

Denumire proiect:
PLAN URBANISTIC DE DETALIU "CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA IN REGIM DE INALTIME P+1E, IMPREJMUIRE TEREN"

Proiectant arhitectură: **S.C. ACTINGREEN S.R.L**

Beneficiar: **ŞELARIU Constantin-Mihai**
si sotia **ŞELARIU Graţiela-Valeria**

Amplasament:
Str. Ion Stoia Udrea, Nr. 2A, C.F. nr. 443763, nr top. 443763, Mun. Timişoara, Jud. Timiş

Nr. Proiect: **295/2022**

Faza: **Plan Urbanistic de Detaliu**
Data: **Octombrie 2022**

FOAIE DE TITLU

DENUMIREA LUCRĂRII: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU
"Construire casa unifamiliala in regim de
inaltime P+1E, imprejmuire teren"**

BENEFICIAR: **ŞELARIU Constantin-Mihai
si sotia ŞELARIU Graţiela-Valeria**

AMPLASAMENT: **str. Ion Stoia Udrea, nr. 2A,
C.F. nr. 443763, Nr. top. 443763.
mun. Timişoara, jud. Timiş**

PROIECTANT GENERAL: **S.C. ACTINGREEN S.R.L.
str. Cosminului, nr.7
mun. Timişoara, jud. Timiş**

NR. PROIECT: **295 / 2022**

PROIECTANT URBANISM: **Arh. Ramona Mihaela PASCU**

FAZA DE PROIECTARE: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

DATA: **Octombrie 2022**

Denumire proiect:
**PLAN URBANISTIC DE DETALIU "CONSTRUIRE CASA
UNIFAMILIALA IN REGIM DE INALTIME P+1E,
IMPREJMUIRE TEREN"**

Proiectant arhitectură: **S.C. ACTINGREEN S.R.L**

Beneficiar: **ŞELARIU Constantin-Mihai**
si sotia **ŞELARIU Graţuela-Valeria**

Amplasament:
**Str. Ion Stoia Udrea, Nr.2A, C.F. nr. 443763,
nr top. 443763, Mun. Timișoara, Jud. Timiș**

Nr. Proiect: **295/2022**

Faza: **Plan Urbanistic de Detaliu**
Data: **Octombrie 2022**

FISĂ DE RESPONSABILITĂTI

PROIECTANT GENERAL: **S.C. ACTINGREEN S.R.L.**
Specialist RUR: **arh. Ramona Mihaela PASCU**

Denumire proiect:
PLAN URBANISTIC DE DETALIU "CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA IN REGIM DE INALTIME P+1E, IMPREJMUIRE TEREN"

Proiectant arhitectură: **S.C. ACTINGREEN S.R.L**

Beneficiar: **ŞELARIU Constantin-Mihai**
si sotia **ŞELARIU Graţielă-Valeria**

Amplasament:
Str. Ion Stoia Udrea, Nr. 2A, C.F. nr. 443763, Nr top. 443763, Mun. Timișoara, Jud. Timiș

Nr. Proiect: **295/2022**

Faza: **Plan Urbanistic de Detaliu**
Data: **Octombrie 2022**

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

3. Foaie de titlu
4. Fișa de responsabilități
5. Borderou
6. Memoriu de prezentare

B. PIESE DESENATE

1. Plan de încadrare în zonă	Sc 1:5000/1000	U 01
2. Plan situatie existenta	Sc 1:500	U 02
3. Reglementari urbanistice	Sc 1:500	U 03
4. Obiective de utilitate publica	Sc 1:250	U 04
5. Plan posibilitati mobilare	Sc 1:250	U 05
6. Ridicare topografica	Sc 1:1000	U 06
7. Prevederi documentatii urbanism anterioare	Sc 1:5000	U 07
8. Plan de situatie cu prezentarea functiunilor	Sc 1:250	U 08
9. Analiza sitatie existenta II	Sc 1:250	U 09
10. Plan mobilare	Sc 1:250	U 10

C. ANEXE

1. Cerere PUD etapa I
2. Copie taxa emitere Aviz de Oportunitate
3. Fisa sintetica cu datele proiectului
4. Documentatie digitala
5. Certificat de urbanism nr. 355 din data de 16.02.2022 emis P.M.T.
6. Extrase de carte funciara nr. 443763.

Intocmit,
Arh. Ramona Mihaela PASCU

Denumire proiect:
PLAN URBANISTIC DE DETALIU "CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA IN REGIM DE INALTIME P+1E, IMPREZMUIRE TEREN"

Proiectant arhitectură: **S.C. ACTINGREEN S.R.L**

Beneficiar: **ŞELARIU Constantin-Mihai**
si sotia **ŞELARIU Graţielă-Valeria**

Amplasament:
Str. Ion Stoia Udrea, Nr. 2A, C.F. nr. 443763, Nr top. 443763, Mun. Timișoara, Jud. Timis.

Nr. Proiect: **295/2022**

Faza: **Plan Urbanistic de Detaliu**
Data: **Octombrie 2022**

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC DE DETALIU "Construire casa unifamiliala in regim de inaltime P+1E, imprezmuire teren"
Beneficiar	ŞELARIU Constantin-Mihai si sotia ŞELARIU Graţielă-Valeria
Amplasament	str. Ion Stoia Udrea, nr. 2A, mun. Timișoara, jud. Timiș C.F. nr. 443763, Nr. top. 443763
Proiectant	S.C. ACTINGREEN S.R.L. Arh. Ramona Mihaela PASCU
Nr. proiect	295/2022
Faza de proiectare	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Data	Octombrie 2022

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație, intocmita pentru faza de elaborare Plan Urbanistic de Detaliu, își propune să justifice oportunitatea inserarii pe parcela studiata, situata in mun. Timisoara, cartier de locuinte Muzicescu Calea Urseni, str. Ion Stoia udrea, nr,2A, a unei clădiri de locuinte individuale, in regim de înăltime de P+1E.

Suprafata de teren care constituie obiectul prezentului proiect este de 285mp formata dintr-o singura parcela, libera de constructii, rezultata in urma unei dezmembrari. Parcela studiata este situatia în intravilanul Municipiului Timișoara, avand categoria de folosinta arabil, in conformitatea cu C.F. nr. 443763, nr. Topo. 443763.

Terenul este integral proprietatea privată a d-lui ȘELARIU Constantin-Mihai și a soției ȘELARIU Grațiela-Valeria, conform C.F. nr. 443763, nr. Topo. 443763.

Datele temei program au fost stabilite de comun acord cu beneficiarii, care au solicitat implementarea pe terenul reglementat prin PUD, a unei locuințe individuale, cu regim de înălțime P+1E, cu caracter urban și care să aibă asigurate toate dotările și facilitățile necesare unei locuințe moderne.

2. Încadrarea în zona

2.1. Concluzii din documentațiile deja elaborate

Terenul studiat este situat în intravilanul existent al orașului Timișoara, în zona "Muzicescu - Calea Urseni", un cartier amplasat în zona de sud a orașului, în direcția de ieșire din oraș spre comuna Giroc/Urseni.

Tesutul urban, trama stradală și modul de ocupare al cavartalelor și a parcelelor din conformarea noului cartier Muzicescu Calea Urseni, au caracteristici tipice de cartier nou, cu vile independente amplasate pe parcele, cu volumetrii diverse, care au respectat un anumit aliniament stradal (5m/3m) și au un regim de înălțime redus de la P până la P+1E+M. Dezvoltarea noului cartier, de noi locuințe moderne s-a făcut cu respectarea unei trame stradale rectangulare care definește cvartale dreptunghiulare.

Cvartarul în care este situată parcela reglementată este un cvartal exclusiv de locuințe individuale, cu o singură parcelă și colț pe care este amplasată biserica cartierului.

Conform prevederilor programului de dezvoltare al localității, pentru zona studiată, în conformitate cu prevederile P.U.G. Timișoara, aprobat cu H.C.L. nr. 157/2002 și prelungit conform H.C.L. nr.131/2017, terenurile studiate sunt situate în UTR 70, zona având funcțiune rezidențială.

În conformitate cu prevederile Planul Urbanistic Zonal – Locuințe Muzicescu Calea Urseni Timișoara avizat cu HCL 18/2001, terenul studiat se află într-o zonă care are funcțiune rezidențială – zonă de locuințe și funcțiuni complementare, regim de înălțime de D+P+M – D+P+2E+M, POT max.40%, CUT max=2.

Conform PUG în lucru - etapa 2 – concept general de dezvoltare urbană, (master plan), zona studiată se încadrează în politica 6 – creșterea calității mediului locuit în cartierele rezidențiale. Conform prevederilor P.U.G. în lucru, zona studiată se încadrează într-un cvartal care are destinație de locuire Lir și Liu.

2.2. Concluzii din documentațiile elaborate concomitent cu P.U.D.

Certificatul de urbanism emis de PMT, nr. 355 din data de 16.02.2022, specifică la regimul tehnic următoarele: conform PUD aprobat prin HCL 18/2001 - "Locuințe Muzicescu – Calea Urseni" Timișoara – Zonă de locuințe și funcțiuni complementare. Regim de înălțime D+P+M – D+P+2E+M. POT max=40%. CUT max=2, Spații verzi minimale conf. HCL 62/2012.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul studiate sunt situate in cartierul Muzicescu/Calea Urseni, Timisoara, zona dinspre Cartierul Buziasului / Zona Soarelui, intr-un cvartal rectangular si are acces la str. Ion Stoia Udrea. Cvartarul este in prezent ocupat cu lotizări de locuinte individuale, edificate în regim P+1E, P+M, construite în mare parte in perioada 1990-2010.

Accesibilitatea la caile de comunicatie

Terenul ce face obiectul prezentului proiect este accesibil de pe strada publica existenta la Nord, str. Ion Stoia Udrea, aceasta fiind perpendiculara cu strada Tosca care face legatura directa cu artera principala str. Gavril Musicescu. Frontul stradal al parcelei este de 13.00m.

Suprafata ocupata, limite, vecinatati

Suprafața de teren luată în studiu este delimitată conform planșelor anexate de limita cadastrală a parcelei de formă aproape dreptunghiulara, cu dimensiuni maxime ce22,10m x 13,00m, cu o suprafata totala de 285 mp.

Limitele imediat adiacente parcelei sunt:

- Nord - str. Ion Stoia Udrea
- Est - cladire de locuit în regim P+M, pe parcela str. Ion Stoia Udrea, nr.2, Proprietar Sandu Dragos Martian;
- Sud - cladire de locuit în regim P+M, pe parcela str. Tosca, nr.27, Proprietar Petrascu Bogdan-Petru;
- Vest - cladire de locuit în regim P+1E, pe parcela str. Tosca, nr.25, Proprietar Modol Radu Cristian.

Caracterul zonei, aspectul arhitectural, destinatia cladirilor

In zona in care este situata parcela studiată, de-a lungul desfășurării străzii Ion Stoia Udrea, din punct de vedere functional, există locuinte individuale, edificate dupa perioada comunista, locuinte noi edificate in anii 1990-2010, in mare parte locuinte individuale, in regim de inaltime de la P pana la P+1E+M.

In cvartarul studiat exista in prezent edificata si o Biserica Ortodoxa de cartier, care deserveste intrega zona nou dezvoltata denumita „Zona Muzicescu Calea Urseni Timisoara”, inspre Calea Martirilor/ Zona Buziasului/ str. Lidia.

Din punct de vedere al inaltimei, PUZ in vigoare permite ocuparea cvartalului studiat si a celor invecinate la vest, cu cladiri de locuit si functiuni complementare, cu regim de inaltime de D+P+M-D+P+2E+M, POT max=40%, CUT=max.2

La inserarea clădirii propuse s-au respectat cerintele PUZ in vigoare, Planul Urbanistic Zonal – Locuinte Muzicescu Calea Urseni Timisoara avizat cu HCL 18/2001, indicii urbanistici propusi si regimul de inaltime propus pentru cladirea propusa, fiind sub valoarea maxim admisa a acestora prin PUZ.

Proprietatea asupra terenurilor

Amplasamentul care a generat prezenta documentație are o suprafață totală de 285 mp, și este situat în intravilanul Municipiului Timișoara, str Ion Stoia Udrea, nr. 2A, categoria de folosință arabil, conform C.F. nr. 443763, Nr. Topo. 443763.

Parcela cu nr. C.F. 443763, Nr. Topo. 443763, având o suprafață de 285 mp, este o parcelă liberă, destinată construirii unei locuințe individuale cu regim de înălțime P+1E și împrejurimi. Terenul este integral proprietatea privată a d-lui ȘELARIU Constantin-Mihai și a soției ȘELARIU Grațiela-Valeria, conform C.F. nr. 443763, nr. Topo. 443763.

Concluzii studiului geo

Referitor la geomorfologia terenului studiat în cadrul P.U.D., acesta este relativ plan și orizontal, din punct de vedere seismic încadrându-se în zona "C" de seismicitate.

Terenul apt de fundare îl constituie stratul în stare naturală de argilă prăfoasă, căsăcioasă deschisă, plastică bună, cu concreții calcaroase ce apar imediat sub crusta argilă negricioasă vegetală sau eventualele umpluturi mai mari, aflate la o cota de -1.00m. Apa subterană fiind situată între -2.00 și -2.50m.

Parametri seismici caracteristici

Zona seismică pentru care:

- accelerația terenului: $a_g = 0,20g$;
- perioada de colț: $T_c = 0,7s$; Conf . P100-1/2013

Categoria de importanță: C Conf. H.G. 766-97
Clasa de importanță: III gama= 1,0 Conf . P100-1/2013

Adâncimea de îngheț din zona cercetată este de 70 cm ... 80 cm conform **STAS 6054 - 77** și este detaliată în studiul geotehnic elaborat pentru obiectivul de față, respectiv:

Z = 80...90 cm pentru structuri rutiere rigide

Z = 75...85 cm pentru structuri nerigide

Regimul eolian al zonei se va analiza în conformitate cu Cod de Proiectare - Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor Indicativ **CR 1-1-4/2012** și **Normativ SR EN 1991-1-4-2007**. Presiunea de referință (dinamică) a vântului 0,6kPa.

Acțiunea zăpezii se va analiza în conformitate cu prescripțiile și coeficienții de calcul din Cod de Proiectare **CR 1-1-3/2012 Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor**, Valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol $S_k = 1.5$ kN/mp, valorile coeficientului de expunere $C_e = 0.8$ pentru expunere completă.

Echiparea edilitară existentă

Parcela studiată are posibilitate de racord la rețele edilitare existente în zona. Pe strada limitrofă, str. Ion Stoia Udrea, există rețele edilitare de apă potabilă, canalizare, gaz, electricitate, telefonie. Având în vedere propunerile de mobilare ale prezentului PUD, există posibilități reale de racordare/bransare a clădirii propuse, prin PUD pe baza avizelor și proiectelor de specialitate obținute în fazele următoare de proiectare.

Probleme de mediu

Terenul studiat nu se încadrează în arii protejate din punct de vedere al rezervațiilor de mediu.

În zona studiată din punctul de vedere al protecției apelor nu se generează poluanți pentru ape, rezultați din faze tehnologice sau de activitate, zona fiind o zonă preponderent rezidențială.

În zona studiată din punctul de vedere al protecției aerului nu există surse de poluare care în perioada de exploatare să influențeze calitatea aerului. În zonă nu se generează poluanți pentru aer, rezultați din faze tehnologice sau de activitate.

Clădirile de locuit existente sunt amplasate într-o zonă periferică urbană, fără surse de poluare sonoră, astfel încât nu se pun probleme deosebite de atenuare a zgomotului din exterior și pe de altă parte în construcții, în condițiile unei funcționări normale, nu există surse de zgomot care ar putea deranja vecinătățile. Nivelul de zgomot se încadrează în limitele legal admise și nu sunt necesare măsuri suplimentare de protecție împotriva zgomotului.

Nu este cazul de a analiza zona studiată din punct de vedere al protecției solului și subsolului, protecției împotriva radiațiilor, protecției fondului forestier, protecției ecosistemelor acvatice și terestre a biodiversității, monumentelor naturii și ariilor protejate, protecției așezărilor umane și a altor obiective de interes public.

Din punct de vedere al gestionării deșeurilor generate în zona studiată există servicii publice de salubritate active susținute de Primăria Municipiului Timișoara și s.c. Retim S.A. care colectează selectiv deșeurile produse în pubele ecologice, evacuându-le din zonă cu firma specializată.

Modul de gestionare a substanțelor toxice și periculoase și asigurarea condițiilor de protecție a factorilor de mediu și a sănătății populației – *nu este cazul*

Terenul studiat nu intră în zona de protecție a vreunui monument istoric.

3. REGLEMENTARI

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu, se detaliază modul de inserare a locuinței unifamiliale propuse, ținând cont de problemele zonei și în corelare cu propunerile strategiilor de dezvoltare ale administrației locale aprobate și în vigoare.

Principalele obiective necesare a fi atinse prin P.U.D. sunt următoarele:

- zonificarea funcțională în interiorul amplasamentului propus și utilizarea optimă a terenului reglementat - în sensul unei exploatare cât mai eficiente a terenului disponibil proprietarilor pentru edificarea de locuințe individuale;
- propunerea de circulații/accese - rezervarea de parcuri, circulații auto, și pietonale pentru funcțiunea nouă propusă, conectarea cu strada limitrofă;
- propunerea de soluții ce vor fi adoptate în scopul reabilitării, conservării și protecției mediului - amenajare de zone verzi private;
- extinderea echipării tehnico-edilitare, asigurarea utilităților impuse de natura obiectivului;
- etapizarea și stabilirea etapelor de intervenție;

Se propun deasemenea prin documentatie, condițiile tehnice de avizare/edificare în continuare a clădirii propuse, privind în principal modul de ocupare al terenului (indici urbanistici - POT, CUT, H.max.) precum și modul de utilizare funcțională. Documentația se constituie în suportul pentru obținerea /avizarea P.U.D.

Prezenta documentație propune reglementarea funcțiilor și a indicatorilor de construibilitate în scopul realizării lucrărilor de edificare a unei clădiri de locuințe individuale pe un teren nou, rezultat din dezmembrarea unei parcele mai mari, situat în Cartier de Locuințe Muzicescu Calea Urseni, Timisoara.

Proprietarii detin de o perioada indelungata acest teren provenit din dezmembrarea unei parcele mai mari, rezultand practic din dezmembrarea unei zone din spatele parcelei initiale. Astfel noua parcela necesita stabilirea unor prevederi urbanistice de construibilitate în conformitate de prevederile legale în vigoare, și anume retragerea de la frontul stradal, retragerile fata de vecinatati, regim de înaltime, înaltime la cornisa, asigurarea însoririi, POT, CUT, funcțiuni, etc.

Funcționalitate, amplasarea și coformarea construcției

Funcțiunea dominantă propusă: LOCUINȚA INDIVIDUALĂ – locuința individuală de mici dimensiuni.

Locuința propusă va avea la sol o suprafață maximă de 105mp, ocupând la sol o formă dreptunghiulară de maxim 8,00m x 13,10m. Suprafața desfășurată a clădirii de locuit va fi de 210mp.

Astfel, pentru clădirea nou inserată, se propune funcțiunea de locuințe individuale, care este o funcțiune compatibilă cu funcțiunile existente în zonă.

Funcțiuni admise: doar în corelare cu funcțiunea principală pentru parcela studiată sunt admise și funcțiunile generate de asigurarea suprafețelor necesare drumului/accesei auto propus, asigurarea parcajelor aferente clădirii de locuit și realizare de spații verzi în conformitate cu directivele de mediu în vigoare. Accesul mașinilor de pompieri este asigurat pe drumul public, strada Ion Stoia Udrea.

Configurația spațială a propunerii prevede:

- dezvoltarea pe sit a unei clădiri amplasate independent pe terenul studiat, la distanțe care respectă normele de însorire fata de vecinatati, clădirea va putea fi percepută de pe 3 laturi;
- datorită direcției de dezvoltare a zonei, cu tendință de îndesirea a țesutului urban, clădirea propusă va avea un regim de înălțime, de max P+1E, $h_{max} = +6.40m$, $H_{cornisa/atic\ etaj} = +6.40m$;
- volumetria clădirii propusă a fi edificată se propune a avea la ultimul nivel un etaj, cu un volum țesit spre latura din stanga, astfel încât să fie asigurată însorirea clădirii învecinate de la nr. 2, str. Ion Stoia Udrea;
- Clădirea propusă va avea acoperiș terasa, înălțimea la atic propusă este de +6.40m;
- clădirea se va încadra ca și aspect în aspectul general al zonei, culorile permise sunt culori neutre;

- accesul principal pietonal si auto pentru imobilul de locuit se va face prin intermediul strazi existente, str. Ion Stoia Udrea;
- parcajele sunt organizate in interiorul parcelei fiind asigurate 2 locuri de parcare.

Amplasarea construcțiilor noi pe parcelă datorita formei si pozitiei parcelei, a vecinătăților, a suprafetei terenului de construit si a perceptiei fronturilor stradale, se propune:

- inserarea unui corp de clădire de forma dreptunghiulara in plan, (8.00mx13,10m), amplasata cu latura scurta paralel cu strada Ion Stoia Udrea, organizat pe 13,10m in adancimea parcelelei.
 - corpul dinspre str. Ion Stoia Udrea va fi retras cu 3.00 metri față de limita frontului stradal,
 - 3,00m sau H/2 retragere fata de limita laterala fata de proprietatea de la nr.2, str. Ion Stoia Udrea, cu asigurarea conditiilor de insorire;
 - 2,00m retragere fata de limita laterala de proprietate de la nr. 25 str.Tosca
 - 6.00m retragere fata de limita din spate a parcelei.
- ◆ Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 536 din 1997 al Ministerului Sănătății, Art. 2, 3, 4, 5 și 16.
 - ◆ Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform **NORMATIVULUI P 118/1998**, clădiri cu gradul III de rezistență la foc.
 - ◆ Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma si dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locala, a necesarului de parcaje.

Modul de utilizare al terenului pentru zona de locuințe, parametrii urbanistici de utilizare al terenului propuși sunt:

Bilant teritorial parcela reglementata

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT	%	PROPUS	%
Terenuri Libere	285,00mp	100,00	0,00mp	0,00
Locuinte	0,00mp	0,00	105,00mp	36,84
Zone verzi	0,00mp	0,00	138,00mp	48,43
Cai de comunicatie si transport – parcaje auto, alei pietonale	0,00mp	0,00	42,00mp	14,73
TOTAL TEREN REGLEMENTAT	285,00mp	100,00	285,00mp	100,00

Indicii urbanistici propuși:

POT max. propus = 36.84%, CUT max. propus = 0.74

unde POT= 100 x Aria constuită la sol / Suprafata terenului

CUT= Aria construită desfășurată / Suprafata terenului

Regimul maxim de înălțime propus pentru parcela reglementata cu functiune de locuire este de max. **P+1E**.

Hmaxim propus la cornisa/atic = +6,40m, fata de cota terenului sistematizat.

Circulatia

Nu sunt prevazute modificari ale retelei stradale existente in zona studiata. Pentru parcela studiata se propune realizarea unui racord pentru asigurarea accesului auto din carosabilul strazii Ion Stoia Udrea.

Cadrul natural

In prezentul P.U.D. sunt propuse suprafete verzi generoase pentru amplasamentul studiat, in proportie de 20% din totalul suprafetei parcelei, care prin amenajarea spatiilor verzi si plantarea suplimentara de copaci, arbusti si gardurii vii va putea fi suplimentata procentual, in scopul cresterii calitatii vietii in zona. Aceste suprafete verzi, vor ramane integral in proprietatea privata a proprietarului parcelei.

Referitor la geomorfologia terenului studiat în cadrul P.U.Z., acesta este relativ plan și orizontal, din punct de vedere seismic încadrându-se în zona "C" de seismicitate.

Protectia mediului

Prin implementarea proiectului P.U.D vor aparea facilitati privind infrastructura, privind utilitatile si se va amenajarea terenul în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Obiectivele existente din cadrul perimetrului studiat se încadreaza în categoria de cladiri de locuit cu functiuni complementare care nu genereaza probleme de mediu.

Protectia calitatii apelor: apele uzate menajere si pluviale vor fi colectate in sistemul centralizat specializat al Municipiului Timisoara.

Protectia calitatii aerului:

- in perioada realizarii proiectului vor fi utilizate masini si echipamente performante. Alimentarea cu combustibil a utilajelor, intretinerea/repararea acestora se va face doar prin intermediul unitatilor specializate autorizate.

Protectia calitatii solului si subsolului:

- pe perioada de realizare a proiectului se vor evita depozitarile necontrolate de deseuri. Alimentarea cu combustibil a utilajelor, intretinerea/repararea acestora se va face doar prin intermediul unitatilor specializate autorizate. Deseurile vor fi colectate selectiv si vor fi preluate de unitati specializate autorizate.

Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public:

- zona este structurata din punct de vedere urbanistic ca si zona de locuinte individuale cu functiuni complementare. Prin respectarea reglementarilor in vigoare, impactul asupra sanatatii populatiei va fi redus pe perioada realizarii

planului. In timpul functionarii, datorita categoriei zonei se va pastra specificul zonei.

Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniului cultural:

- in zona studiata nu exista resurse naturale speciale sau patrimoniul cultural/peisaje cu statut de protectie.

Obiectivele – cladiri de locuit, prin natura activitatii nu vor produce poluare fonica si nici vibratii, cladirile se vor incadra in limitele STAS in vigoare.

Ca urmare a implementarii proiectului PUD vor rezulta deseuri menajere de la proprietar precum si deseuri rezultate din constructii in faza de realizare. Acestea vor fi colectate selectiv, respectand normele legale in vigoare. Se va tine evidenta gestiunii deseurilor conform HG nr 856/2002. Preluarea deseurilor va fi facuta de unitati specializate autorizate.

Echiparea edilitara

Zona din care face parte amplasamentul analizat în prezentul Studiu de Oportunitate este echipată edilitar, existant pe strada Ion Stoia Udrea, retea de apa, canalizare, gaze, electricitate si telefonie.

Necesarul de utilități pentru funcțiunea solicitată prin PUD va fi stabilita în urma realizării etapelor urmatoare și se va rezolva prin colaborari de specialitate elaborate de proiectanți autorizați, fiind necesara realizarea doar a unor proiecte de bransament pentru legarea parcelei la utilitatile existente pe strada Ion Stoia Udrea.

Alimentare cu apă

Sursa de apa pentru asigurarea necesarului de apă pentru consumatorii clădirii cu funtiunea de locuinta individuala propusa, se propune a fi asigurata din reseaua de apa in sistem centralizat al municipiului Timisoara, cu traseu de pe str.Ion Stoia Udrea.

Canalizare menajeră

Apele menajere se vor colecta / descărca în reseaua de canalizarea stradală extinsa pe strada nou creata, in extinderea sistemului centralizat al municipiului Timisoara existent pe str. Ion Stoia Udrea.

Gaze naturale

Există rețea de alimentare cu gaze naturale de presiune redusă în vecinătatea amplasamentului, pe str. Ion Stoia Udrea. Se va realiza racordul la reseaua de gaze naturale cu un debit aferent ce va asigura necesarul noii clădiri.

Instalații termice

Energia termică necesară va fi asigurată local, prin centrala termica individuala, cu combustibil gazos, racordate la reseaua de gaz extinsa pe strada nou propusa.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura printr-un racord de j.t. cu cablu subteran de la reseaua existenta pe strada Ion Stoia Udrea, detinuta de SC ENEL DISTRIBUTIE Banat SA până la firida de bransament electric a cladirii nou propuse.

Racordul la parcela va fi realizat pe baza proiectului elaborat de S.C. ENEL DISTRIBUTIE Banat S.A. de către firme atestate A.N.R.E. pentru acest gen de lucrări.

Telefonie

Obiectivul se va racorda la instalațiile de telecomunicații, ale operatorilor din zonă prin intermediul unui bransament de telefonie. La proiectare și execuție se vor respecta prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare.

5. Concluzii

Ulterior dezbaterilor publice, prevederile cuprinse în documentația tehnică pentru consultarea publică, vor fi incluse în Planul Urbanistic de Detaliu.

Principalele obiective de utilitate publică prevăzute în prezentul P.U.D. sunt:

- reglementarea în detaliu a modului de construire pe parcela studiată, cu respectarea legislației de urbanism și cu asigurarea condițiilor față de vecinătăți, stabilirea retragerilor față de limitele parcelei, asigurarea însoțirii, tabilirea Hmax.
- realizarea bransamentelor la utilități - prin realizarea investiției propuse se vor modifica necesitățile privind asigurarea utilităților urbane
- realizarea accesului la rețeaua de comunicații – realizare propunere acces auto

Consecințele economice și sociale vor fi doar benefice, având în vedere crearea reglementarea modului de construire a unei parcele care stă de câțiva ani neînfrumusețată și neîmprejmuită, care va facilita/sustine conturarea unui prospect stradal coerent al străzii Ion Stoia Udrea.

Costuri suportate de investitorii privați

În interiorul P.U.D. toate costurile vor fi suportate de către investitorul privat în ceea ce privește edificarea, împrejurimea, instalațiile, bransamentele, parcajele și zonele verzi. În exteriorul PUD racordurile la rețelele de instalații vor fi suportate tot de către investitorul privat. Costurile de realizare a racordului la drumul public se propune a fi susținut tot de către investitorul privat.

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu s-a efectuat în concordanță cu prevederile legii 350/2001 și metodologiei acesteia de aplicare precum și a Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.D. aprobat prin Ordinul nr. GM 009 - 2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

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

- încadrarea în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara;
- încadrarea în Planul Urbanistic Zonal – Locuințe Muzicescu Calea Urseni Timișoara;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru acomodarea obiectivului (locuința individuală) prevăzută prin temă.

Prezentul P.U.D. are caracter de propunere, ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată. Prevederile P.U.D. urmează să fie avizate conform legislației în vigoare.

Intocmit,
Specialist RUR categoria D,E

Arh. Ramona Mihaela PASCU