

LOCUINTE PENTRU MAXIM 2 FAMILII SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

AMPLASAMENT:

Timisoara, str. Calea Ghirodei, nr. 55

C.F. nr. 444699 Timisora

BENEFICIAR:

IORDAN Marius-Dan si sotia IORDAN Florina-Raduta

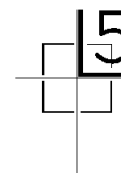
FAZA DE PROIECTARE:

Etapa 1 - PUZ

DATA ELABORARII:

FEBRUARIE 2022

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

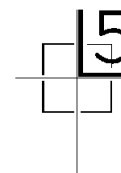


Pr. nr. 23-IOR-21

FOAIE DE CAPAT

Denumirea proiectului	LOCUINTE PENTRU MAXIM 2 FAMILII SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
Amplasament	Timisoara, str. Calea Ghirodei, nr. 55 C.F. nr. 444699 Timisora
Beneficiar	IODAN Marius-Dan si sotia IORDAN Florina-Raduta
Proiectant general Urbanism	S.C. 5U STAMP S.R.L. Timisoara, str. Bucovinei, nr. 63A arh. BAIA Dragos
Numar de proiect	23-IOR-21
Faza de proiectare	Etapa 1 - PUZ
Data elaborarii	FEBRUARIE 2022

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



Pr. nr. 23-IOR-21

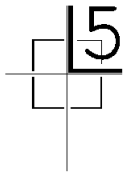
LISTA DE SEMNATURI

Urbanism

arh. urb. FOLEA Doru

arh. BAIA Dragos

arh. ONET Alexandra



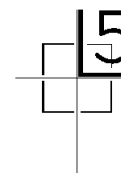
BORDEROU GENERAL AL P.U.Z.

1. PIESE SCRISE

- 1.1. Foaie de garda**
- 1.2. Foaie de capat**
- 1.3. Lista de semnaturi**
- 1.4. Borderou general al P.U.Z.**
- 1.5. Memoriu tehnic explicativ**

2. PIESE DESENATE

- 2.1. Plan topografic actualizat / R.T. strada Laptarilor**
- 2.2. U01 – Incadrare in localitate / zona**
- 2.3. U02 – Studiu de cvartal**
- 2.4. U03 – Plan situatie existenta**
- 2.5. U04 – Reglementari urbanistice propuse**
- 2.6. U05 – Reglementari edilitare**
- 2.7. U06 – Plan mobilare**
- 2.8. U07 – Proprietatea asupra terenurilor**
- 2.9. U08 – Propuneri volumetrice**
- 2.10. U09 – Studiu de insorire**



Pr. nr. 23-IOR-21

MEMORIU DE PREZENTARE

DENUMIREA INVESTITIEI: **LOCUINTE PENTRU MAXIM 2 FAMILII SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE**

AMPLASAMENT: **Timisoara, str. Calea Ghirodei, nr. 55
C.F. nr. 444699 Timisoara**

BENEFICIAR: **IODAN Marius-Dan si sotia IORDAN Florina-Raduta**

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

FAZA DE PROIECTARE: **Etapa 1 - PUZ**

DATA ELABORARII: **FEBRUARIE 2022**

OBIECTUL LUCRARI

Prezenta documentatie s-a intocmit in vederea elaborarii pe terenul studiat in suprafata de 6341 mp a unui proiect in Etapa I – Plan Urbanistic Zonal (Aviz de Oportunitate) care propune solutii si reglementari in scopul realizarii unor constructii pentru locuinte pentru maxim 2 familii cu regim de inaltime maxim P+1E+Er/M si functiuni complementare.

Astfel, se stabilesc conditii pentru:

- utilizarea functionala a terenului, in relatie cu functiunile din zona;
- 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 H.C.L. Timisoara nr. 157/2002 si prelungit prin H.C.L. Timisoara nr. 619/2018;
- Concept general de dezvoltare urbana (MASTERPLAN), Etapa a 2-a elaborare PUG aprobat prin H.C.L. Timisoara nr. 61/2012;
- Noul Plan Urbanistic General, Etapa a 3-a elaborare PUG – Propuneri preliminare ce vor fi supuse spre avizare aprobat prin H.C.L. Timisoara nr. 428/2013;
- Ridicarea topografica pentru zona studiata.

Elaborarea documentatiei s-a realizat cu respectarea urmatoarelor documente:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001;
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat prin Ordinul 176/N/2000 al M.L.P.A.T.;

- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, actualizat;
- H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata;
- Normativul privind proiectarea clădirilor de locuințe indicativ NP057-02 din 24.09.2002;
- alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

REGIMUL JURIDIC

Terenul ce face obiectul prezentei documentatii, in suprafata totala de 6431 mp, este situat in Timisoara, str. Calea Ghirodei, nr. 55, parcela inscrisa in CF nr. 444699 Timisoara, categoria de folosinta curti constructii 4089 mp, respectiv arabil intravilan 2342 mp, aflat in proprietatea lui IORDAN Marius-Dan si a sotiei IORDAN Florina Raduta.

Pe amplasamentul ce face obiectul documentatiei exista o cladire in suprafata de 137 mp, cu destinatie constructie pentru locuinta, mare parte a terenului fiind liber, acoperit de vegetatie spontana joasa crescuta haotic. In vederea realizarii obiectivului se propune refunctionarizarea cladirii existente in baza unei autorizatii de construire.

SITUATIA EXISTENTA

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

In prezent, situl studiat, aflat in nord-estul teritoriului administrativ al Municipiului Timisoara, reglementat prin **PUG aprobat prin H.C.L. Timisoara nr. 157/2002, prelungit prin H.C.L. Timisoara nr. 619/2018 – UTR 34 ca zona de locuinte si functiuni complementare.**

Regim de inaltime *max. admis P+2E; POT max. = 40%;*

Spatii verzi conf. H.G. nr. 525/1996 si H.C.L. Timisoara nr. 62/2012.

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

- zone cu densitate redusa cu functiune predominant rezidentiala, cu locuinte 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, preponderent locuinte tip cuplat si punctual cladiri cu functiuni complementare – servicii si comert (pensiune, magazine mixt).

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

Accesibilitatea la caile de comunicatie

Terenul care face obiectul prezentului studiu este accesibil în prezent din partea sudica de pe Calea Ghirodei, iar din partea nordica de pe prelungirea str. Cocostarcului/str. Spartacus. Accesul pietonal este asigurat în prezent de pe trotuarul aferent str. Calea Ghirodei. Zona este deservita de mijloace de transport in comun, care asigura legatura cu centrul si cu alte zone ale orasului.

Vecinatati:

- **la sud:** Calea Ghirodei, drum cu imbracaminte asfaltica prevazut cu trotuar si zona verde pe ambele parti;
- **la vest:** parcele proprietate private cu fronturi inguste si cladiri situate in front, zona cu constructii pentru locuinte familiale;
- **la nord:** zona de protectie a canalului de desecare HCN 982 , partial spre est prelungirea str. Spartacus/str. Cocostarcului;

- **la est:** parcele proprietate privata, zona cu constructii pentru locuinte si constructii destinate functiunilor complementare (spatii pentru invatamant, spatii comert si birouri).

Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul studiat este ocupat spre frontul Calea Ghirodei de o constructie in suprafata de 137 mp cu destinatie constructie pentru locuinta.

Echipare edilitara

In zona studiata, Calea Ghirodei si str. Spartacus sunt echipate edilitar cu utilitatile necesare (electricitate, apa-canal, gaz). Terenul studiat este amplasat adiacent acestora si din acest motiv racordarea la utilitati este facila.

PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE, INDICATORI PROPUȘI

Avand in vedere situatia din teren, ridicarea topografica, documentatiile de urbanism aprobate in zona si vecinatatile corelate cu prevederile Noului PUG, prezenta documentatie s-a realizat la comanda beneficiarului, avand ca obiect realizarea unei documentatii de urbanism in vederea realizarii unui **Locuinte pentru maxim 2 familii si functiuni complementare.**

In acest scop, amplasamentul studiat a fost corelat cu vecinanta adiacenta, propunerile din prezenta documentație tinand cont de trama stradala propusa, aliniamentele stradale si restrictiile stabilite prin documentatiile de urbanism aprobate in zona, respectiv de structura urbana propusa prin noul PUG.

Zonificare functionala

Conditii de tema, configuratia terenului, tendintele de dezvoltare ale zonei, documentatiile de urbanism aprobate in zona si vecinatatile corelate cu prevederile Noului PUG au condus la urmatoarea propunere de zonificare a terenului:

UTR - Zona alocata constructiilor: se propun 2 unitati teritoriale de referinta:

Locuinte pentru maxim 2 familii, in regim de inaltime maxim P+1E+Er/M

dezvoltata in partea nordica a amplasamentului (parcelele 2-6). Solutia urbanistica propusa, urmareste mobilarea unitatii teritoriale cu locuinte pentru maxim 2 familii, in regim max. P+1E+Er/M.

POT max. = 35%

CUT max. = 1

Spații verzi – minim 35%.

UTR - Functiuni complementare – servicii, comert, locuire dezvoltata in partea sudica a amplasamentului studiat, la Calea Ghirodei (parcela 1).

Solutia urbanistica propusa, urmareste mobilarea unitatii cu cladire pentru functiuni complementare in regim max. P+2E, care poate acomoda la nivelele superioare si locuinta pentru maxim 2 familii.

POT max. = 40%

CUT max. = 1,2

Spații verzi – minim 25%.

- **Zona de circulatii:** Intrucat configuratia parcelei ce face obiectul documentatiei, cu precadere gabaritul la front al acesteia nu permite continuarea in ax drept a str. Carabusului (aflate la sud), pentru a nu genera conflicte in/de trafic s-a optat pentru configurarea circulatiei printr-o alee carosabila de utilitate privata, cu sens unic, avand inscrisa servitute de trecere in favoarea parcelelor nr. 1-7, cu acces din Calea Ghirodei si descarcare in prelungirea str. Cocostarcului prin intermediul unui racord propus.

Continuarea str. Carabusului, ca strada de interes public, nu este justificata din mai multe motive:

- Documentatiile de urbanism de rang superior aprobate sau in curs de avizare nu propun circulatii noi sau continuarea celor existente in zona;
- In proximitate (la cca. 45 m/55 m) exista 2 intersectii una la str. Spartacus si alta la str. Fuiorului, care asigura accesul la prelungirea str. Cocostarcului;
- Legatura cu Calea Lugojudului este asigurata prin str. Fuiorului;
- Toate parcelele aflate la vest de amplasament, sunt parcele cu fronturi inguste, ce dispun de acces din str. Fuiorului;

Din punct de vedere al accesibilitatii pe teren se propune:

- acces auto prin racordul existent la Calea Ghirodei si descarcare in prelungirea str. Cocostarcului printr-o alee de acces cu sens unic – PT 1 carosabil avand latime de 4 m, trotuar cu latime de 1,5 m si supralargiri de deservire PT2 (1,00 m x 5,00 m x 1,00 m), exceptand tronsonul zonei de functiuni complementare (parcela cu fond construit existent) cu latime carosabila de 3,5 m si trotuar pe partea dreapta de latime 1,3 m;

Aleea de acces asigura accesul masinilor de colectare a deseurilor la punctele de colectare si de interventie pentru stingerea incendiilor, necesare desfasurarii activitatii specifice serviciilor de utilitati publice conform art. 41, alin. (4), pct. d) din Legea nr. 51/2006.

In interiorul parcelelor 1-7 se vor asigura locuri de parcare amplasate la cota terenului sistematizat, numarul de parcare amplasate in incinta se va stabili in corelare cu functiunile ce se vor propune prin proiectul de arhitectura, respectând legislația specifica.

- **Spatii verzi:** pentru zona reglementata se propune:

- minim 35% zona verde, amenajata in interiorul fiecarei parcele ale zonei de locuire pentru maxim 2 familii;
- minim 25% zona verde, amenajata in interiorul parcelei aferenta zonei de functiuni complementare;
- minim 5% zona verde de aliniament, amenajata in interiorul parcelei destinate circulatiilor si platformelor de deservire.

In vederea respectarii HCL Timisoara nr. 62/2012, capitolele XII si XIII Strategia spatiilor verzi pentru perioada 2010 -2020 pentru fiecare parcela, functie de destinatia acesteia se propun plantatii pentru asigurarea necesarului de spatii verzi.

Amplasarea construcțiilor pe parcela, in limita zonei de implantare se distanteaza la:

UTR – locuinte pentru maxim 2 familii

- retragere 5,00 m / 2,0 m fata de aliniamentele alei carosabile propuse prin PUZ – parcelele 8 si 9;
- retragere minim 6 m fata de limita laterala dreapta (E);
- retragere minim 10,00 m fata de limita din spatele parcelelor propuse.

UTR – functiuni complementare – servicii, comert, locuire

- fata de Calea Ghirodei, constructia (inclusiv cu posibilitatea de extindere) se va amplasa respectand aliniamentul stradal existent, la min. 2,70 m;
- pe limita de proprietate a parcelei destinata circulatiei;
- retragere minim jumătate din inaltimea la cornisa, dar nu mai puțin de 3 m fata de limita Estica;
- retragere minim 10,00 m fata de limita din spatele parcelei propuse.

Exceptie fata de aceste retrageri vor face ediculele (componente ale amenajarii peisajere), a caror suprafata insumata va fi de maxim 25 mp si constructiile subterane care se vor putea amplasa si in afara zonei de implantare a constructiilor supraterane, pe limita de proprietate, cu acordul vecinilor sau retrase la minim 60 cm conform Cod Civil.

Amplasarea constructiilor fata de aliniamentul strazilor/aleei carosabile se va face respectand limitele de implantare propuse in planșa grafica - Reglementari Urbanistice. Este permisa depasirea aliniamentului cu balcoane doar cu condiția respectarii art 6.12 din RLU aferent PUG Timișoara.

UTR – locuinte individuale izolate/cuplate

- Regim de inaltime maxim P+1E+Er/M;
- $H_{\max.\text{cornisa/atic etaj neretras}} = 8 \text{ m/CTS}$; $H_{\max.\text{coama/atic etaj retras}} = 12 \text{ m/CTS}$;
- Suprafata spatii verzi minim 35 %
- POT max. 35%; CUT max. 1

UTR – functiuni complementare – servicii, comert, locuire

- Regim de inaltime maxim P+2E;
- $H_{\max.\text{cornisa/atic etaj neretras}} = 12 \text{ m/CTS}$; $H_{\max.\text{coama/atic etaj retras}} = 15 \text{ m/CTS}$;
- Suprafata spatii verzi minim 25 %
- POT max. 40%; CUT max. 1,2

Constructiile se vor amplasa in interiorul perimetrului limitei de implantare a constructiilor care defineste zona de implantare a constructiilor – conform planșa grafica *Reglementari urbanistice*.

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

	SITUATIA EXSITENTA	SITUATIA PROPUSA	
	mp	mp	%
Terenul reglementat	6431	6431	100
Teren destinat – Circulatii pietonale, auto si de deservire	-	2119,85	32,96
Teren destinat – locuintelor pentru maxim 2 familii	-	3743,41	58,21
Teren destinat – functiuni complementare Servicii-comert-locuire	-	597,74	8,83

SITUATIA PROPUSA	mp	%
Teren destinat – Circulatii pietonale, auto si de deservire	2119,85	100
Suprafata platforme - maxim	2013,86	95
Spatiu verde – minim	105,99	5

SITUATIA PROPUSA Locuinte pentru maxim 2 familii	mp	%
Teren destinat – locuintelor pt. maxim 2 familii	3743,41	100
Suprafata construita - maxim	1310,19	35
Spatiu verde – minim	1310,19	35
Suprafata accese, parcaje si alei – maxim	1123,03	30

SITUATIA PROPUSA Funcțiuni complementare servicii-comert-locuinte	mp	%
Teren destinat – locuintelor pt. maxim 2 familii	567,74	100
Suprafata construita - maxim	227,10	40
Spatiu verde – minim	141,93	25
Suprafata accese, parcaje si alei – maxim	198,71	35

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 servicii de salubritate.

Alimentare cu apa - situatia propusa

Alimentarea cu apa potabila a locuintelor propuse se va face prin extinderea retelelor de apa existente pe Calea Ghirodei, conform solutiei propuse prin avizul tehnic, in baza unei autorizatii de construire, cu respectarea prevederilor SR-ului 8591/1/1997 privind distantele minime dintre retelele edilitare subterane precum si masurile de protejare a acestora stabilite de legislatia in vigoare.

Extinderea de retea se va realiza pe parcelele nr. 9 si/sau nr. 8, asupra careia se va inscrie un drept de uz, servitute de trecere subterana perpetua si servitute de trecere cu piciorul si/sau autovehicule pe intreaga existenta a retelelor cu titlu gratuit in favoarea Aquatim S.A., conform art. 27, alin. (2) din Legea serviciului de alimentare cu apa si de canalizare nr. 241/2006.

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.

Retea canalizare - situatia propusa

Canalizare ape uzate menajere

Deversarea apelor uzate menajere se va face prin extinderea conductelor de canalizare existente pe Calea Ghirodei, conform solutiei propuse prin avizul tehnic in baza unei autorizatii de construire.

Extinderea de retea se va realiza pe parcelele nr. 9 si/sau nr. 8, asupra careia se va inscrie un drept de uz, servitute de trecere subterana perpetua si servitute de trecere cu piciorul si/sau autovehicule pe intreaga existenta a retelelor cu titlu gratuit in favoarea Aquatim S.A., conform art. 27, alin. (2) din Legea serviciului de alimentare cu apă și de canalizare nr. 241/2006.

Se va realiza cate un camin de racord la conducta de canalizare pentru fiecare parcela.

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 sau vor putea fi deversate in reseaua de canalizare stradala dupa terminarea ploii terentiale.

Sistemul de canalizare a apelor pluviale pentru parcelele nr. 9 si nr. 8 va fi alcatuit din receptori pluviali, colectoare de canalizare, camine de vizitare, separator de hidrocarburi, bazin de retentie cu statie de pompare (dupa caz). Apele pluviale vor fi deversate controlat in reseaua de canalizare.

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

Energie termica - situatia propusa

Conform prevederilor art. 10, alin. (1) din Legea nr. 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor *“Pentru cladirile noi/ansamblurile de cladiri noi avand functiune rezidentiala, prin certificatul de urbanism emis de autoritatile administratiei publice competente, in vederea obtinerii, in conditiile legii, a autorizatiei de construire pentru executarea lucrarilor de constructii, pe langă obligativitatea respectarii cerintelor minime de performanta energetica, se va solicita intocmirea unui studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic si al mediului inconjurator a utilizarii sistemelor alternative de inaltă eficienta, daca acestea exista”*.

In cazul locuintelor propuse se recomanda montarea unui panou solar pentru producerea de apa calda menajera si a unei centrale individuale pentru fiecare unitate locativa, ce va functiona cu combustibil gazos (condensatie).

Utilizarea sistemului de productie a energiei electrice cu panouri fotovoltaice este avantajoasa in toate in zonele climatice, asigurand o reducere a emisiilor de gaze cu efect de sera si ar contribui la scaderea consumului de energie electrica de la retelele conventionale. Avand in vedere ca dotarea cladirilor cu astfel de instalatii nu necesita autorizatie de construire montarea acestui sistem se va executa la momentul oportun.

Alimentare cu gaze naturale - situatia propusa

Alimentarea cu gaze naturale a locuintelor propuse se va face prin extinderea retelelor de gaze naturale cu presiune redusa existente pe Calea Ghirodei, conform solutiei propuse prin avizul tehnic de racordare la sistemul de distributie a gazelor naturale, in baza unei autorizatii de construire, cu respectarea prevederilor *Regulamentului privind racordarea la sistemul de distributie a gazelor naturale* aprobat prin Ordin ANRE nr. 18/2021.

Extinderea de retea se va realiza pe parcelele nr. 9 si/sau nr. 8, asupra careia se va inscrie un drept de uz, servitute de trecere subterana si pentru accesul angajatilor operatorului de distributie gaze naturale pe toata durata existentei si functionarii conductei de distributie gaze naturale presiune redusa si a instalatiilor de racordare, cu titlu gratuit in favoarea Delgaz Grid S.A., conform art. 109 din Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012.

Fiecare unitate locativa va fi prevazuta cu instalatie de racordare individuala.

Alimentare cu energie electrica - situatia propusa

Alimentarea cu energie electrica a locuintelor propuse se va face prin racordarea la reseaua electrica de interes public existenta in zona, conform solutiei de racordare stabilita de operatorul de retea prin avizul tehnic de racordare cu respectarea prevederilor Ordinului ANRE nr. 114/2014, in baza unei autorizatii de construire.

Extinderea de retea se va realiza pe parcelele nr. 9 si/sau nr. 8, asupra careia se va inscrie un drept de uz, servitute de trecere subterana perpetua si servitute de trecere cu piciorul si/sau autovehicule pe intreaga existenta a retelelor cu titlu gratuit in favoarea E-Distributie Banat S.A., conform art. 109 din Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012.

Fiecare unitate locativa va fi prevazuta cu instalatie de racordare individuala, in urma prezentarii dosarului de utilizare.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Conform studiilor si memoriului de specialitate, amplasarea cladirilor destinate locuintelor se va face in zone sigure, pe terenuri salubre, care nu prezinta risc de alunecari de teren, inundatii sau avalanse.

Alimentarea cu apa potabila se va face prin racordare la reseaua publica, in conformitate cu normele legale in vigoare. Deversarea apelor reziduale menajere si a apelor pluviale se va realiza printr-un sistem de canalizare, racordat la sistemul centralizat, conform proiectului de specialitate.

Studiul de insorire

Prin studiul de insorire s-a urmarit evidentierea modului de insorire / umbrire a cladirilor propuse, in contextul amplasamentului.

Ipoteza de lucru a fost simularea insoririi / umbririi, in data de 22 decembrie, cand soarele rasare la ora 8.18" si apune la ora 16.47". Verificarile au fost facute din ora in ora, incepand cu ora 8.18" si terminand la apusul soarelui la ora 16.47.

Igiena si confortul urban se realizeaza atat prin respectarea normelor de insorire si iluminat natural, cat si prin amplasarea constructiilor unele in raport cu altele, astfel incat sa nu se umbreasca reciproc si sa nu se impiedice vizibilitatea boltii ceresti din interiorul incaperilor.

Configuratia amplasamentului a conditionat mobilarea amplasamentului.

In urma studiului s-a constatat ca fatadele vestice, estice si sudice au asigurate o insorire de 1 h 1/2 in fiecare zi, iar fatadele nordice se afla in proprie umbra, datorita configuratiei amplasamentului. In acest sens, se recomanda in fazele urmatoare de proiectare evitarea pe cat posibil a amplasarii exclusiv spre nord a incaperilor de locuit, optandu-se pentru dubla orientare a acestor spatii.

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

- o platforma pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere cu respectarea Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sanatate publica privind mediul de viață al populației, iar gospodărirea deseurilor se va face prin contract individual cu Retim Ecologic S.A. Societatea. Accesul societății care asigură colectarea deseurilor de la gospodăriile care alcatuiesc ansamblul de locuințe va realiza prin intermediul parcelei nr. 8, asupra careia se va înscrie un drept de uz, servitute in favoarea operatorilor care desfasoara activitati specifice serviciilor de utilitati publice;
- parcare a doua automobile la nivelul solului, conform plansei "U06 - Plan mobilare".

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Obiectivele de utilitate publica se vor realiza de regula pe terenurile din domeniul public, parcela nr. 9 si pe parcela nr. 8, asupra careia se va inscrie un drept de uz, servitute de trecere subterana perpetua si servitute de trecere cu piciorul si/sau autovehicule pe intreaga existenta a retelelor cu titlu gratuit in favoarea operatorilor de retele de utilitate publica.

Obiectivele de utilitate publica sunt: retelele edilitare (alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaz metan si energie electrica), care vor deveni publice dupa realizare.

4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI / OPERATIUNI PROPUSE IN ZONA

La baza criteriilor de interventie, reglementari si restrictii impuse au stat urmatoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltari urbane corelata cu necesitatile actuale ale pietei, cu legislatia in vigoare si cu tendintele de dezvoltare urbana ale municipiului Timisoara;
- corelarea cu documentatiile de urbanism aprobate si in curs de avizare;
- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor pentru obiectivele solicitate prin tema;

- rezolvarea coroborata a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere si de mediu.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are un caracter de reglementare ce expliciteaza si detaliaza prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pentru locuintele propuse.

Autorizatiile de construire se vor emite dupa realizarea operatiunilor reglementate prin documentatiya de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor direct sau prin servitute din domeniul public și asigurarea tuturor utilitatilor necesare investiției.

5. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UTR

Mobilarea terenului reglementat conform solutiei propuse completeaza peisajul urban si va imbunatatii calitatea zonei, cu functiunea de locuire adiacenta, prin stimularea dezvoltarii echilibrate si durabile. Procesele de dezvoltare urbana prin utilizarea terenurilor libere de constructii pot genera o dezvoltare economica si/sau sociala a zonelor adiacente.

6. CATEGORII DE COSTURI

6.1. COSTURI SUPTORATE DE INVESTITORI PRIVATI

Costuri suportate in interiorul Planului Urbanistic Zonal:

- operatiuni cadastrale, lucrari de proiectare si taxe de avizare/autorizare necesare implementarii solutiei propuse;
- lucrari de asigurare a obiectivele de utilitate publica, retelele edilitare (alimentare cu apa, canalizare, gaze naturale si energie electrica);
- lucrari de amenajare a carosabilului, trotuarului si spatiilor verzi prevazute pe parcela nr. 8;
- lucrari de amenajare a carosabilului, trotuarului si spatiilor verzi prevazute pe parcela nr. 9;

Costuri suportate in exteriorul Planului Urbanistic Zonal

- lucrari de amenajare a racordurilor auto propuse la Calea Ghirodei si prelungirea str. Cocostarcului/str. Spartacus.

6.2. COSTURI SUPTORATE DE AUTORITATILE PUBLICE LOCALE

Costuri suportate in interiorul Planului Urbanistic Zonal – nu sunt prevazute costuri necesare.

Costuri suportate in exteriorul Planului Urbanistic Zonal – nu sunt prevazute costuri necesare.

Intocmit:
Arh. BAIA Dragos Daniel

Verificator:
Arh. urb. FOLEA Doru