

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr. 27/2020

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului	PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE CASA IN REGIM DE INALTIME (S)+P+1E, CU GARAJ SI IMPREJMUIRE TEREN
Nr. proiect	27/2020
Beneficiar	ARDELEAN MIRCEA ARDELEAN CORINA MIRELA
Proiectant	S.C. ARHITECTIM S.R.L. Arh. Simina Zbucea
Specialist RUR	Arh. VIZITIU DELIA
Data elaborarii	OCTOMBRIE 2021
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 NV.

Terenul se afla în proprietatea lui Ardelean Mircea si Ardelean Corina Mirela si reprezinta terenul identificat prin CF 447330 si are acces din strada Intrarea Campului unde se accede din strada Milos Cirneanski.

Caracteristici ale amplasamentului:

- este definit ca zona de locuinte cu functiuni complementare P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/2002 prelungit.
- in cvartalul definit de strazile Milos Cirneanski la E, Aleea Viilor la N, str Grigore Alexandrescu la V si strada Basarbia la S functiunea dominanta este cea de locuinte cu functiuni coplementare, iar regimul de inaltime predominant este cuprins intr P si P+M/1E;
- se constituie teren in intravilanul municipiului Timisoara respectiv parcela identificata prin C.F 447330 si este accesibil din strada Intrarea Milos Cirneanski.

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 16– zona pentru locuinte, functiuni complementare 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 Intrarea Cimpiei CF 447405 ;
- La 60 m de strada Milos Cirneanski;
- Parcela se afla in zona Mehala;

Certificatul de urbanism eliberat de Primaria Municipiului Timisoara nr. 2697 din 27.09.2021 confirma intentiile de realizare a obiectivului de investitii Plan Urbanistic de Detaliu – „pentru construire casa in regim de inaltime P+1E, garaj si imprejmuire teren dupa elaborare, avizare si aprobare Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) prin HCL”

1.3 SURSE DOCUMENTARE

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

- P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/2002 prelungit;
- 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 întocmite concomitent cu P.U.D.**

Baza topografică utilizată pentru elaborarea prezentului PUD este constituită din carourile scară 1:5000, completată cu :

- ridicarea topo realizată de către ing. Dan Robescu;
- date culese pe teren sau din documentații privind rețelele de infrastructură.

- **Date statistice**

Datele statistice sunt preluate din:

- P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/2002;
- Concept general de dezvoltare urbană (MASTERPLAN) aprobat prin HCL 61/28.02.2012;
- P.U.G. TIMISOARA - ETAPA 3 în lucru;

- **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

Investițiile pentru această zonă presupun construirea de zone rezidențiale, fapt confirmat P.U.G. TIMISOARA aprobat prin HCL 157/2002 prelungit și de P.U.G. TIMISOARA - ETAPA 3 în lucru precum și de clădire construite în proximitatea parcelei studiate cu funcțiunea de locuințe.

2. STUDIUL ACTUAL AL ZONEI

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Zona studiată este situată în partea de nord a municipiului Timișoara, la E de Grigore Alexandrescu și la V de strada Milos Cirneanski. Aceasta are front stradal la strada (fundatura) Intrarea Campiei cu acces din strada Milos Cirneanski. Parcela studiată a rezultat în urma dezmembrării vechilor grădini a parcelelor cu front la strada Milos Cirneanski. În acest scop s-a cedat și dezmembrat teren în vederea realizării unui drum de acces public, această stradă a primit denumirea de Intrarea Campiei. Din această stradă se face accesul la alte 5 clădiri de locui amplasate de-a lungul acesteia. Zona este dezvoltată în mare proporție în momentul de față, existând doar câteva terenuri de mari dimensiuni neconstruite/ nereglementate în prezent.

- **Date privind evoluția zonei**

Explozia investițiilor din ultimii ani precum și intrarea în Comunitatea Europeană, a contribuit la sporirea solicitărilor de suprafețe de teren dedicate dezvoltării de zone rezidențiale.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relatează cu evoluția localității**

Ca urmare a dezvoltării localității, s-a creat premisa extinderii zonei de locuințe în contextul existenței unor zone similare adiacente amplasamentului studiat, s-a considerat că această zonă este o zonă favorabilă pentru consolidarea unei zone de locuințe individuale.

Conform P.U.G. TIMISOARA - ETAPA 3 în lucru terenul se află într-o zonă de locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural Lir. Aceasta este o zonă rezidențială de densitate mică cu parcelar regulat sau variat. Parcelele au front stradal de 8-18 m, adâncimea de 30-75 sau chiar mai mult cu suprafețe medii spre mari. Regimul de construire este izolat sau cuplat cu clădiri de locuit de tip tradițional, retrase sau nu de la aliniament.

În momentul de față, terenul este liber de construcții, acesta fiind teren viran. Dat fiind faptul că restul terenurilor din vecinătate sunt terenuri pe care sunt construite locuințe în regim mic de înălțime prin construirea obiectivului propus : Casa (S)+P+1E se clarifică funcțiunea majoră a zonei și anume cea de locuire.

Prin „PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE CASA IN REGIM DE INALTIME (S)+P+1E, CU GARAJ SI IMPREJMUIRE TEREN”, 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 drumul public 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 Mehala, in partea de nord, intr-o pozitie a carei potential permite dezvoltarea zonei de locuinte cu functiuni complementare si este identificata prin:

C.F. 447330, top. 447330 S= 517 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:

- La N – proprietate privata, teren de locuinte distanta pana la prima locuinta este de 35.00 m;
- La E – parcela locuinta, teren de locuinte, distanta la prima locuinta este de 15.00 m ;
- La V – parcela locuinta, teren de locuinte -distanta la prima locuinta este de 51.20 m;
- La S – strada Intrarea Campiei CF 447405 - distanta pana la prima locuinta este de peste 12.00 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 nord a municipiului Timisoara. Zona este accesibila prin orice forma de trafic urban deoarece are acces la str. Milos Cirneanski prin strada Intrarea Campiei. Din strada Milos Cirneanski se face legatura cu strada Grigore Alexandrescu, strada Basarabia si Aleea Viilor.

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 – pe strada Intrarea Campiei fiind trase in prezent toate retelele de utilitati.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **Elemente ale cadrului natural ce pot intervenii in modul de organizare urbanistica: relieful reteaaua 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 $ag=0,20$ g si perioada de colt $Tc=0,7$ sec.

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 zona seismică 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 între 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 rețelei hidroedilitare, indiguiri, regularizari cursuri de apa).

Se vor efectua masuri de intretinere a rețelei 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 între 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 freatică s-a stabilizat in foraj la adancimea de 1 m peste care se apreciaza crestere 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:
- $D1_{MIN} > 0.8M$ fata de nivelul actual al terenului
- $D2_{MIN} > 1.00M$ 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 Intrarea Campiei la sud, de strada Milos Cirneanski in partea de est si strada Grigore Alexandrescu la V, precum si strazile aflate 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 Milos Cirneanski in partea de sud-est solutia de rezolvare fiind prezentata in detaliu in capitolul **Modernizarea circulatiei**. In vederea asigurarii unei bune circulatii in interiorul zonei studiate se va amenaja o platforma de intoarcere a autoturismelor pe terenul beneficiarului asupra careia se va institui servitute de trecere cu masina si cu piciorul, intrucat strada intrarea Cimpiei nu are prevazuta o platforma de intoarcere in capat.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

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

Principala caracteristica a functiunilor ce ocupa zona studiată 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 E este construita o cladire cu destinatia de locuinta, iar pe frontul vecin de pe fundatura strada Campiei cu acces din strada Milos Cirneanski sunt in prezent construite 2 cladiri de locuit cu acces din aceeasi strada.

- **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 studiată exista in prezent fond construit – cladiri cu regim mic de inaltime P-P+M/E -P+1E+M cu destinatia de locuinte.

In zona studiată 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 iniciativelor 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 strada (fundatura) care face accesul la parcela din strada Milos Cirneanski.

Canalizarea - Situatia existenta

In zona exista retele de colectarea apelor uzate menajere. Acestea se afla adiacent amplasamentului pe strada Intrarea Campiei (fundatura) care face accesul la parcela din strada Milos Cirneanski.

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 Intrarea Campiei (fundatura) care face accesul la parcela din strada Milos Cirneanski.

Telefonie - Situatia existenta

In zona exista retele de telefonie.

Alimentarea cu gaz - Situatia existenta

In zona exista retele de alimentare cu gaz pe strada Intrarea Campiei (fundatura) care face accesul la parcela din strada Milos Cirneanski.

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 între suprafața ocupată construcției și suprafața rezervată spațiului verde pe parcele. Se va acorda atenție sporită nu doar la aspectul cantitativ al spațiilor verzi.

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

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

- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă.**

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate nu vor prezenta riscuri pentru zonă – nici cele edilitare și nici căile de comunicație.

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu e cazul.

- **Evidențierea potențialului balnear și turistic**

Nu e cazul.

2.8 OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Cerintele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- reglementarea urbanistică a terenului;
- asigurarea utilităților necesare într-o variantă de echipare centralizată.

3. 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Timișoara și sunt prevederi pentru această zonă impuse prin PLANUL URBANISTIC GENERAL TIMIȘOARA.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Intervențiile în zona studiată vor avea în vedere că toate construcțiile și amenajările vor fi percepute de la nivelul pietonului, sens în care toate rezolvarile specifice vor respecta această reglementare. Ca urmare a acestui fapt se va acorda o atenție deosebită prezentei spațiilor verzi plantate.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Din punct de vedere al lucrărilor rutiere propuse parcela studiată este marginită de strada Cimpiei care se accede din strada Milos Cırneanski în partea de sud. Întrucât strada Intrare Cimpiei nu este prevăzută cu platforma de întoarcere în capăt se propune amenajarea unei platforme de întoarcere cu adâncime de 5.00 m și lungime de 8.00 m asupra căreia se va institui servitute de trecere cu mașina și cu piciorul. Strada Intrarea Cimpiei are o lățime pornind de la aproximativ 4.00 ajungând la 5.50. Prin această fundația se face accesul la 5 parcele.

Se propune realizarea unui acces auto și a unui acces pietonal strada intrarea Cimpiei. În incinta se propune realizarea a două locuri de parcare, din care unul în cadrul garajului înglobat în clădire. Prospectele stradale proiectate sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localități (ord. M.T. nr. 50/1998).

Parcarile propuse pentru locuințe se vor amplasa la minim 5 m față de geamurile locuințelor învecinate.

Accesul rutier va fi executat din îmbracaminti moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbracaminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

3.5. ZONIFICAREA FUNCIONALĂ-REGLEMENTARI, BILANT

Intervențiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- utilizarea funcțională a terenului în conformitate cu legislația în vigoare.
- reglementarea zonei de implantare și a accesului la clădire;
- reglementarea caracterului terenului studiat și reglementarea modului de ocupare a terenului și condițiilor de realizare a construcției;
- asigurarea într-un sistem centralizat a alimentării cu apă și a canalizării;

Funcțiunea propusă în zona studiată prin PUD este:

- Locuire – clădire locuință individuală în regim de înălțime (S)+P+E;
- Circulație auto și pietonală;
- Spații verzi-plantatii spații verzi de aliniament de-a lungul strazii;

REGIMUL DE ÎNĂLTĂIME

- Regim de înălțime:
- maxim (S)+P+1E

REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

Terenul are o formă rectangulară regulată, cu front stradal de mai mic decât adâncimea parcelei.

În cadrul studiului a fost stabilită limita maximă de implantare a construcțiilor. Retrăgerea acestei limite față de aliniament a fost stabilită conform planșei 03. Reglementări Urbanistice

AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Amplasarea noii construcții se va face ținând cont de limitele de proprietate, de fondul construit existent și de caracteristicile generale ale parcelei.

- În cadrul studiului a fost stabilită limita maximă de implantare a construcției.
- Retrăgerea față de limitele laterale este de minim 2.00 m din înălțimea la cornișă față de N și E – sau pe limita de proprietate cu acordul notarial al vecinilor direct afectați;
- Retrăgerea față de limita posterioară este de minim 8.00 m față de V;
- Retrăgerea față de aliniamentul stradal este de 3.00 m;
- **Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 /2014 al Ministerului Sănătății cap. I art. 3.**
- **Distantele între clădirile de pe parcele învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare, iar la amplasarea clădirilor se vor respecta distanțele minime de protecție sanitară conform OMS 119/2014 cap. I art. 11.**
- Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform **NORMATIVULUI P 118-2/2013.**

- Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje.
- Se mențin arborii existenți pe teren și se propun plantări de arbori în zona aferentă caselor propuse.
- **Amplasarea platformelor pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor respecta prevederile din OMS 119/2014**

SISTEMATIZAREA PE VERTICALĂ

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

BILANT TERITORIAL

		SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
		S (mp)	% din T	S (mp)	% din T
ZONA LOCUINTA INDIVIDUALA	Teren studiat	517.00	100.00	517.00	100%
	Constructii	0.00	0.00	206.80	40.00
	Alei/platforme	0.00	0.00	129.25	25.00
	Spatii verzi	0.00	0.00	180.95	35.00

INDICI URBANISTICI

Procentul maxim de ocupare a terenului:

P.O.T.max. = 40%

Coefficientul maxim admis de utilizare a terenului:

C.U.T. MAX. = 0.80

Regim de înălțime maxim propus:

(S) + P + 1E, Hcornisa max = 7.00 m, H coama max = 9.00 m

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Alimentarea cu apă - Situația propusă:

În zona studiată sunt asigurate condițiile specifice acestor lucrări, ca urmare a existenței rețelei de apă potabilă, alimentarea cu apă a zonei studiate se va face prin bransamente la rețeaua localității Timișoara, rețeaua publică de apă potabilă administrată de către S.C. AQUATIM SA

Suprafața totală a zonei studiate este de 517 m²; zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de locuințe, fiind amplasată în intravilanul municipiului Timișoara.

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a municipiului Timișoara, rețeaua administrată de s.c. AQUATIM s.a. și existența pe stradă.

Rețeaua de alimentare cu apă amplasată în fața imobilului are diametrul de 125 mm. De la aceasta se propune realizarea unui bransament de apă și la cca. 1m față de limita de proprietate, se amplasează un camin de apometru.

Debitele totale de apă sunt :

$Q_{S\ ZI\ MED} = 0,56\ mc/zi = 0,006\ l/s$

$Q_{S\ ZI\ MAX} = 0,73\ mc/zi = 0,008\ l/s$

$$Q_{S\ ORAR\ MAX} = 0,06\ mc/h = 0,017\ l/s$$

Canalizarea apelor uzate menajere - Situatia propusa:

Sistemul de canalizare din zona de locuinte este de tip unitar, preluand atat apele uzate provenite de la grupurile sanitare, cat si apele pluviale.

Canalizarea menajera se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al municipiului Timisoara. (aflat in administrarea s.c. AQUATIM s.a. si existent pe strada).

Pentru racordarea incintei la canalizarea existenta pe str. Bela Lugosi se propune realizarea unui racord de canalizare, iar la cca. 1 m de limita de proprietate se va prevedea un camin de racord.

Debitele menajere evacuate sunt:

$$Q_{U\ ZI\ MED} = 0,56\ mc/zi = 0,006\ l/s$$

$$Q_{U\ ZI\ MAX} = 0,73\ mc/zi = 0,008\ l/s$$

$$Q_{U\ ORAR\ MAX} = 0,06\ mc/h = 0,017\ l/s$$

Canalizarea apelor pluviale - Situatia propusa:

Apele de ploaie din zona studiata (acoperisuri si drumuri) sunt colectate de reseaua de canalizare din incinta, urmand ca apoi sa fie descarcate la reseaua de canalizare stradala prin intermediul caminului de racord.

Apele de ploaie cazute in zona verde se infiltreaza in teren liber sistematizat, fiind considerate conventional curate.

Debitul de calcul al ploii: $Q_{PL} = 16,35\ l/s$

Volumul anual al apelor pluviale va fi: $V_{anual} = 589\ mc/an$

Alimentare cu energie electrica - Situatia 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 - Situatia propusa

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

Alimentare cu caldura - Situatia propusa

Sistemele de incalzire propuse se vor realiza prin centrale proprii.

Alimentare cu gaze naturale - Situatia propusa

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

Gospodarie comunală - Situatia 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 potentiale 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 creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor

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

- Extinderea rețelei de echipare tehnico - edilitara a zonei.

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

Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme :

- Amenajarea urbanistică a teritoriului considerat.

- Reglementarea retragerilor și a limitelor de implantare în cadrul parcelei;

- Asigurarea echipării tehnico - edilitare a zonei: alimentarea cu apă, canalizarea, sistemul de încălzire, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu gaz.

- Reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

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

Planul urbanistic de detaliu va fi inclus în următoarele planuri existente

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

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

Până în acest moment zona luată în studiu este compusă din următoarea parcelă identificată prin C.F. 443770 în studiu suprafața proprietate beneficiar 517 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 517 mp.

Descrierea lucrării:

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

e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodarierea deșeurilor sau de gospodarierea apelor).

Asa cum s-a amintit anterior, va exista o preocupare permanenta pentru activitatea de gestionare a deșeurilor produse in perimetrul zonei studiate. Se evidentiaza existenta la ora actuala a functionarii serviciului de colectare a deșeurilor menajere de pe raza localitatii Timisoara si in zona din imediata vecinatate a acesteia.

Se evidentiaza de asemenea faptul ca necesarul de apa se va asigura centralizat pe amplasament, reglementarea consumurilor cat si a conditiilor de evacuare a apelor reziduale facandu-se prin avizele solicitate de catre beneficiar la institutiile abilitate.

Planurile si programele pentru implementarea legislatiei nationale și comunitare de mediu ce se vor elabora in continuare, legate de gospodarierea deșeurilor sau de gospodarierea apelor din zone adiacente, vor tine seama de prevederile prezentului program urbanistic de detaliu.

In vederea protectiei mediului se vor prevedea urmatoarele:

- Racordul la utilitatile existente in zona;
- depozitarea deșeurilor menajere in pubele si containere etanse realizate din materiale necorodabile, amplasate in spatii special amenajate;
- Realizarea de zone verzi plantate, eventual tratate peisager;
- Nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere si nu se vor depozita deseuri menajere, in afara rețelilor si spatiilor special destinate;

Protectia calitatii apelor :

Surse de poluanti pentru apa freatica:

Apele menajere vor fi preluate de calizarea propusa pentru aceasta zona.

Apele pluviale colectate vor fi evacuate in rețeaua de canalizare

- Protectia aerului:

Cladirile sunt incalzite cu agent termic produs de centrale termice proprii pe gaz, ale caror capacitate de evacuare a gazelor nearse in atmosfera este redusa, sub nivelul de 0,02

Prize de aer pentru centrale pe gaz se dimensioneaza de furnizor in functie de tipul centralei termice:

- a) priza directa de aer
- b) priza directa centrata pe cosul de evacuare .

Centrala termica proprie cu caracteristici corespunzatoare functiunii deservite

Diametrul cosului min. = 100 mm

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

- Gospodarierea deșeurilor

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 urbanistice 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 517 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 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.

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 echipările 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 în proprietatea lui Ardelean Mircea și Ardelean Corina Mirela și are o suprafață totală de 517 mp.

- **Circulația terenurilor**

Regimul juridic al terenului nu relevă faptul că acesta este situat în intravilanul Municipiului Timișoara, jud. Timiș pe strada cu acces din strada Milos Cirneanski și reprezintă parcela identificată prin C.F. 443770. Terenul se află în proprietatea lui Mircea și Ardelean Corina Mirela.

CONCLUZII

- **Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.**

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

- **Categoriile principale de intervenții, care să susțină materializarea programului de dezvoltare**

Pentru evitarea aglomerării cu construcții în zona studiată se propune ca POT maxim să fie 40% și CUT de 0.8. Principalele categorii de intervenție vor fi cele de amenajarea zonei.

- **Aprecieri ale elaboratorului P.U.D. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții**

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonei trebuie asigurată infrastructura necesară cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zona. Apreciem propunerile sunt în concordanță cu previziunile de dezvoltare ale localității Timișoara.

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

- încadrarea în Planul urbanistic general al municipiului Timișoara
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Prezentul P.U.D. are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de amplasare și conformare a construcțiilor pe zona studiată.

Întocmit,
Arh. Simina ZBUCEA

Verificat,
arh. VIZITIU Delia