considera ca nu va exista o acumulare de efecte negative ce pot influenta amplasamentul si implicit zona de sud-vest a localitatii Timisoara.

### **c) natura transfrontiera a efectelor;**

Nu este cazul.

### **d) riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu (de exemplu, datorita accidentelor);**

Avand in vedere ca planul de fata prevede dezvoltarea zonei de locuinte, functiune definita prin planurile de urbaniste elaborate anterior P.U.D.-ului, nu se pune problema unor conflicte intre functiuni astfel ca nu vom avea niciun fel de riscuri pentru sanatatea umana sau mediu.

### **e) marimea și spatialitatea efectelor (zona geografica și marimea populatiei potential afectate);**

Nu s-au identificat efecte asupra mediului iar marimea zonei afectate de planul propus este de 990 mp. Terenul dupa cum scrie si in capitolele anterioare este situat in teritoriul intravilan al comunei Timisoara, in partea de vest.

### **f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat,**

Suprafetele terestre apartinand domeniului public nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de alta natura, care sa necesite instituirea regimului de rezervatie stiintifica ca sa ramâna în proprietate publica și sa dobândeasca regimul de protectie, potrivit procedurii prevazute la art. 8, din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 236/2000.

Realizarea planului urbanistic detaliu se inscrie in dinamica de dezvoltare a zonelor de locuinte din Timisoara.

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

Zona este in curs de edificare in partea de sud si est fiind deja construite o serie de cladiri insa in acest areal nu sunt nici elemente de patrimoniu construit nici de patrimoniu natural.

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

Nu vor exista depasiri ale limitelor impuse de normavele in vigoare. Toate sursele de poluare sunt identificate 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 drumurile de acces la standarde normale pentru categoria prevazuta.
- Necesitatea pastrarii in zona a unui nivel de ocupare a terenului corespunzator.

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

Nu este cazul intrucat suprafetele terestre apartinand domeniului privat, luate in studiu, nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de alta natura, care sa necesite instituirea regimului de rezervatie știintifica ca sa ramâna în proprietate publica și sa dobândeasca regimul de protectie, potrivit procedurii prevazute la art. 8, din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 236/2000.

• **Tipul de proprietate a terenurilor**

Terenul este in proprietatea lui BODEA Sebastian si BODEA Doris Ioana si are o suprafata totala de 990 mp.

• **Circulatia terenurilor**

Regimul juridic al terenului ne releva faptul ca acesta este situat in intravilanul Municipiului Timisoara, jud. Timis pe strada Bela Lugosi si reprezinta parcela identificata prin C.F 440806 nr. Top 509/a/2/1/2. Terenul se afla în proprietatea lui BODEA Sebastian si BODEA Doris Ioana.

**CONCLUZII**

• **Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile P.U.G.**

Prezentul studiu modifica zonificarea PUG-ului avizat și aprobat, se încadreaza în prevederile R.G.U. aprobat, a studiilor și proiectelor elaborate anterior, și va raspunde nevoilor actuale și viitoare de dezvoltare.

• **Categoriile principale de interventii, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare**

Pentru evitarea aglomerarii cu constructii in zona studiata se propune ca POT maxim sa fie 40% si CUT de 0.8. De asemenea, frontul la strazile sa fie retras cu 5 metri de la limita de proprietate. Principalele categorii de interventie vor fi cele de amenajarea zonei.

• **Aprecieri ale elaboratorului P.U.D. asupra propunerilor avansate ,eventuale restrictii**

Tinandu-se cont de tendintele de dezvoltare a zonei trebuie asigurata infrastructura necesara cat si posibilitatile de cooperare si corelare a terenurilor din zona. Apreciem propunerile sunt in concordanta cu previziunile de dezvoltare ale localitatii Timisoara.

La baza stabilirii categoriilor de interventie, reglementari și restrictii impuse au stat urmatoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul urbanistic general al municipiului Timisoara
- asigurarea amplasamentelor și amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute prin tema.

Prezentul P.U.D. are un caracter de reglementare ce expliciteaza prevederile referitoare la modul de amplasare și conformare a constructiilor pe zona studiata.

Întocmit,  
Arh.Simina Zbucea

Verificat,  
arh. BELEA Ioan Daniel