

**LOCUINTE UNIFAMILIALE INSIRUITE/CUPLATE  
SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

AMPLASAMENT:

**Timisoara, str. Chisodei, nr. 45-47**

**C.F. nr. 444115 Timisora, nr. top. 1398/635-637, 1399/635-637;**

BENEFICIAR:

**MESZAROS Sebastian Iulian si MESZAROS Elisaveta**

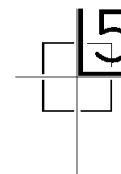
FAZA DE PROIECTARE:

**ETAPA I – PLAN URBANISTIC ZONAL**

DATA ELABORARII:

**AUGUST 2019**

SC 5U STAMP SRL  
Timisoara, str. Bucovinei, Nr. 63A  
J35/2504/2011  
CIF: RO29340981

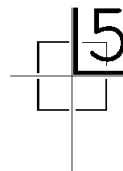


Pr. Nr. 04-CHI-19

## FOAIE DE CAPAT

Denumirea proiectului	<b>LOCUINTE UNIFAMILIALE INSIRUITE/CUPLATE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE</b>
Amplasament	<b>Timisoara, str. Chisodei, nr. 45-47 C.F. nr. 444115 Timisora, nr. top. 1398/635-637, 1399/635-637;</b>
Beneficiar	<b>MESZAROS Sebastian Iulian si MESZAROS Elisaveta</b>
Proiectant general Urbanism	<b>S.C. 5U STAMP S.R.L.</b> Timisoara, str. Bucovinei, nr. 63A arh. BAIA Dragos
Numar de proiect	<b>04-CHI-19</b>
Faza de proiectare	<b>ETAPA I – PLAN URBANISTIC ZONAL</b>
Data elaborarii	<b>AUGUST 2019</b>

SC 5U STAMP SRL  
Timisoara, str. Bucovinei, Nr. 63A  
J35/2504/2011  
CIF: RO29340981



Pr. Nr. 04-CHI-19

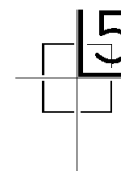
## LISTA DE SEMNATURI

Urbanism

arh. urb. FOLEA Doru

arh. BAIA Dragos

arh. CRACIUN Novella



Pr. Nr. 04-CHI-19

## MEMORIU DE PREZENTARE

DENUMIREA INVESTITIEI **LOCUINTE UNIFAMILIALE INSIRUITE/CUPLATE  
SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

AMPLASAMENT: **Timisoara, str. Chisodei, nr. 45-47**  
**C.F. nr. 444115 Timisoara,**  
**nr. top. 1398/635-637, 1399/635-637;**

BENEFICIAR: **MESZAROS Sebastian Iulian si MESZAROS Elisaveta**

PROIECTANT GENERAL: **S.C. 5U STAMP S.R.L.**

FAZA DE PROIECTARE: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

DATA ELABORARII: **IANUARIE 2020**

### OBIECTUL LUCRARI

Prezenta documentatie s-a intocmit in vederea elaborarii pe terenul studiat in suprafata de 3024 mp a unui proiect in faza Plan Urbanistic Zonal care propune solutii si reglementari in scopul realizarii unor constructii pentru locuinte unifamiliale insiruite/cuplate si functiuni complementare.

Astfel, se stabilesc conditii pentru:

- utilizarea functionala a terenului, in relatie cu functiunile din zona;
- realizarea unui drum, in relatie cu strazile reelementate prin documentatiile de urbanism aprobate/in curs de aprobare;
- modul de ocupare al terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- amenajarea teritoriului in corelare cu cadrul natural si cadrul construit existent.

### SURSE DOCUMENTARE

Pentru elaborarea acestei documentatii s-au studiat planurile urbanistice aprobate in zona adiacenta amplasamentului, precum si planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc directiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Timisoara aprobat prin HCL 157/2002 prelungit prin HCL 107/2014;
- Plan Urbanistic Zonal – Construire imobil de apartamente S+P+4E+Er, str. Chisodei, nr. 37 aprobat prin HCL nr. 399 din 30.09.2008;
- Plan Urbanistic de Detaliu – Construire doua case in regim P+1E+M aprobat prin HCL Timisoara nr. 512 din 22.10.2013;
- Noul Plan Urbanistic General, Etapa 3, revizia 3;
- Ridicarea topografica pentru zona studiata.

Elaborarea documentatiei s-a realizat in baza urmatoarelor documente:

- Legea nr. 350/2001 modificata prin OUG nr. 100/2016, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata si alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

## **2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE**

### **2.1. EVOLUTIA ZONEI**

#### **Stadiul actual al dezvoltarii urbanistice (evolutia zonei, incadrare in localitate, circulatii)**

In prezent, situl studiat, aflat in zona sudica a terenului administrativ al Municipiului Timisoara este reglementata prin **PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018 – UTR 64 ca zona de locuinte pentru maxim doua familii si functiuni complementare, teren afectat de sistematizarea zonei – drum propus conform PUZ aprobat prin HCL 399/2008.**

***Regim de inaltime  $_{max.} P+2E$ ;  $POT_{max.} = 40\%$ ; *Spatii verzi – conf HCL nr. 62/2012.****

Amplasamentul studiat face parte dintr-un cvartal in care sunt prezente:

- zone cu densitate redusa cu functiune predominant rezidentiala, cu locuinte individuale in regim maxim de inaltime P-P+E+M;
- zone cu alte functiuni decat cea rezidentiala, complementare locuirii.

Cvartarul din care face parte amplasamentul reglementat este ocupat de parcele cu locuinte individuale, preponderant locuinte tip cuplat si punctual cladiri cu functiuni complementare – servicii si comert (pensiuine, magazine mixt).

Evolutia urbana recenta si configuratia parcelelor (parcele cu suprafete mari, cu fronturi stradale inguste) a condus la realizarea unor studii urbanistice de densificare.

### **2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE**

Terenul studiat se afla in partea de sud-vest a Municipiului Timisoara, in UTR. 64 conform Planului Urbanistic General.

Terenul este delimitat astfel:

- Sud-Vest: str. Chisodei, drum cu imbracaminte asfaltica prevazut cu trotuar si zona verde pe ambele parti. Cea mai apropiata locuinta este la 23,20 m;
- Nord-Vest: parcela proprietate privata, zona cu constructii pentru locuinte unifamiliale. Locinta invecinata este situata la 0,77 m, (cu calcan fara ferestre);
- Nord-Est: parcela proprietate privata, teren afectat de sistematizarea zonei - drum propus conform PUZ aprobat prin HCL 399/2008, profil proiectat 12 m. Cea mai apropiata locuinta este la 100,48 m;
- Sud-Est: parcela proprietate privata, zona cu constructii pentru locuinte unifamiliale. Locinta invecinata este situata la 3,15 m;

### **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

Nu sunt prezente elemente ale cadrului natural care ar putea interveni in modul de organizare urbanistica sau care ar trebui puse in valoare.

#### **Date climatologice**

Sub aspect climatic localitatea Timisoara prezinta urmatoarele date mai importante (prin asimilare cu Timisoara):

- a. Temperatura aerului : - media lunară maximă : +(21-22)<sup>0</sup> C –iulie
  - media lunară minimă : -(1-2)<sup>0</sup> C - ianuarie
  - maxima absolută : +40<sup>0</sup>C-
  - minima absolută : -35<sup>0</sup>C -
- b. Precipitații : - media anuală : 600-700 mm
- c. Adâncimea de îngheț ...0,70 m.

#### **2.4. CIRCULATIA RUTIERA -SITUATIE EXISTENTA**

In prezent, accesul rutier la amplasament este asigurat din str. Chisodei, drum ce fac parte din rețeaua de circulație a Municipiului Timisoara. In nomenclatorul stradal, parcela este inregistrata pe str. Chisodei, nr. 45-47. Strada Chisodei este drum cu imbracaminte asfaltica si dublu sens de circulatie.

#### **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

##### Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiată

Repartizarea pe folosinta si functiuni a suprafetei zonei studiate conform C.F. este in prezent cea de curti constructii intravilan pentru o suprafata de 201 mp, respective cea de arabil pentru 2823 mp.

Amplasamentul este alcatuit dintr-o parcela, identificata prin C.F. nr. 444115 Timisoara, nr. cad. 444115 constand in teren in intravilan, cu suprafata de 3024 mp; nr. cad 444115-C1 constructie cu functiune de casa in regim P, avand suprafata construita 86 mp. Imobilul, constand in teren si casa este inscris in CF nr. 444115 si se afla in proprietatea lui Meszaros Sebastian Iulian si functiuni complementare, liber de sarcini.

##### Relationari intre functiuni

In prezent zona studiată se afla intr-o zona predominant de locuire, preponderant locuinte tip cuplat si punctual cladiri cu functiuni complementare – servicii si comert (pensiune, magazine mixt);

##### Gradul de ocupare a zonei cu fond constituit

Pe amplasamentul ce face obiectul documentatiei exista o casa in suprafata de 86 mp. In vederea realizarii obiectivului se propune desfiintarea acesteia in baza unei Autorizatii de Desfiintare.

##### Asigurarea cu spatii verzi:

In stadiul actual, nu exista zone de spațiu verde amenajat. Nu exista riscuri naturale in zona.

##### Principalele disfunctionalitati:

Analiza situatiei existente a relevat urmatoarele disfunctionalitati:

- parcela cu front ingust si lungime mare, ce limiteaza din punct de vedere urbanistic, prin conditiile de construibilitate impuse;

#### **2.6. ECHIPAREA EDILITARA**

Gabaritele si traseul retelelor existente in zona sunt precizate in cadrul avizelor eliberate de catre detinatorii de utilitati.

##### **2.6.1. Alimentarea cu apă - situație existentă**

Conform avizului tehnic de amplasament emis de Aquatim, in zona exista retea de alimentare cu apa, pe str. Chisodei (Ø150).

### **2.6.2. Canalizare - situație existentă**

In zona studiata exista retea de canalizare, pe str. Chisodei ( $\emptyset 400/\emptyset 200$ ), fapt confirmat de avizului tehnic de amplasament emis de Aquatim.

### **2.6.3. Alimentarea cu energie termica - situație existentă**

Conform avizului de amplasament, Colterm nu detine in zona amplasamentului retele termice.

### **2.6.4. Alimentare cu gaze naturale - situație existentă**

Exista retea de alimentare cu gaze naturale in zona studiata, pe str. Chisodei, conform aviz DELGAZ.

Avand in vedere prevederile actelor normative si a instructiunilor in vigoare, lucrarile de dezvoltare ale retelelor de distributie si de racordare a obiectivelor industriale se pot face numai in baza cotelor de gaze naturale aprobate , respectiv si de solicitarile agentilor economici din zona.

### **2.6.5. Telefonie - situație existentă**

In zona aflata in studiu, TELEKOM nu are amplasate retele de comunicatii electronice care sa fie afectate de lucrarile de construire.

### **2.6.6. Alimentarea cu energie electrica – situatia existenta**

Exista retea de alimentare cu energie electrica LEA jt in exploatare, pe str. Chisodei, conform aviz ENEL Distributie Banat.

### **2.6.7. Depozitare deseuri menajere - situație existenta**

In prezent pentru preluarea deseurilor menajere Beneficiarul detine contract cu RETIM Ecologic Service SA.

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU - SITUATIE EXISTENTA**

Zona studiata este insa lipsita de factori de poluare majori.

In vecinatate nu exista agenti economici cu activitate cu impact semnificativ asupra mediului, sau alte elemente, care nu sunt compatibile cu functiunea propusa prin PUZ. Nu exista un micro-ecosistem valoros pe suprafata studiata. In perimetrul studiat nu se regasesc monumente ale naturii.

In vederea depistarii surselor de poluare existente in zona s-a impus relevarea modului și tipului de poluare pentru fiecare componentă a mediului: apa, aer, sol, zgomot etc.

Calitatea aerului – este in general satisfăcătoare, surse de poluare majore nu exista.

Calitatea solului – nu exista surse majore de poluare, solul nu poate fi afectat decât într-o masură neglijabilă.

Calitatea apei – nu este influențată de nici un factor poluant. Apa potabilă este salubră din punct de vedere fizic, chimic, bacteriologic, etc.

Poluarea fonică este generata de zgomotul produs de circulația pe str. Chisodei.

Efectele poluarii in zona studiată pot fi atenuate prin luarea unor masuri de protectie riguroase, respectiv – plantatii arbori, rezolvare canalizare si ape uzate menajere, igienizare si salubritate.

## **2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI**

Prezenta documentatie propune solutii si reglementari in scopul acomodarii unor constructii cu functiune pentru locuire unifamiliala insiruita/cuplata si functiuni complementare.

Initiativa de promovare a PUZ – *Locuinte unifamiliale insiruite/cuplate si functiuni complementare* a fost adusa la cunostinta publicului prin afisarea informatiilor pe siteul Primariei Municipiului Timisoara si pe amplasament, precum si publicarea in presa, in ziarul Renasterea Banateana.

*In acest scop populatia va putea trimite observatii si sugetii initiatorului PUZ si va putea participa la intalnirea cu proiectantul conform Regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului*

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

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE - ELEMENTE DE TEMA**

Abordarea studiului acestei zone a fost precedata de studierea si actualizarea elementelor operate in ultimii ani in zona.

In principal, zona este destinata functiunii de locuire si functiunilor complementare, asa cum atesta documentatiile de urbanism aprobate in proximitatea amplasamentului:

- Plan Urbanistic Zonal – Construire imobil de apartamente S+P+4E+Er, str. Chisodei, nr. 37 aprobat prin HCL nr. 399 din 30.09.2008;
- Plan Urbanistic de Detaliu – Construire doua case in regim P+1E+M aprobat prin HCL Timisoara nr. 512 din 22.10.2013;

In conformitate cu prevederile noului PUG, zona este de tip *Lir – zona de locuinte cu regim redus de inaltime cu caracter rural*.

Avand in vedere cele prezentate, consideram ca solutia propusa se integreaza in functiunea zonei si poate satisface cerintele actuale ale investitorilor din zona.

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

In conformitate cu **PUG aprobat prin HCL nr. 157/2002 prelungit prin HCL nr. 619/2018 – UTR 64 ca zona de locuinte pentru maxim doua familii si functiuni complementare, teren afectat de sistematizarea zonei – drum propus conform PUZ aprobat prin HCL 399/2008.**

*Regim de inaltime  $_{max}$ . P+2E; POT  $_{max}$ . = 40%; Spatii verzi – conf HCL nr. 62/2012.*

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

Din punct de vedere al valorificarii cadrului nu se impune luarea de masuri speciale.

Zona studiata beneficiaza de un cadru natural favorabil, terenul este plan, fara vegetatie inalta. In realizarea solutiei urbanistice se va avea in vedere mentinerea/realizarea unui spatiu verde corelat cu suprafata carosabila si pietonala.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI - PROPUNERI IN ZONA STUDIATA**

In prezent accesul pe terenul studiat este asigurat de pe strada Chisodei. Se impune constituirea drumului conform PUZ aprobat prin HCL 399/2008), strada care face legatura dintre strada Izlaz si strada Emil Zola (prospect stradal 12 m).

Din punct de vedere al accesibilitatii pe teren se propune:

- rezervare teren in perspectiva realizarii drumului conform PUZ aprobat prin HCL 399/2008;



- realizare drum median pe directia Sud-Vest/Nord-Est, cu record din str. Chisodei, propus a fi realizat in 2 faze:  
*faza 1*- va fi prevazuta o alee semicarosabila, in interiorul zonei parcelate cu latime de 3,5 m, prevazuta cu supralargiri de depasire (2,5 m x 6 m) si platforma de intoarcere, cu respectarea *Anexei 4 alin. 3, art. 4.11 din Regulamentul general de urbanism (republicat) din 27.07.1996;*
- *faza 2* – carosabil de perspectiva, cu profil 12 m (PTT1 propus), realizabil la data constituirii drumului conform PUZ aprobat prin HCL 399/2008 (PTT 12 m) si reglementarea urbanistica corelata a terenului invecinat, imobil inscris in CF nr. 412870 Timisoara;

Vor fi respectate caile de interventie pentru masinile de pompieri prevazute in Normativul P118/1998.

### **3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Se propune parcelarea terenului studiat in 10 parcele, in vederea construirii de **locuinte unifamiliale insiruite/cuplate si functiuni complementare**. Se vor asigura accese auto si pietonale, platforma parcare cu posibilitate de acomodare copertina si zone verzi pe parcele.

Solutia urbanistica propune mobilarea terenului cu locuinte unifamiliale insiruite/cuplate (parcelele 2-10) si posibilitatea de acomodare a functiunilor complementare pe parcela 1, cu regim de inaltime S+P+1E+M si asigurarea unui sistem de circulatii auto si pietonale (parcel 11) care sa asigure accesul la cele 10 parcele.

#### **Amplasarea constructiilor pe parcela**

Constructiile se vor amplasa in interiorul perimetrului limitei de implantare a constructiilor care defineste zona de implantare a constructiilor, conform plansei “*Reglementări urbanistice*”.

Limita zonei de implantare a cladirilor este:

- pe limita de proprietatea Sud-Vestica, respectand aliniamentul existent la strada Chisodei;
- retragere 3,00 m din aliniament (limita de proprietate Sud-Estica), la strada nou propusa prin parcelare;
- retragere 5,00 m din aliniament (limita de proprietate Nord-Estica), conform PUZ aprobat prin HCL 399/2008;
- min. 6,00 m fata de limita din spatele parcelei.

Vor face exceptie de la regulile de amplasare propuse prin prezenta documentatie, posturile de transformare si alte cladiri, destinate utilitatilor sau echiparii edilitare, care vor putea fi amplasate si in afara zonelor de implantare.

#### **Sistematizarea pe verticală**

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu parcelele vecine, pastrand posibilitatea evacuării apelor meteorice la canalele existente pentru indepartarea excesului de umiditate.

**Bilantul teritorial** s-a intocmit comparativ – situatia existenta si propusa:

	SITUATIA EXSITENTA	SITUATIA PROPUSA	
	mp	%	mp
<b>Terenul reglementat</b>	<b>3024,00</b>	<b>100</b>	<b>3024,00</b>
<b>Cai de circulatie</b>	-	<b>28,71%</b>	<b>868,19</b>
<b>Spatii verzi de aliniament</b>	-	<b>2,57%</b>	<b>77,68</b>
<b>Zona rezidentiala si funct. complementare</b>	<b>3024,00</b>	<b>68,72%</b>	<b>2078,13</b>

	SITUATIA PROPUA	
	%	mp
Zona rezidentiala si funct. complementare	100	2078,13
Suprafata construita – max.	40%	831,25
Suprafata accese, alei si parcaje –max.	30%	623,44
Spatiu verde – min.	30%	624,44

**Indici urbanistici existenti:**

<b>Procent de ocupare a terenului (POT max.)</b>	<b>2,84%</b>
<b>Coeficient de utilizare a terenului (CUT max.)</b>	<b>0,02</b>

**Indici urbanistici propusi:**

<b>Procent de ocupare a terenului (POT max.)</b>	<b>40%</b>
<b>Coeficient de utilizare a terenului (CUT max.)</b>	<b>1,2</b>

**Regimul de inaltime**

Pentru terenul studiat se stabileste *regimul maxim de inaltime maxim S+P+1E+M, avand  $H_{max. cornisa}$  8,00 m, respectiv  $H_{max.}$  10,30 m*

**3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

Pentru investitia propusa se vor asigura toate utilitatile necesare functionarii acesteia: bransament la reseaua publica de alimentare cu apa potabila, racord la sistemul centralizat de canalizare, electricitate, gaz si telefonie.

**3.6.1. Alimentare cu apa -Situatie propusa**

Alimentarea cu apa potabila a cladirii se face de la reseaua de apa a localitatii Timisoara, existenta pe str. Chisodei.

Reteaua exterioara de distributie a apei trebuie sa asigure consumatorilor debitul maxim orar si sarcina hidrodinamica necesara. Fiecare parcela va fi prevazuta cu bransament individual. Retelele exterioare de distributie a apei cuprind:

- conducte principale de distributie ;
- conducte de serviciu care transporta apa de la conductele principale la punctele de bransamente.

Pentru asigurarea necesarului de apa potabila se va obtine de la detinatorul de utilitati avizul de principiu pentru racordul de apa, prevazandu-se de catre acesta si punctele de racord necesare.

**Sisteme de incalzire propuse**

Se prevede pentru intreg ansamblul independenta energetica privind furnizarea caldurii si a apei calde de consum prin prevederea de centrale termice proprii.

In consecinta se prevad urmatoarele tipuri de surse termice pentru obiectivele din ansamblul de locuinte :

- centrale termice proprii pentru fiecare unitate locativa si spatiu servicii/comert in parte;

Toate centralele termice vor avea cazane cu randamente ridicate (peste 92%) rezultand astfel emisii reduse de noxe.

Arzatoarele cazanelor vor functiona cu combustibil gazos (gaze naturale) furnizate de reseaua de distributie a mun. Timisoara.

### **3.6.2. Retea canalizare - Situatii propuse**

#### **Canalizare ape uzate menajere**

Deversarea apelor uzate menajere se face la reseaua de apa a localitatii Timisoara, existenta in proximitatea amplasamentului pe str. Chisodei. Racordurile la canalizarea orasului se vor face cu teava PVCkg Dn=200 mm. Se va realiza cate un camin de racord pentru fiecare parcela.

Sistemul de canalizare cuprinde:

- racordurile de canalizare a instalatiilor de canalizare interioara la canalizare exterioara;
- retele de canalizare menajera exterioara;
- retele de canalizare pluviala exterioara;
- guri de deversare a apelor meteorice.

Debitul de apa uzata evacuat la canalizare/parcela este:

$$Q_{zi \text{ can. med.}} = 0,80 \cdot 3 = 2,4 \text{ mc/zi}$$

#### **Canalizare pluviala**

Apele pluviale se vor colecta de pe suprafata acoperisurilor si a zonelor betonate, urmand a fi evacuate in bazine de retentie proprii fiecărei parcele. De aici, apele pluviale vor fi folosite pentru stropirea si intretinerea spatiilor verzi aferente fiecărei parcele (fara legatura la canalizarea stradala) sau vor putea fi deversate in reseaua de canalizare stradala dupa terminarea ploii terentiale. In cazul acestei solutii se va prevedea si contorizarea volumului de apa deversat in canalizare.

Apele pluviale cazute in zona verde se vor infiltra liber sistematizat in teren.

### **3.6.2. Alimentare cu energie electrica - Situatii propuse**

Alimentarea cu energie electrica a obiectivelor propuse, se va realiza prin interceptare LEA JT in exploatare in zona.

Se propune realizarea de bransament in cablu subteran.

Toate lucrarile se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de SC ENEL DISTRIBUTIE BANAT SA sau alti proiectanti autorizati si se vor executa de catre firme atestate ANRE pentru acest tip de lucrari.

### **3.6.3. Alimentare cu gaze naturale - Situatii propuse**

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la statiile de reglare-masurare existente in zona. Conductele vor fi pozate subteran la o adancime de minim 1,1 m.

La executie se vor respecta distantele minime intre utilitati conform normelor in vigoare la data realizarii proiectului.

### **3.7. Obiective de utilitate publica**

Obiectivele de utilitate publica se vor realiza de regula pe terenurile din domeniul public. Obiectivele de utilitate publica sunt: retelele edilitare (alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaz metan si energie electrica), care vor deveni publice dupa realizare.

### **3.8. Îmbunătățirea mediului de viață urban**

Conform studiilor și memoriului de specialitate, amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va face în zone sigure, locuințelor terenuri salubre. Terenurile nu prezintă risc de alunecări de teren, inundații sau avalanșe.

În conformitate cu memoriul tehnic, alimentarea cu apă potabilă se va face în conformitate cu normele legale în vigoare.

Colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere și a apelor meteorice se va realiza printr-un sistem de canalizare, conform proiectului de specialitate.

#### ***Studiul de însorire***

Prin studiul de însorire s-a urmărit evidențierea modului de însorire / umbrire a clădirii proiectate, în contextul amplasamentului.

Ipoteza de lucru a fost simularea însoririi / umbririi, în data de 22 decembrie, când soarele răsare la ora 8.18" și apune la ora 16.47".

Verificarile au fost făcute din ora în ora, începând cu ora 8.00 și terminând la apusul soarelui la ora 16.47.

Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele, astfel încât să nu se umbrească reciproc și să nu se împiedice vizibilitatea boltii cerești din interiorul încăperilor.

Configurația amplasamentului (latura lungă spre nord-vest) a condiționat mobilarea amplasamentului.

În urma studiului s-a constatat că fațadele sud-vestice, nord-estice și sud-estice au asigurate o însorire de 1 h 1/2 în fiecare zi, iar fațada nord-vestică se află în proprie umbră, datorită configurației amplasamentului. În acest sens, se recomandă în faza DTAC evitarea pe cât posibil a amplasării exclusive spre nord-vest a încăperilor de locuit, optându-se pentru dubla orientare a acestor spații.

În cadrul fiecărei parcele destinate amplasării clădirilor de locuințe se asigură:

- fiecare parcelă va avea prevăzută o platformă pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere. Gospodărirea deșeurilor se va face prin contract individual cu Retim Ecologic SA;
- fiecare parcelă va asigura gararea unui automobil – la nivelul subsolului sau parcare deschisă (tip car port) la nivel parterului, conform planșei "*Reglementări urbanistice*"

### **4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE**

La baza criteriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelate cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor pentru obiectivele solicitate prin temă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și de mediu.

Prezentul PUZ 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 zona studiată.

Intocmit:  
Arh. BAIA Dragos

Verificator:  
Arh. urb. FOLEA Doru